

Innsigelse på varslet planarbeid gnr/bnr 119/4 m.fl.

Viser til mottatt varsel om oppstart planarbeid.

Reguleringsplaner for området.

Strøkets karakter i området Råvarden, Råtun og Råtræet er preget av rekkehus og eneboliger fra 1 til 2 etasjer, mens noen få er opptil 2½-3 etasjer. TU er opptil 30.

Mesteparten av utbyggingen har forholdt seg til eks. reguleringsplan fra slutten av 90-tallet og utbygging har skjedd i perioden deretter hovedsakelig frem til 2010.

Det er vedtatt å beholde og regulert inn grønne felles naturområder for hele området. Det gjelder også skråning mellom Råtun og Råvarden.

Mottatt reguleringsforslag.

1. Utnyttelse.

- a. Materiell viser en meget høy utnyttelse TU=108 og høyere byggehøyder i forhold til området ellers. Ingen arealer i området er i nærheten av en slik størrelse.
- b. Ny regulering bør være tilsvarende mht. TU og opptil 3 etasjer tilpasset dagens terrengnivå og regulering for å beholde strøkets karakter.

2. Vår eiendom Råtun 57.

- a. Terrengsnitt A, side 34, er **svært misvisende da vårt hus og helheten ikke er inntegnet. Snittegning er ikke opplysende og gir helt feilt bilde av forslaget. Forslaget kan definitivt ikke aksepteres.**
- b. **Den største og høyeste blokken er plassert i felles grønt areal og helt mot vår nabogrense og ca. 8m fra vårt hus.**
- c. **Høyde er 15,3m og taket på blokken blir i høyde med vårt gulv i Råtun 57.**
- d. **Faren for ras og setningsskader for vårt hus er overhengende og vi er svært urolig for å bo i huset med et slikt forslag til utbygging**
- e. Skjæring/byggegrøp blir over 15m høy. Det er både løsmasser og noe fjell, samt vannsig her. Faren for ras og bygningsskade er **meget stor. Foreslått avstand og byggehøyde kan ikke aksepteres.**
- f. Slike høye bygg har vi ikke noen andre steder i nærområdet.

3. Bruk av felles grønt areal.

- a. **Forslag til plassering på felles grøntareal vil ta fra oss naturområde for hele støket og kan ikke aksepteres med slik bruk.**
- b. Alle boliger i Råtun står på steinfyllinger med varierende høyde og skråningsvinkel mot grøntareal i planområdet. Det er vannsig flere steder i skråningen.

4. Trafikale forhold.

- a. Situasjonsplan viser bilvei gjennom hele planområdet. Kjøring til området bør være begrenset til området ved avkjørsel Råvarden, for å ivareta sikker gang- og skolevei som er gjennom området i dag.
- b. Felles garasje bør være under bakkenivå.
- c. Økning i belastning i Grimseidvegen med stor utbygging og ny dagligvarebutikk.

5. Naboforhold.

- a. Utbyggingsforslag vil være til ulempe og konflikt for naboer på de alle sider. Naboforhold blir ikke ivaretatt overhodet mht. stor utnyttelse og høye bygg plassert nærmet tomtengrensene.
 - i. Fana Stadion vil få en høy «byggningsvegg» med betydelig dårligere sol- og lysforhold for anlegget, opp på eksisterende høye skjæring mot syd Idrettsanlegget er mye i bruk av mange.
 - ii. Husrekke i Råtun får høye blokker svært nærmet eiendomsgrensen.
 - iii. Rekkehus i Råvarden vil få dårligere utsikt og solforhold mot nord og nordvest.
 - iv. Vi mister innregulert felles grønt område.
 - v. Stort anleggsområde i flere år mht. støy og støv, mm..

6. Kollektive forhold

- a. Det er flere faktafeil vedr. avstander og regularitet til offentlig transport. Avstander i tid er lengre enn opplyst.

7. Matvarebutikk.

- a. Er det nødvendig med ny butikk her? Alle behov er dekket i Laguneområdet.
- b. Det blir støy for alle fra trafikk og vifter gjennom hele døgnet

Alt. forslag til bruk av området kan være:

- Beholde dagens driftsbygning for bruk som tema «gårdsbarnehage» for barnehager og skoler.
- Bruk av uteareal til noen husdyr, park med treffsted tilpasset barn, mm.

En slik bruk av område kan utvikles til et unikt tilbud som kan komme mange barn til gode mht. å bli kjent med husdyr, mm.

Vår konklusjon.

- Foreslått TU med byggehøyder og utforming som «drabantby» aksepteres ikke.
- Forslag vil gi konflikt med oss og flere av de nærmeste naboer.
- Vår og flere andre eiendommer får en verdiforringelse.
- Stor fare for utrasing og skader på vår og andre eiendommer.
- Terrengsnitt A er ikke korrekt. Nærmeste nabohus (vårt) er ikke tegnet inn.
- Felles grønt areal for hele området må beholdes.
- Gangvei gjennom området mellom Råtun og Råvarden/Råtræet må beholdes.

Utbygger bør kunne løse utbygging etter gjeldende plan og vil kunne oppnå godt resultat med betydelig mindre omfang og risiko.

Med hilsen

Eier av Råtun 57, gnr/bnr 119/635

Siren F. Haukeland

Siren Haukeland



Kenneth Haukeland

Katrine Bjordal Midttun
Sindre Handegard
Råtun 53
5239 Rådal

Dato: 28.02.2021

Multiconsult Norge AS
Seksjon for areal og utredning
V/ Christine Ravndal Nilsen
Nesttunbrekka 99
5221 Nesttun

Merknad og innsigelse på varslet oppstart av planarbeid for Ytrebygda Gnr. 119 og Bnr. 4 m.fl.

Vi viser til mottatt skriv som orienterer om planarbeid på Gnr. 119 og Bnr. 4 m.fl. i Rådal. Området er regulert av reguleringsplan fra 1998 med plan ID 15320000. Etter å ha lest mottatt skriv, samt innhentet den informasjon som er å finne på Multiconsult sin hjemmeside, har vi følgende merknader og innsigelser til planlagt tiltak.

Reguleringsplan og reguleringsformålet:

Tiltaket slik det er presentert er ikke i tråd med formålet som området er regulert til. Omtalte område er regulert til bolig, idrett og felles naturområde. Den del som i gjeldende plan er regulert til bolig skal ha en utnyttelses grad <30%. Etter det vi har fått opplyst i dokumentene vil planlagt tiltak få en utnyttelses grad 108%.

Kommentarer til selve tiltaket og området i generelle trekk:

Område som tiltaket er planlagt i er omringet og dominert av eneboliger og rekkehus over 2 etasjer. Området er et utpreget landlig villaområde i kombinasjon med rekkehus bebyggelse. All bebyggelse har sammenfallende estetisk og arkitektonisk karakter. Videre inneholder området et vakkert og verdifullt «grønt-belte» som skille mellom boligutbyggingen i Råtun/ Råtræet/ Råvarden. Dette «grønne beltet» er regulert som felles naturområde for å sikre et biologisk mangfold i området. I beltet er det et yrende dyreliv kombinert med vakker grønn natur. En stor del av det grønne beltet blir ødelagt dersom planlagt tiltak gjennomføres slik det er fremstilt. På området tiltaket griper inn i er det en gammel rød løe omkranset av et vakkert grønt beite. Slik området fremstår i dag med vakker natur, grønne områder i kombinasjon med den vernede løen ligger det til rette for et tiltak som er mer i tråd med omgivelsene og arealformålet i gjeldende reguleringsplan. Soleklare eksempler på dette er friluftbarnehage (gapahuk, grillplass), park med benker og bord som innbyder til bruk for fellesskapet, klatrepark i kombinasjon med lekeplass og gårdsbarnehage med husdyr som har tilhold i den gamle røde løen. Det er viktig at kommunen sikrer at tiltaket opprunder den gamle løen slik at løen nyttes til et egnet fremtidig formål for barn og unge. Området er et naturlig møtepunkt for flere av området's barnehager og skoler. Tvers gjennom tiltaket på langs av grensen mellom det som i gjeldende plan er boligformål og felles friluftsområde går den en viktig grusvei og sti som hver dag blir nyttet av skolebarn og andre. Det er helt avgjørende for området at denne grusveien og stien forblir slik den er i dag.

Tiltaket slik det er fremstilt vil omgjøre denne delen av området til en «massiv og ruvende blokkbebyggelse» som ikke innbyr til bruk for fellesskapet overhode.

Spesifikt om tiltaket:

Presentert tiltak sprenger utnyttelsesgraden i gjeldende plan og tilstøtende område.

Det er ikke samsvar mellom omkringliggende bebyggelse og tiltaket slik det er fremstilt.

Tiltaket bærer preg av å få til mest mulig salgbart BRA for utbygningsselskapet.

Felles naturområde, tilstøtende boliger og fellesskapet blir ikke ivaretatt av tiltaket overhode.

Tiltaket presenterer høye dominerende blokker på 15,5m (ref. snitt) med henholdsvis 4 og 5 etasjer vil virke svært sjenerende for området og virket å være «mal-plassert» i dette området da det strider med all nærliggende bebyggelse.

Tiltaket må modereres kraftig og tilpasses omgivelsene. Herunder må byggehøyder, antall etasjer pr blokk, antall blokker og bebygd areal stå i stil med omgivelsene. Det grønne beltet må bevares samt at tiltaket må trekkes et stykke fra grensen til felles naturområde for å ikke skape forstyrrelser der. Estetikk og arkitektur må tilpasses området for øvrig. Videreføring av rekkehusbebyggelsen med store grøntområder vil være klart mer passende.

Tiltakets plassering i forhold til nabogrenser:

Boliger mot øst, henholdsvis 119/662, 119/635 og 119/61 vil få tiltaket sjenerende tett innpå seg og dette vil medføre en reell verdiforringelse for eiendommene. Videre blir terrengsnitt A og B på side 34/35 presentert på en meget utspekulert måte da ansvarlig søker bevisst av taktiske grunner plasserer snitt og retning på snitt slik at tiltaket fremstår vesentlig mye mindre inngripende enn det faktisk vil være. Dette er svært klanderverdig av ansvarlig søker og dette gjøres antagelig bevisst for å skjule tiltakets ruvende og dominerende innvirkning på overnevnte eiendommer, m.fl.

Bemerk også at det vil være en betydelig risiko for setningsskader og utrasing for eiendommene 119/662, 119/635 og 119/61 dersom tiltaket griper inn i arealet avsatt til felles naturområde. Årsaken til dette er at deler av eiendommene er fundamentert på steinfylling med relativ høy fyllingsfot mot vest.

Mot sør vil tiltaket for eksisterende rekkehusbebyggelse fremstå som en høy vegg tett inntil deres tomtegrense og all utsikt mot nord vil gå tapt.

Fana stadion er nærmeste nabo til tiltaket og er en av Bergens største og viktigste idrettsarenaer med lange tradisjoner. Fana stadion blir nyttet til mange ulike fritidstilstelninger og av hobbymosjonister til «mannen i gaten». En viktig arena for Fana bydel og Bergen by! Tiltaket vil medføre at Fana stadion får vesentlig redusert lysinnslipp fra sør, deler av stadion vil bli skyggelagt i praksis, og tiltaket vil fremstå som en høy vegg for brukerne av Fana stadion.

Grimseidvegen:

Tiltakets plassering langs Grimseidvegen ved krysset mot Råvarden/ Råtræet vil medføre ytterligere økt belastning i et kommunalt veikryss som allerede er svært hardt belastet med trafikk og myke trafikanter fra før av. Vi registrerer at tiltaket slik det er presentert ikke gjør grep for å ivareta den økte belastningen i krysset som tiltaket medfører.

Uriktige opplysninger gitt fra utbyggers side (salgstriks):

Tomten er ikke lokalisert i umiddelbar nærhet av bybanen. Det er ca 20 minutters gange til bybanestoppet på østsiden av Lagunen og det er minst 30-35min gange til bybanestoppet på Råstølen.

Det blir opplyst at det er planlagt en dagligvare butikk som en del av tiltaket. Som nevnt ovenfor er det 20min gange til Lagunen storsenter. Lagunen storsenter inneholder 2 dagligvare butikker. I april i år blir det etablert en ny dagligvare butikk vis a vis Lagunen (Rema 1000) lett tilgjengelig for planområdet og det vil derfor ikke være et nødvendig behov for en dagligvare butikk i tiltenkt område.

Slik tiltaket er presentert med høye massive og ruvende blokker samt en utnyttelsesgrad som er oversteget kraftig så vil utbygger ikke klare å skape et uteområde iht. vilkårene i reguleringsplanen.

Avsender:

Eier av Råtun 53 – 5239 Rådal, g.nr. og b.nr. 119/662.

Katrine Bjordal Midttun

Sindre Handegard

Kopi: Bergen kommune, plan og bygningsetaten
V/ Stine Liland, postmottak@bergen.kommune.no
(Saksnummer 202021514)

Margrethe Boge og Jorunn Boge
Råtun 51 og 55
gnr. 119 / 61 - 119/58
5239 Rådal

Merknad og innsigelse på varslet planarbeid v/Ytrebygda gnr. 119/04 m.fl.

Vi viser til mottatt skriv av 21.01.21 med varsel om privat regulering fra grunneiere ved Multiconsult. Vi har gjort en inngående vurdering av forslagene slik de foreligger fra utbygger/ Multiconsult, og vi vil i det følgende redegjøre for våre innsigelser:

Svært høy utnyttelsesgrad

I eksisterende reguleringsplan fra 1998 (ID 15320000) er området regulert til boligformål, idrett og felles grøntområde for nabolaget med utnyttelsesgrad rundt 30 %. I kommunens føring for ytre fortetningssone 3 skal man være i nedre del av området 30-120 %. I det forslaget som nå blir presentert er det etter våre beregninger lagt opp til en utnyttelse på over 100 %.

Brudd med nåværende byggeskikk

Multiconsult sitt foretrukne forslag trekker frem såkalte «punkthus» som det beste alternativet. Dette er blokkbebyggelse med inntil fem etasjer. Området består i dag av spredte eneboliger og rekkehus. Planen bryter i stor grad med eksisterende bebyggelse, og endrer hele det visuelle uttrykket til boligområdene Råtun, Råvarden og Råtræet. Det legges opp til at en eldre løe skal ivaretas som kulturminne. I forslagene finnes denne løen innimellom høy blokkbebyggelse, og den vil fremstå som liten og malplassert sett opp mot den ruvende bebyggelsen den skal være en integrert del av. Utbygger argumenterer mot rekkehus med begrunnelser som «stort fotavtrykk, lite uteareal og få felles møteplasser». En mulig og ønskelig løsning på dette ville vært å redusere utnyttelsesgraden, heller enn å bygge i høyden. Dette ville ivaretatt kulturminner, grøntområder og nabolagets karakter på en god måte. Ved valg av tunbebyggelse vil kulturmiljø bli tilgodesett og selve utbyggingen nedskalert til å passe inn i allerede eksisterende bomiljø. Dette har også spesifikt vært nevnt som et viktig poeng fra byarkitekten, men Multiconsult har sett helt bort fra dette innspillet i planene som nå foreligger. Vi vil også nevne at behovet for leiligheter allerede må være dekket med alle de store utbyggingene med hundrevis av leiligheter som nå er under oppføring og planlegging tett i tett rundt bybanen, Lagunen og på Nedre Siljustøl.

Rasering av eksisterende grøntområde

I nåværende reguleringsplan (ID 15320000) har man vektlagt et felles naturområde som en grønn, økologisk korridor for fugleliv, smådyr og mennesker (Fe3). Forslaget fra utbygger vil erstatte store deler av denne grønne aksen med to store terrasseblokker på henholdsvis fem og tre etasjer. Dette vil være til stor sjanse for eksisterende bebyggelse, og redusere livskvaliteten for både dyr og mennesker som har området som grøntområde i sitt nærmeste nabolag. De få grøntarealene som er igjen må bevares. Vi har også i fremtiden behov for møteplasser og friområder - det må ikke for en hver pris bygges boliger tett i tett i alle tilgjengelige naturområder.

Infrastruktur

I dette nye forslaget til reguleringsplan legges det opp til en betydelig økning av trafikken i Grimseidveien og omkring Fana stadion og Skeie barneskole. Det aktuelle området er ikke i umiddelbar nærhet til gode kollektivløsninger/kollektivakser, og det er ca. 20 minutters gange til nærmeste bybanestopp. Dette tilsier at de fleste vil være avhengige av privatbil. Det er allerede et problem med kø rundt idrettsanlegget og i krysset mellom Grimseid- og Fanaveien. Her er eksisterende infrastruktur ikke dimensjonert for en større trafikkøkning, og ny E39 Svevatjørn - Rådal vil ikke fungere som en avlastning for disse mindre lokale veiene. Under byggeprosessen vil også skoleveien til Skeie skole berøres. Svært mange barn i barneskolealder passerer dette området til fots daglig. Det legges også opp til å stenge en eksisterende grusvei mellom Råtun og Skeieveien. Dette er den korteste og mest brukte veien mellom beboerne i Råtun og alle fritidstilbudene som brukes av barn og voksne i tilknytning til Fana stadion.

Manipulativ fremleggs måte

Vi mener at Multiconsult vrir rapporten sin på en konkret, spekulativ måte for å argumentere for høyest mulig utnyttelse av tomteområdet. Det brukes villedende begreper og flotte ord, som kanskje hadde vært best egnet i et salgsprospekt. I denne sammenheng fremstår det som forvirrende og manipulerende. Et av mange eksempler er 3D figurene, hvor man på ingen måte klarer å vise hvordan en blokk på fem etasjer vil gripe inn i eksisterende boligområde. Det er blant annet vist en blokk på tre etasjer foran bolig 119/635, mens teksten i forslaget omtaler et bygg med fem etasjer samme sted.

Personlig refleksjon fra Jorun Boge - 89 år

Jeg er vokst opp i Råtun, og vi har en historie over mange generasjoner i dette nabolaget. Det har vært en stor endring av området de siste 20 årene. Likevel er det første gang jeg har reagert sterkt på en utbygging i Fana, som denne gang best kan beskrives som en rasering med massiv endring av hele bomiljøet. Store områder som tidligere var gård, skog og innmark, fylles av blokkbebyggelse i ulik form. Den bilfrie skoleveien for Råtuns mange små beboere, erstattes av et anleggsområde. Min bestefar ville nok satt pris på beskyttelse av løen, men i disse planene har den fått et større vern enn stedets beboere. Dette strider mot sunn fornuft, og fremstår økonomisk motivert.

Konklusjon:

Vi vil med dette påpeke at den massive planlagte utbyggingen som her er skissert ikke på noen måte samsvarer med kommunens føringer for ytre fortetningssone 3, KPA 2018. Utnyttelsesgraden er maksimert og vernede grøntområder (Fe3) er ofret for å bygge to store etasjeblokker. Dette vil vi på det sterkeste komme med innsigelser mot.

Margrethe Boge
Råtun 51
5239 Rådal

Jorunn Boge
Råtun 55
5239 Rådal

Kopi: Bergen kommune, plan- og bygningsavdelingen
V/ Stine Ingeborg-Liland, postmottak@bergen.kommune.no
(Saksnummer 202021514)

Nilsen, Christine Ravndal

From: Christian@thunes.us
Sent: søndag 7. mars 2021 10:44
To: Nilsen, Christine Ravndal
Subject: Varsel om oppstart av planarbeid for ytrebygda, gnr. 119, bnr. 4 mfl., Råtræet

Vi ønsker å rette en bekymringsmelding til storstilt bygging i nærområde ! Ut ifra tegninger ser dette alt for massivt ut med høye punkthus og for mange boliger på et lite område! Hadde trodd at byggene vil bli maks 3 etg høye slik at det harmonerer med tilsvarende bebyggelse i området. Rekkehus hadde vel passet mye bedre i dette området!

Det blir utrolig viktig å beholde den grønne korridoren/friområde som ligger i bakkant av området!
Mvh Barbra og Christian Thunes,Råtun 61,5239 Rådal

Sendt fra min iPad

Nilsen, Christine Ravndal

From: Nilsen, Christine Ravndal
Sent: onsdag 10. mars 2021 13:30
To: Lars Petter Hauge
Subject: RE: RE: Merknad vedr planarbeid for Ytrebygda, GNR 119. BNR.4 MFL., Råtræet

Content Server - Stored:

-1

Content Server - Stored ID:

56585894

Content Server - Stored Location:

Favorites:10219603-01 Råtræet - Bergen kommune -
Detaljreguleringsplan:10219603-01-04 KORRESPONDANSE:10219603-01-01 E-
POST:02 ANDRE:Planoppstart_merknader_innspill

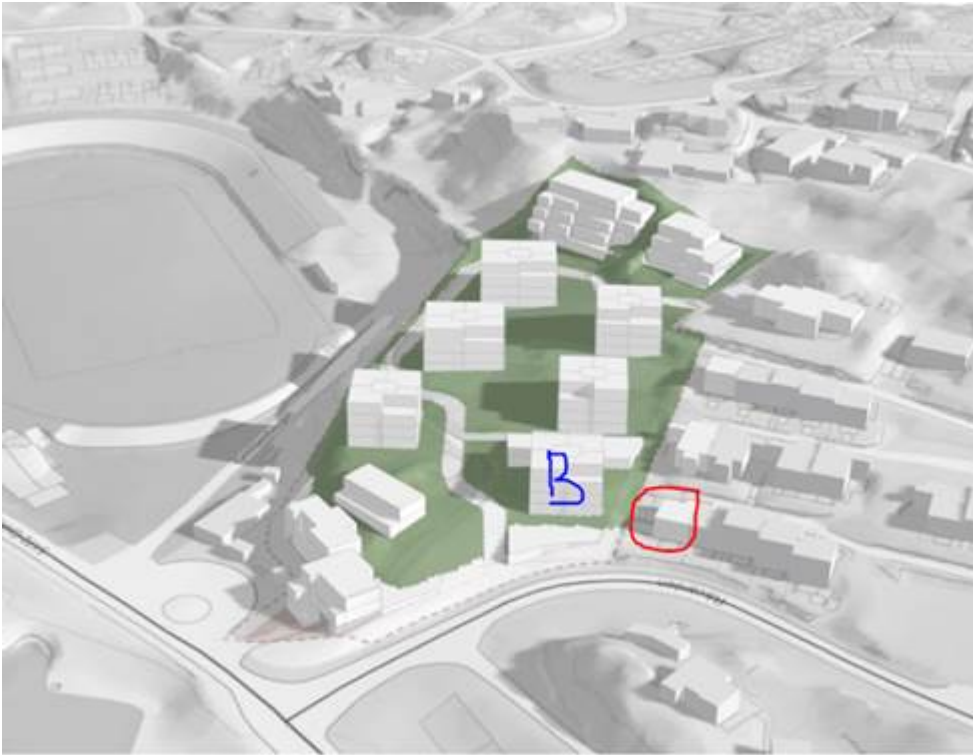
Hei Lars Petter

Nei vi har ikke plantegninger på leiligheter pr nå, dette er ikke detaljert. Men mulighetsstudiet illustrerer et potensiale på ca. 70 enheter.

«Beboersammensetninger» er et uttrykk også brukt i kommuneplanens arealdel. Det kan forstås som at enhetene, som vil variere i størrelse, kan passe for folk i ulike livsfaser med ulike behov; ung, gammel, familie, enslig, nyetablert, skilt med barn annenhver uke, «mine, dine, våre barn», hjemmekontor, rullestol, barnevogn etc. Kommuneplanens arealdel (KPA) stiller krav til minstestørrelse BRA og at familieboliger skal særlig vektlegges i ytre fortettingssone, som dette arealet ligger innenfor i KPA. Forslagstillers mål med prosjektet er at det skal passe inn i det eksisterende miljøet og ikke framstå ekskluderende for nærmiljøet. Framtidige lekeplasser og felles uteoppholdsareal kan også benyttes av nærmiljøet.

«Bevaring og underbygning av stedets historiske identitet» går spesielt på at et moderat fotavtrykk for bygg gir mulighet for større sammenhengende grøntområder mellom byggene, samt ivaretagelse av løen som et historiefortellende element. Mulighetsstudiet viser også en vestnorsk byggeskikk med blant annet bakkemur terrassering.

Vi noterer oss at dere, som nærmeste nabo til bygg B, er kritisk til høyden og vil i den videre prosessen svare ut hvordan alle innkomne innspill/merknader er ivaretatt/innearbeidet i planforslaget.



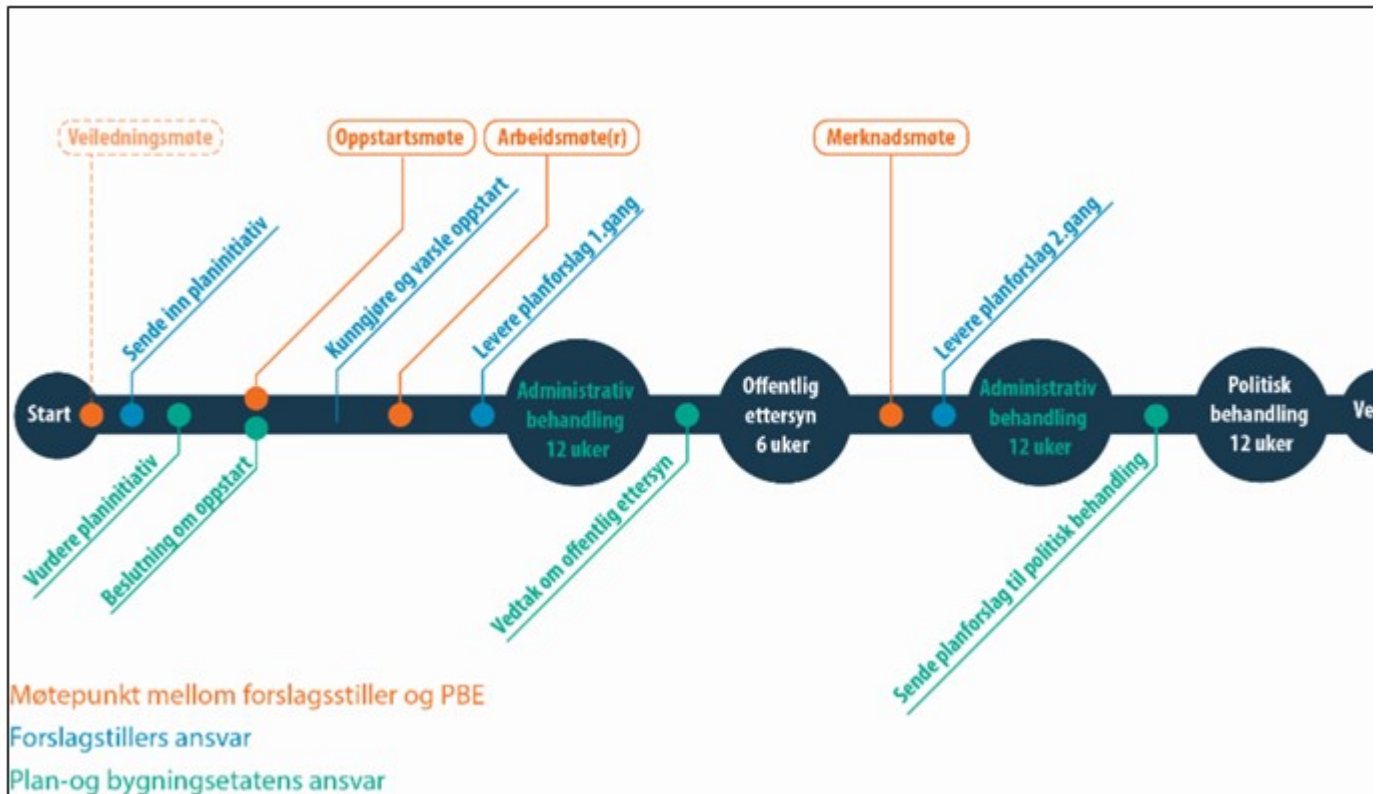
Kommunen sin tilbakemelding på utnyttelse i området kan dere lese mer om i referat fra oppstartsmøte, finnes også på denne lenken <https://www.multiconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/varsel-om-oppstart-av-planarbeid-for-ytrebygda-gnr-119-bnr-4-mfl-ratraet/>.

Utnyttelsesgrad som vi betegner %-BRA defineres av en formel:

$$\% \text{-BRA} = \frac{\text{Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA)}}{\text{Tomtearealet}} \times 100$$

Kommunens innspill om utnyttelse er ikke et uttrykk for en preferanse i høyden framfor bredden, men det totale foreslåtte BRA.

Når dere lurer på oppstart for arbeidet, antar jeg du mener forventet byggestart? Varslingsperioden for planoppstart er som dere kjenner til nettopp avsluttet, og vi går i gang med å videreutvikle konseptet. Dette prosjektet har ambisjon om levere til kommunen for 1 gangs behandling i løpet av 2021 og forhåpentligvis offentlig ettersyn av planforslag og endelig vedtak ila 2022. Mer om planprosess [her](#). Byggestart kan først skje etter endelig vedtak av plan.



Håper dette svarer på Deres spørsmål.

Med vennlig hilsen
 CHRISTINE RAVNDAL NILSEN
 Arealplanlegger | Oppdragsleder
 | Areal og Utredning Vest

+47 55623318 | christine.nilsen@multiconsult.no
www.multiconsult.no

Multiconsult

From: Lars Petter Hauge <larsenhaug@gmail.com>
Sent: tirsdag 9. mars 2021 20:12
To: Nilsen, Christine Ravndal <christine.nilsen@multiconsult.no>
Subject: Re: RE: Merknad vedr planarbeid for Ytrebygda, GNR 119. BNR.4 MFL., Råtræet

Hei Christine,

Takker for kjapt svar. Har dere en oversikt over forslag på størrelse på boligenhetene? Eventuelt, hvor mange leiligheter blir det per blokk?

Området ellers er et familieområde, og vi anser ikke at mange små leiligheter vil være særlige familievennlige. Det står beskrevet i mulighetsstudie første del " Kan legges tilrette for flerfoldige beboersammensetninger", gjerne utdyp.

Vi forstår heller ikke argumentene som blir brakt frem i første mulighetstudie, de virker svært vinklet mot punkthus. Eksempelvis:

"Bevaring og underbygging av stedets historiske identitet" - hvordan kan punkthus reflektere stedets historiske identitet?

Vi, som nærmeste nabo til blokk G, ønsker det notatført at vi stiller oss negative til høyden på husene. Terrenget liggere høyere opp fra vår eiendom, og høyden vil dermed oppleves som høyere enn tilsvarende hus ved samme nivå. Vi forventer at oppføring av den type hus som Punkthus er fremstilt som vil virke overhengende og ikke minst føre med seg relativt mye innsyn.

kommunen har til oppstartsmøtet gitt uttrykk for et ønske om lavere utnyttelse.

Skal dette tolkes at lavere utnyttelse tilsvarer å redusere arealet hvor bolig blir oppført og at å bygge i høyden fremfor bredden er å foretrekke?

Til sist ønsker vi å spørre om når planlagt oppstart er for arbeidet.

Mvh
Lars Petter

On Mon, Mar 8, 2021 at 3:16 PM Lisa Revheim <lisa.revheim@live.no> wrote:

----- Videresendt melding -----

Fra: "Nilsen, Christine Ravndal" <christine.nilsen@multiconsult.no>

Dato: 8. mar. 2021 14:51

Emne: RE: Merknad vedr planarbeid for Ytrebygda, GNR 119. BNR.4 MFL., Råtræet

Til: Lisa Revheim <lisa.revheim@live.no>

Kopi:

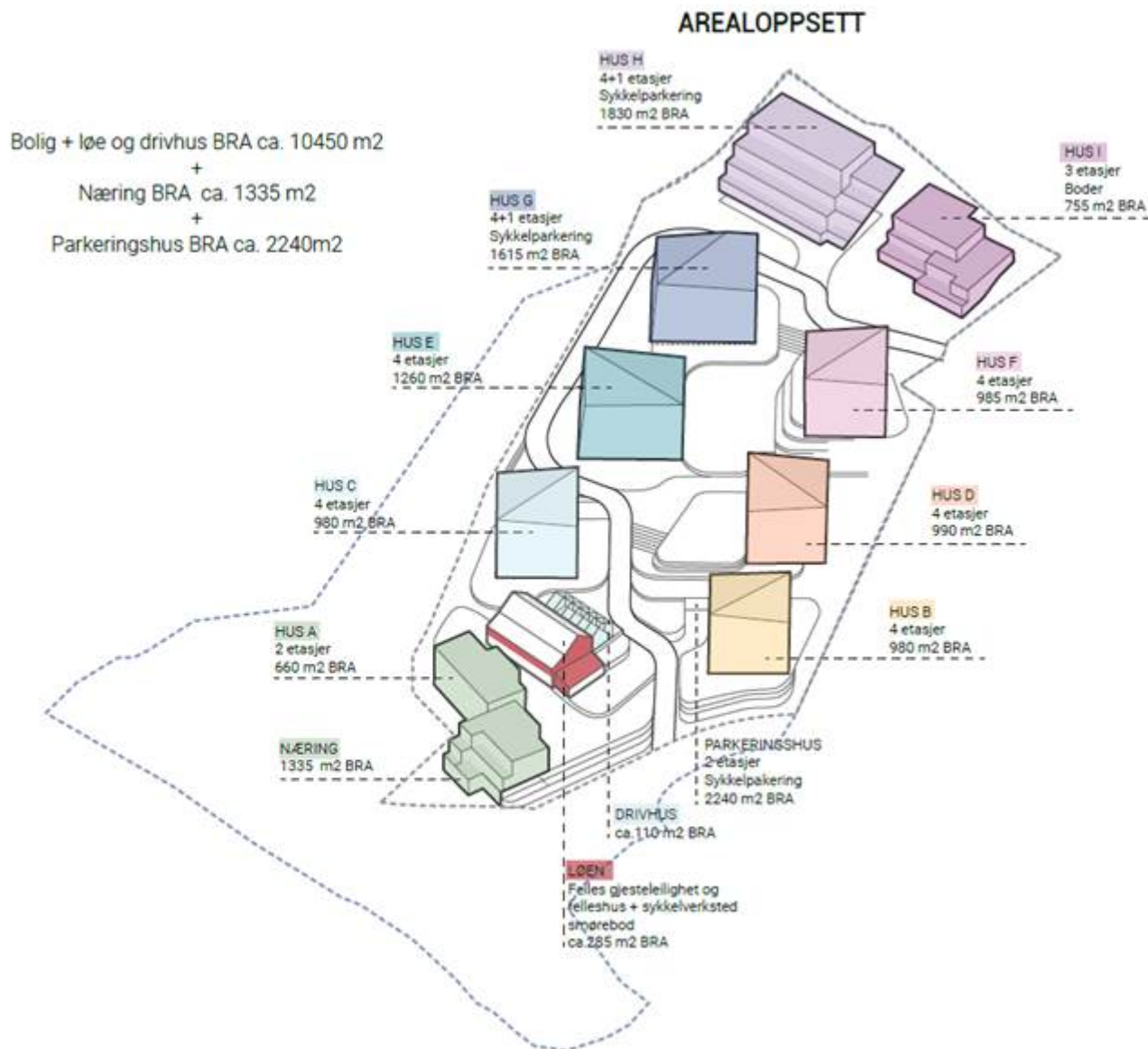
Hei og takk for e-post.

Ja det stemmer at Store Norske Leksikon (SNL) definerer punkthus som et frittliggende hus med stor høyde (over åtte etasjer). Typologitypen er imidlertid ikke avgrenset til kun dette og begrepet brukes for å beskrive både enebolig, tomannsbolig, 4-mannsbolig, byvilla / liten blokk og høyhus.

Som det er vist i mulighetsstudiet er det vurdert ulike typologier på tomten (bygningenes struktur og hvordan byggene forholder seg til rommet). Bildet nedenfor (se også s. 43 mulighetsstudiet) viser den romlige lokaliseringen av byggene. Punkthus er i hovedsak den anbefalte typologien i mulighetsstudiet og er tegnet som frittliggende leilighetsbygg på 4 etasjer, hus B-F. Hus G er tegnet med 4 + 1 etasje i mulighetsstudiet, 4 etasjer pluss en sokkeletasje. Dette for å ta opp naturlige høydeforskjeller, som også kan anvendes til sykkelparkering og boder. Hus H-I i øst er tegnet som er terrassehus. Fra side 21 i mulighetsstudiet kan du se ulike illustrasjoner med punkthus; både visjon for uterom, illustrasjonsplan og snitt. Høyde på byggene framkommer på snitt side 34-35.

Planoppstart definerer den innledende planprosessen. Mulighetsstudiet er utarbeidet i forkant av planoppstart for å tydeliggjøre grunneiers/forslagstillers ønske for utvikling av tomten, og illustrasjoner viser et reelt uttrykk for dette ønsket.

I den kommende tiden vil LINK og Multiconsult sammen med forslagstiller Råtræet AS videreutvikle konseptet basert på innkomne merknader og innspill samt samarbeid med Bergen kommune. Hva den endelige høyden i planforslaget vil bli er enda ikke avklart, men kommunen har til oppstartsmøtet gitt uttrykk for et ønske om lavere utnyttelse. Vi kan med sikkerhet si at over åtte etasjer, slik SNL definerer det, ikke er aktuelt.



Varslingsdokumenter ligger tilgjengelig her: <https://www.multiconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/varsel-om-oppstart-av-planarbeid-for-ytrebygda-gnr-119-bnr-4-mfl-ratraet/>

Med vennlig hilsen

CHRISTINE RAVNDAL NILSEN

Arealplanlegger | Oppdragsleder

| Areal og Utredning Vest

+47 55623318 | christine.nilsen@multiconsult.no

www.multiconsult.no

Multiconsult

From: Lisa Revheim <lisa.revheim@live.no>

Sent: mandag 8. mars 2021 09:04

To: Nilsen, Christine Ravndal <christine.nilsen@multiconsult.no>

Subject: Merknad vedr planarbeid for Ytrebygda, GNR 119. BNR.4 MFL., Råtræet

Hei.

På tegningene og bildene i mulighetsstudiene så ser det ut som punkthusene vil ha 4 etasjer. I følge Store norske leksikon så er definert punkthus som frittliggende hus med stor høyde, over 8 etasjer.

I mulighetsstudiene så står det ikke beskrevet hvor høye husene blir eller hvor mange etasjer de vil få.

Dersom punkthusene som kan bli bygget på Råtræet blir 8 etasjer eller mer så gir ikke bildene i mulighetsstudiene et reelt bilde av hvordan det kommer til å bli.

For at vi skal få et reelt inntrykk av hvordan det kommer til å se ut så har vi følgende spørsmål:

Hvor høye kommer punkthusene til å bli?

Hvor mange etasjer vil punkthusene få?

Mvh Lisa Revheim

From: Martin Horne <Martin.Horne@bkk.no>
Sent: tirsdag 26. januar 2021 14:27
To: Nilsen, Christine Ravndal
Subject: Merknad til 202021514 - PLANARBEID FOR YTREBYGDA, GNR. 119, BNR. 4 MFL.,

Merknad til PLANARBEID FOR YTREBYGDA, GNR. 119, BNR. 4 MFL., RÅTRÆET
- Ref. 202021514

I kommuneplanens arealdel for Bergen kommune er det vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme i hele konsesjonsområdet. Dette med hjemmel i plan og bygningsloven §11-8 b, §11-9 nr 3 og § 27-5. Tilknytningsplikt vedtas i plan i henhold til plan og bygningsloven § 27-5 første ledd.

Vi kan bekrefte at den forestående etableringen av boliger kan knyttes til fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven og gjeldende tekniske forskrifter.

Tilknytningsplikten må tydelig fremgå i bestemmelsene for den enkelte reguleringsplan, og medtas i reguleringsplanen som en egen bestemmelse, utformet for eksempel som «Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hoved-ombygninger tilknyttes fjernvarme».

Vi oppfordrer til dialog i tidlig planleggingsfase vedrørende systemløsninger for fjernvarmens muligheter og vilkår. Kontakt oss gjerne for mer informasjon eller se bkk.no/fjernvarme.

Vennlig hilsen

Martin Horne
Leder Vekst og Forretningsutvikling

BKK Varme AS | Postboks 7050, 5020 Bergen | T: +47 55127160 | M: +47 95267833 | www.bkk.no

Følg BKK på [Twitter](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn](#) | [YouTube](#)

Multiconsult Norge AS
v/Christine Ravndal Nilsen
Nesttunbrekka 99
5221 Nesttun

Dato 2021-01-26

Kommentar fra LUKS til planforslag:
Planarbeid for Ytrebygda, gnr. 119, bnr. 4 mfl., Råtræet.

Planen er etter tegning/skisse satt av arealer til næringsvirksomhet i to bygg. Dette er for et bygg definert til dagligvarehandel, hvilken type næring som kommer i bygg to er ikke definert.

Disse virksomhetene har behov for varemottak med lovlig biloppstillingsplass til vareleveranser, dette medfører at det må settes av areal til biloppstillingsplasser. Disse lokalene kan også endres til annen type næring etter som årene går, noe som kan gjøre at vareleveringsbehovet endrer seg, allikevel er det slik at frekvensen på antall leveranser er uvesentlig i forhold til biloppstillingsplass og varemottak. Det er også slik at til kontorer leveres noen av de tyngste leveransene som foregår innen varedistribusjon. Også boliger får vareleveranser /netthandel) dette må også ha areal til biloppstillingsplasser. Minner om nødvendigheten av støysikring fra varemottak til boliger, både boliger over varemottak og ved siden av.

All varetransport er en del av en transport. Lastebiler må ha vegbredde ved toveistrafikk på minimum 7, m., dette da bilene har bredder på opp mot 3,2 m med speil. Bilene er 2,6m pluss speil. Dette innebærer at det må legges nye planer for vegbredde samt at varemottak og biloppstillingsplasser må følge regelverk som følger lengre ned i dokumentet.

Varetransporten må legges inn i planen fra starten. Nødvendig areal må sikres slik at varetransport kan forgå forsvarlig hva angår myketrafikanter osv. Videre må sjåførenes arbeidsmiljø også være ivaretatt.

Regelverket sier:

Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter, dette må hensyntas. Bransjestandard for varetransport (BVL) samt andre dokumenter for varetransport kan lastes ned fra LUKS sine hjemmesider vederlagsfritt. BVL er også dokumentet Arbeidstilsynet støtter seg på hva gjelder adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeid for varetransporten.

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. Til dagligvareforretninger skjer også varelevering med biler opp til 17,5 m. Krav som ligger i TEK 17 for varemottak skal ivaretas på lik linje med kravene til universell utforming. IK-Mat forskriften må følges når det gjelder ubrutt kjølekjede.

For ordensskyld minner jeg om Arbeidstilsynets regler om avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m for enkelt leveranser. For leveranser som er gjentakende kommer summasjonen av dette til betydning noe som i Arbeidstilsynets transportkampanje satte 20 meter som avstandsgrense. For øvrig må transportveien må være fri for snø og is. I bransjens egen standard finner man løsninger på hvordan dette gjøres. Denne standarden inneholder offentlige myndighetskrav hva angår vareleveranser/henting av varer. BVL og HMS beskrivelsene for varetransport kan hentes på LUKS sine hjemmesider.

Det må også støy sikres mot boliger.

Dette gjøres med å følge kravene i TEK 17.



I tillegg må adkomst til varemottaket være i samsvar med:
Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702

§§ 2-1, Utforming av arbeidsplasser og arbeidslokaler

§§ 2-18, Ferdsel og adkomst

§§ 2-20, Lasteramper, lasteplasser, tippsteder og kaier

§§ 2-24 Særskilte vernetiltak for utendørs arbeidsplasser

§§ 1 i Byggherreforskriften

Med vennlig hilsen

Jürg Berger



Fagsjef logistikk

Post/Besøksadresse:

Prinsensgate 1c.

0152 Oslo

M: 91776743



MULTICONSULT ASA
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår referanse: 2021/06795-2
Saksbehandler: Elisabeth Havnen
Dato: 15. februar 2021
Deres ref.:

Helsevernuttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Ytrebygda, gnr. 119, bnr. 4 mfl., Råtræet

Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet. Lov om folkehelsearbeid § 4.3, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 119, bnr. 4 mfl., Råtræet. Hensikten med planen er å etablere boliger og dagligvarebutikk ved Fana stadion.

Vi har følgende merknader til planen:

I referatet fra oppstartsmøtet er mange av våre merknader nevnt, vi velger likevel å kommentere disse siden vi anser dem som svært viktige, eller har utdypende kommentarer.

Bevare naturområde

Vi er enige i at det ikke bør bygges ut på arealet regulert til felles naturområde. Naturområder er en viktig kvalitet i nærområder, blant annet fordi det er vist at utsikt til natur er viktig for vår psykiske helse. Vi anbefaler at det heller vurderes om området kan gjøres mer tilgjengelig i den videre planprosessen, for å se om området kan gi en ekstra kvalitet til nærområdet i stedet.

Dagligvarebutikk

Vi er enig i at det må gjennomføres en utredning med tanke på støy og trafiksikkerhet fra dagligvare i planområdet. Spesielt støy mot boliger er en kjent utfordring. Støy fra dagligvare, både i planområdet og mot eksisterende bygg i nærområdet, må derfor må vurderes spesifikt i støyrapporten.

Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg er en kjent kilde til støy i nærområdet. I tillegg til at planområdet kan være belastet med støy Fana stadion og skytebanen som nevnt i referatet, skal det etableres en ny idrettshall på motsatt side av Grimseidvegen. Støyrapporten må vurdere støy fra alle disse anleggene, selv om idrettshallen ikke er bygget enda.

Vi er også enige med fagetaten i at lysforurensing fra Fana stadion må vurderes i planprosessen.

Trafikkanalyse

Trafikkanalysen bør også vurdere om det er behov for ekstra tiltak i bygge- og anleggsperioden. Skolevei/snarveier må ivaretas i byggeperioden.

Støy i anleggsperioden

Planområdet ligger nært et etablert boligområde. Vi mener derfor at reguleringsbestemmelsene må sette krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen. Rapporten må vurdere om støygrensene i T-1442 kan overholdes, samt vurdere behovet for, og effekten av, støyreducerende tiltak. Overholdelse av støygrenser må kunne dokumenteres i utbyggingsperioden.

Støv i anleggsperioden

Erfaringsmessig vet vi at støv fra anleggsvirksomheten kan medføre en ulempe for naboer. Reguleringsbestemmelsene må derfor sette krav til støvreduserende tiltak, både i anleggsområdet og ved transport av masser, i anleggsperioden

Med hilsen
Helsevernenheten

Viviann Sandvik - Avdelingsleder
Elisabeth Havnen - Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.



MULTICONSULT ASA
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår referanse: 2020/87997-10
Saksbehandler: Rigmor Huus
Dato: 19. februar 2021
Deres ref.:

Byantikvarens merknad. Ytrebygda - Gnr 119 bnr 4 m. fl. - Råtræet - Varsel om oppstart av planarbeid

Viser til oversendt varsel om oppstart reguleringsplan, brev av 21.01.2021.

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse samt en forretning (dagligvarehandel).

Planområdet er i ytre fortettingssone i KPA2018. Grimseidvegen er omfattet av hensynssone H570, historisk veifar.

Byantikvaren har gitt to innspill før planoppstart datert 04.09.2020, BK360: 2020/69112-1: Og BKSak: 202021514 dok 11):

Byantikvarens anbefaling

Byantikvaren kan stille seg bak et forslag om utbygging av Råtræet med den klare forutsetning at en slik utbygging i all hovedsak finner sted nordøst for tunet på en opprinnelige landbrukseiendommen, og at tunet blir bevart som struktur ved at både våningshus, løe/driftsbygning og gårdsveistruktur blir bevart som de viktigste elementene i tundannelsen. Vi er positive til at driftsbygningen tas i bruk til andre formål slik konseptet legger opp til – dette vil kunne bidra til bevaring av bygningen som en del av tunet på Råtræet. Planområdet er i ytre fortettingssone i KPA2018.

Ny bebyggelse i form av punkthus med de dimensjonene mulighetsstudien viser forholder seg ikke til områdets strukturer og typolog i tilstrekkelig grad, tilgrensede boligområder er rekkehus og ene- og tomannsboliger. Det mangler også «eksisterende terreng» i snittene som ligger vedlagt. Dette må utarbeides tidlig i prosessen for å kunne få kunnskap om hvor omfattende terrenginngrepene vil bli ved en eventuell planlagt utbygging. Det vil også stilt krav til klimagassregnskap om tiltak innebærer riving av bygg. Det må også utarbeides kulturminnedokumentasjon for planområdet og nær tiliggende bebyggelse.

Verneverdier innenfor planområdet:

På den aktuelle landbrukseiendommen er parsellen der våningshuset (1 daa) fradelt i 2017, men det forhindrer ikke at gårdstunet må vurderes og behandles som en enhet der både våningshus og driftsbygning inngår. Bygningen inngår i en viktig kulturhistorisk struktur (gårdstunet) i et kulturmiljø der områdets historie som landbruksareal i mindre og mindre grad er lesbar. Fana er historiske sett en av Vestlandets viktigste landbruksbygder, og gårdstun som dette har stor historiefortellende verdi og er viktige for å ivareta områdets identitet og særpreg. Bygningenes alder fremstår som udokumentert i matrikkelen. Innmarken på gården Rå ble utskiftet i 1873 ifølge «Bygdebok for Fana bind 4, gards- og ættesoge», så bygningene er nok oppførte etter 1873. Både våningshus og driftsbygning fremstår på ortofoto fra 1951, så antatt byggeår må altså bli mellom 1873 og 1950, alder vil

kunne anslås sikrere ved en indre besiktigelse og «dypdykk» i tilgjengelige kilder. Både løe og våningshus har fått mindre tilbygg etter 1951, og våningshuset har gjennomgått fasadeendringer. Det har ikke spesielt høy stilhistorisk verdi, men er representativt for epoken det er bygget, det antas å være tømret og må kunne anses som godt vedlikeholdt. Det fremstår utvendig vurdert som en bygning med høye tekniske kvaliteter. Driftsbygningen/løen fremstår også som representativ for sin tid og har en skala som er tilpasset et mindre vestlandsbruk, og har vært i bruk i nyere tid. De to mindre uthusene øst for løen har også en viss betydning for tundannelsen. Uthuset nærmest løen er bygget før 1951, det andre er kommet til etter dette og anses ikke å ha spesiell verneverdi.»

Krav til dokumentasjon og overordnede føringer

Bergen bystyre vedtok i juni 2019 en kulturminnestrategi for Bergen «Identitet med særpreg». <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/kulturminnestrategien/identitet-med-sarpregkulturminnestrategi-for-bergen>

Denne legges til grunn i våre faglige vurderinger. Med bakgrunn i kulturminnedokumentasjoner som skal utarbeides, også for senere detaljplaner ber vi om at tiltak blir vurdert opp mot relevante mål i kulturminnestrategien. I denne plansaken vil punkt 1 med underpunkt og punkt 2 med underpunktene 2.1, 2.3 og 2.5 være særlig relevante.

1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.

1.1 Bruke kulturminnenes egenverdi, og deres kulturhistoriske sammenheng, som en attraktiv ressurs i stedsutviklingen.

1.2 Ivareta viktige strukturer som vei, eiendom- og tomtestrukturer og forholdet mellom hus og hage.

1.3 Ivareta eksisterende bygninger og bygningsmiljø i fortettede områder og la typologi, form og materialitet i det eksisterende være førende for nye tiltak.

1.4 Videreføre overordnet karakter, sammenheng og struktur og la ny bebyggelse harmonere med omgivelsene.

1.5 La karakteristisk og stedegen materialbruk, skala, form og struktur være førende ved tiltak og områdeutvikling.

2. I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.

2.1 Styrke innsatsen for å fremme bevaring, vedlikehold og gjenbruk av bygninger og bygningsdeler.

2.3 La bevaring, transformasjon og ny bruk være det foretrukne alternativet der kulturminner har mistet sin opprinnelige funksjon.

2.5 Inkludere eventuell riving av eksisterende bygningsmasse i det totale klimagassregnskapet for nye tiltak

I tillegg opplyser vi om nye nasjonale føringer i form av ny stortingsmelding vedtatt i april 2020: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/kulturmiljo/id2697943/>

«Gjennom meldinga vert "kulturmiljø" innført som eit samleomgrep for kulturminne, kulturmiljø og landskap. Omgrepet understrekar verdien av heilskap og samanheng, og tilknytninga til den øvrige klima- og miljøpolitikken blir tydelegare. Gjennom meldinga vert "kulturmiljø" innført som eit samleomgrep for kulturminne, kulturmiljø og landskap. Omgrepet understrekar verdien av heilskap og samanheng, og tilknytninga til den øvrige klima- og miljøpolitikken blir tydelegare. Kulturminne og kulturmiljø spelar ei sentral rolle i berekraftig byutvikling. Kulturmiljø skal bidra til berekraftig utvikling gjennom heilskapleg samfunnsplanlegging. Kulturmiljø er eit felles gode som kan bidra til både miljømessig, sosial og økonomisk berekraft.»

Meldingen omhandler 3 nye mål i kulturmiljøpolitikken som tydeliggjør at kulturmiljøfeltet er en viktig del av klima- og miljøpolitikken.

- Alle skal ha mulighet til å engasjere seg og ta ansvar for kulturmiljø
- Kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging
- Et mangfold av kulturmiljø skal tas vare på som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk

Meldingen er knyttet opp mot FN's bærekraftsmål og viser hvordan bevaring av kulturmiljø støtter opp om disse målene. Et eksempel er: «Hvordan byer, nærmiljøer og steder utvikles betyr mye for folks helse. Inspirerende omgivelser kan skape større fysisk og sosial aktivitet, kan motvirke ensomhet og skape større trygghet. Kvalitetene i omgivelsene kan også bidra til bedre trivsel, bedre oppvekstvilkår og inkludering. Kulturmiljø kan bidra til å skape levelighet gjennom å bygge opp om et steds identitet og bidra til historisk tidsdybde».

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>

Kulturminner og kulturmiljøer er ikke-fornybare fellesgoder, som kan gi grunnlag for økonomisk, sosial, kulturell og miljømessig utvikling. Gjenbruk av den historiske bygningsmassen kan også gi betydelige klimagevinster. Arealendringer og endret bruk er noen av de viktigste påvirkningsfaktorene for kulturminner og kulturmiljøer i Norge. Fylkeskommuner og kommuner har en viktig rolle i arbeidet med å ivareta kulturarven som ressurs for kunnskap, opplevelse, bruk og gjenbruk.

I kapittel 4, Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve er en av regjeringens forventninger (s 28) at :
«Kommunene vektlegger arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene, og planlegger med utgangspunkt i stedenes særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Eldre bebyggelse og bystrukturer vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi.»

Med hilsen
Byantikvaren

Johanne Gillow - byantikvar
Rigmor Huus - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.



BERGEN
KOMMUNE

Bergen brannvesen

MULTICONSULT ASA
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår referanse: 2021/08992-2
Saksbehandler: Kjartan Furnes
Dato: 24. februar 2021
Deres ref.:

Brannvesenets uttalelse vedr. varsel om oppstart av planarbeid for Ytrebygda, gnr. 119, bnr. 4 mfl., Råtræet i Bergen kommune.

I henhold til plan- og bygningslovens § 5-2 skal et planforslag sendes til uttalelse til parter som er berørt av forslaget. Bergen brannvesen er en berørt part i saken og uttaler seg herved om forhold som kan ha innvirkning på redningsinnsatsen.

Formålet med planarbeidet er å utvikle boliger med tilhørende uteoppholdsareal. Mot fv. 5172 Grimseidvegen, er det planlagt å regulere for forretning (dagligvarehandel).

Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende dette henviser vi til «Veiledning: Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper» - en veileder utarbeidet av Bergen brannvesen.

Veilederen er tilgjengelig via innbyggerhjelpen til Bergen kommune og nettsiden <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnssikkerhet-og-beredskap/brann-og-redning/meldinger-og-bestillinger-til-brannvesenet/sorg-for-tilrettelegging-for-innsats-fra-brannvesenet>.

Dokumentet kan hentes direkte via lenken <https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T541417220>.

Med hilsen
Bergen brannvesen

Ove Steffensen - seksjonsleder
Kjartan Furnes - branningeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

From: Toralf Otnes <toot@nve.no>
Sent: torsdag 25. februar 2021 14:14
To: Multiconsult, Oslo
Cc: Bergen kommune, Plan og bygningsetaten; Postmottak SFVL; Nilsen, Christine Ravndal
Subject: NVEs generelle innspill til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Råtræet - Gnr. 119 bnr. 4 m.fl. - Bergen kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 21.01.2021.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [Kartbasert sjekkliste – NVE-tema](#) – kartbasert veiledning for reguleringsplan

- [NVE sine karttjenester](#) viser informasjon og flom- skredfare, vassdrag og energianlegg
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [Miljødirektoratets overvannsveileder](#) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- [Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.
- [De Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#) av 28.09.2018 gir føringer for hvordan kommunene skal ivareta klimaendringer i planleggingen.
- For vurdering av overvann kan også følgende [publikasjoner fra Norsk Vann](#) være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling».
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med helsing

Toralf Otnes

Senioringeniør

Avdeling: Skred- og vassdragsavdelinga

Seksjon: Region vest

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Telefon: 22 95 95 27/95 87 50 35

E-post: toot@nve.no

Web: www.nve.no



NVE

NVE handsamar dine personopplysningar i samsvar med personvernregelverket. Sjå korleis [her](#).



MULTICONSULT ASA
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår referanse: 2020/87997-9
Saksbehandler: Anne Marte Maardalen
Dato: 25. februar 2021
Deres ref.: 10219603-01

Bymiljøetatens uttalelse.

Ytrebygda - gnr 119 bnr 4 m. fl. - Råtræet - Vedr. oppstart av planarbeid.

Bymiljøetaten viser til varsel om oppstart, datert 21. januar 2021.

Saken gjelder detaljregulering av et område ved Råtræet, like ved Fana Stadion og Skeie skole. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende uteoppholdsareal, samt forretning (dagligvarehandel) mot Grimseidvegen.

Planområdet ligger i ytre fortetningsone i KPA.

Bymiljøetatens vurderinger

Blågrønne forhold

Bevaring av grønnsstruktur

Områder vist som økologiske korridorer med ref. bestemmelse i KPA § 10.1 – 10.4, skal vises særlig hensyn (Temakart for Sammenhengende blågrønn struktur). Det ligger også en vannåre i forbindelse med vist økologisk korridor. Vannsiget er ikke definert som vassdrag, men bør bevares som ressurs for naturmangfoldet og områdets fordrøyningskapasitet.

Bymiljøetaten konstaterer at området har vært regulert til boligformål fra 1996. Samtidig ser vi at gjennomføring av deler av tiltaket i praksis betyr nedbygging av fulldyrket jord. Området bør vurderes særlig med tanke på jordvern hensyn med ref. til KPA § 35.1 Landbruk (510), hvor det i retningslinjene vises det til bl a en streng forvaltningspraksis ved omdisponering eller deling av dyrket mark. Selv om det ikke må søkes om dispensasjon etter Jordloven for dette tiltaket, skal alle planer som berører matjordressurser høres av Etat for Landbruk som jordbruksfaglig myndighet.

Ut fra dette bør det vurderes om området i sin helhet bør settes av til LNF/Grønnstruktur-formål framfor byggeformål. Planarbeidet bør se på områdets sammenhengende grønne og blå strukturer og vurdere om og ev. i hvilken grad området kan bygges ut.

Ved ev. utbygging

Ved en eventuell utbygging må det være fokus på å bevare den økologiske korridoren og vannåren. Store trær og annen bevaringsverdig vegetasjon må kartfestes, sikres i planen og benyttes som en kvalitet i utearealene. Det bør legges til rette for dyrking ved f.eks. planting av frukttrær, bærbusker o.l. Ny vegetasjon bør være pollinatorvennlig. Parkeringskjeller bør

legges under bebyggelsen, slik at utearealene kan ligge på løsmasser og ha gode forhold for drenering og vegetasjonsoppbygging.

Planarbeidet må legge til rette for åpne blågrønne løsninger. Eksisterende vannåre bør benyttes i overvannshåndteringen. Ved å lede overvann fra tak og andre tette flater til vannsaget, kan dette utvikles til et blågrønt element gjennom planområdet.

Byromsfaglige forhold

Hovedeiendommen innenfor planområdet er et tidligere småbruk. Området rundt er preget av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Ny bebyggelse bør i større grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Samtidig bør det myke, gresskledd landskapet ivaretas. Bebyggelse og anlegg bør tilpasses landskapet framfor å terrassere terrenget som vist i mulighetsstudien.

Det må legges til rette for gode, solfylte uteareal. For å tilrettelegge for et godt bomiljø må det legges vekt på utformingen av kantsonen der bygning møter uteareal. Gode kantsoner gjør det attraktivt og trygt å oppholde seg i utearealene. I et boligmiljø vil en privat sone foran boligene i første etasje være med på å skjerme det private livet. En direkte utgang fra boligen i første etasje vil invitere beboerne ut og bidra til møter mellom mennesker. En tydelig overgang mellom privat, halvprivat og offentlig sone tilrettelegger for at de enkelte beboerne kan trives på sine private arealer, at nabolaget kan trives på fellesarealene og folk flest på de offentlige arealene.

Å bevare løen og gi den en ny bruk som fellesthus kan representere et positivt tilskudd for det sosiale livet i nabolaget og gi det nye boligområdet identitet. Planinitiativet nevner en dagligvarebutikk. Her må det vurderes hvordan denne kan plasseres og arealene utformes, slik at den kan bidra til å skape et trivelig nærmiljø.

Barn og unges interesser

Planen bør legge til rette for trygge skoleveier og trivelige utearealer med gode vilkår for lek.

Mobilitet og trafikk

Etablering av gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet, herunder trygge skoleveier må være viktige temaer for planarbeidet. Det må legges vekt på god og trygg sykkelparkering.

Det er foreslått avkjørsel til planområdet fra Grimseidvegen. Grimseidvegen er en del av det definerte sykkelnettet i sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. I h t sykkelstrategien skal det definerte sykkelnettet være premissgivende for all utbygging. Utforming av avkjørsel til planområdet skal følgelig ikke være til hinder for fremtidig tilrettelegging for sykkel på Grimseidvegen.

Bymiljøetaten er vegmyndighet på kommunale vegområder. Omsøkt område har i dag sin adkomst fra fylkesveg Grimseidvegen. Ut fra vedlagt dokumentasjon vil nye boliger etableres med adkomst til Råvarden som er en kommunal veg med smalt fortau. Den kommunale vegen ligger på eiendommene 119/629, 119/4 og 119/595, som eies av Bergen kommune og privatpersoner. Eiendommen 119/629, samt en liten teig på 119/4 og 119/595, bør deles, slik at arealer tilhørende den kommunale vegen blir adskilt fra arealer som tilhører private personer eller er klassifisert som private veg.

Alle tilkomster som skal benyttes fra omkringliggende områder må inkluderes i planområdet og planarbeidet må vurderes i f t andre nærliggende planer. Planområdet bør utvides i Råvarden til nedre parkeringsplass ved eiendom 119/616, for å sikre tilstrekkelig vegareal for god gangforbindelse i tråd med Statens vegvesens håndbøker.

Etablering av ny avkjørsel til kommunal veg skal følge gjeldende krav til frisikt, svingradius og lengdeprofil i henhold til Statens vegvesens håndbøker N100 *Veg- og gateutforming* og V121 *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*. Frisiktsoner skal ligge innenfor plangrensen, og må sikres tilstrekkelig areal på plankartet.

Planlagt adkomst krysser fortau. Skeie skole ligger nær planområdet og det er skolebarn som ferdes i området. Det vil, slik tidligere påpekt, være spesielt viktig å ha trygg kryssing og gode siktforhold mot både gående, syklende og kjørende i Råvarden. Her skal krysningspunkter spesielt vurderes i tråd med Statens vegvesens håndbok V127 *Gangfeltkriterier*. Det understrekes i denne sammenheng at alle endringer ved kommunale trafikkområder skal planlegges i tråd med Statens vegvesens håndbøker og Vegnorm for Bergen kommune.

Snulommen langs fylkeskommunal veg, Grimseidvegen, har en viktig funksjon som «droppsoner» for elevene på Skeie skole. Dette er et av hjertesonetiltakene til skolen og må snulommen bevares for videre bruk. Hjertesonene er vedtatt av Bystyret i Bergen kommune.

Videre viser vi til vedlagt dokument *Vedrørende varsel om oppstart av planarbeid på kommunal veg*.

Renovasjon

Vi anbefaler å se på avfallshåndteringen tidlig i planprosessen og finne fram til løsninger som er trafiksikre og ikke beslaglegger unødvendig uteareal. Planinitiativet nevner renovasjon i tunnel. Videre planarbeid må utdype hva som er det nærmere innholdet i dette.

Bymiljøetatens anbefaling

KPA viser at lite areal er avsatt til grønnstruktur i dette området. Samtidig vil Bymiljøetaten peke på at planområdet inneholder en økologisk korridor og en vannåre som må bevares. Utbygging av området antas å innebære nedbygging av fulldyrket mark.

Med dette som forutsetninger stiller Bymiljøetaten spørsmål ved om området tåler en videre utbygging. Bymiljøetaten heller til at området i stedet bør disponeres for LNF/Grønnstrukturformål framfor byggeformål.

Dersom plan for boligutbygging likevel videreføres, må denne sterkt begrenses. Bymiljøetaten vil her vise til anbefalingene som fremgår av vurderingene foran.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Tom Sandahl - nestleder
Marte Maardalen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Veiforvaltningsseksjonen (Arbeidssted) - Marianne Skulstad,
Veiforvaltningsseksjonen (Arbeidssted) – Ingrid Grøteide Polden, Natur- og
miljøforvaltningsseksjonen (Arbeidssted) -Tone Katagiri Bjørø, Sykkel og mobilitet
(Arbeidssted) - Andrew Keith, Renovasjonsfaglig koordinering (Arbeidssted) - Kolbjørn
Akervold

VEDLEGG: PLANARBEID SOM OMFATTER KOMMUNALE VEGER GENERELT

Offentlige trafikkområder skal planlegges i tråd med normalkravene angitt i Vegnormer for Bergen kommune og Statens vegvesens håndbøker, spesielt nevnes håndbok N100 *Veg- og gateutforming*.

Avvik fra vegnormalene skal unngås så langt mulig. Eventuelle avvik skal fremkomme tydelig i planen, begrunnes og dokumenteres.

Valg av vegklasse (dimensjonering, kjørebanebredde, bredde på fortau og vegskulder) skal begrunnes.

Trafikkreguleringer på offentlig veg skal følge vegtrafikklovens bestemmelser. Eventuelt ønske om spesielle reguleringer krever omtale, og særlig godkjenning.

Dersom planen nødvendiggjør bygging av konstruksjoner eller andre forhold som vil gi særlige utfordringer med tanke på fremtidig drift og vedlikehold, skal også dette komme tydelig frem i planen.

Planen skal for øvrig inneholde rekkefølgebestemmelser som fastsetter når gjennomføring mht til opparbeidelse og/eller utbedring av kommunale vegområder skal skje.

TRAFIKKSIKKERHET

Trafikksikkerhet skal være en del av planarbeidet og beskrives i eget punkt, med fokus på myke trafikanter og universell utforming.

Fartsnivået er en viktig faktor for trafikksikkerheten og må drøftes særskilt.

Det må planlegges gode løsninger for fortau, gang- og sykkelveger til, langs og gjennom planområdet. Gang- og sykkelveger skal være sammenhengende og tilknyttes omkringsliggende gang- og sykkelveger. Krysningpunkt skal vurderes spesielt, i tråd med Statens vegvesens håndbok V127 Gangfeltkriterier.

Bergen kommune stiller krav til universell utforming på alle bygg og anlegg, herunder veganlegg beregnet for myke trafikanter. Det vises til Statens vegvesens håndbok V129 *Universell utforming av veger og gater*.

Bergen kommune har vedtatt Trafikksikkerhetsplan for Bergen 2014-2017. Se planen på våre nettsider: www.bergen.kommune.no → Trafikk, reiser og samferdsel → Bymiljøetaten

AVKJØRSLER

Avkjørsler fra kommunal veg skal vises i planen og følge gjeldende krav til frisikt, svingradius og lengdeprofil i henhold til Statens vegvesens håndbøker N100 *Veg- og gateutforming* og V121 *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*. Frisiktsoner må sikres tilstrekkelig areal på plankartet. Tallet på avkjørsler fra offentlig vei tilstrebes holdt på et minimum.

PARKERING

Parkeringsplasser må i sin helhet ligge på privat grunn og fysisk adskilles fra den offentlige vegen. Samlokalisering av parkeringsareal ansees som positivt da dette reduserer antallet avkjørsler.

VEGLYS

Veglys skal omtales og være del av rekkefølgekravene – også ved oppgradering/endret bruk av eksisterende veg.

DOKUMENTASJON I PLANARBEIDET

Skjæringer og fyllinger skal vises på plankartet. Det skal dokumenteres at skjæringer o.l. er vurdert med tanke på fremtidig sikringsbehov.

Normalprofil og lengdeprofil for vegareal skal lages for hver enkelt strekning som reguleres som offentlig vegareal, og normalprofiler må vises på plankartet eller beskrives i reguleringsbestemmelsene. Det siste gjelder tilsvarende for breddeutvidelser. Ved enfeltsveger skal møteplasser fremgå tydelig i planen.

Bymiljøetaten vil komme med ytterligere kommentarer når det foreligger plan for adkomst, vegareal, gang- og sykkelveger og parkering til, langs og i planområdet. Vi regner med å bli kontaktet i nødvendig grad i det videre planarbeidet.

Bymiljøetaten skal til orientering ha tilsendt detaljerte tekniske planer (inkl. veglys og skiltplan) til godkjenning for nye kommunale vegområder, og ved endringer på eksisterende kommunal vegområder, før søknad om igangsettelse sendes. De tekniske detaljplanene skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 *Tegningsgrunnlag Retningslinjer*.



MULTICONSULT NORGE AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Vår referanse: 2021/06882-2
Saksbehandler: Mikael Tjemsland
Dato: 25. februar 2021
Deres ref.: Christine Nilsen

VA- etatens uttalelse i forbindelse med oppstart av privat planarbeid Gnr 119 bnr 4 m.fl. Råtræet

Vi viser til Deres brev mottatt den 21.01.21.

Opplysninger om offentlig vannforsyning og avløpssituasjon i området:

Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt maks 124 moh.
Avløpet i området føres til Flesland kommunale avløpsrenseanlegg.

Kommunalt vann- og avløpsnett i området:

I Råvarden

Vann:	Ø150mm vannledning i duktilt støpejern, 2001
Slukkevannsuttak:	Nærmeste kum med brannventil ligger ved Råtræet nr. 5 Det er også etablert hydrant og brannkum ved den kommunale pumpestasjonen ved Fana Stadion.
Spillvann:	Ø210mm spillvannsledning i PVC ved kommunal pumpestasjon ved Fana Stadion Ø160mm spillvannsledning i PVC i Råvarden
Overvann:	Ø500mm overvannsledning i Betong, i Råvarden

Se vedlagte VA-ledningskart som viser kommunalt (og deler av privat) VA-nett i området.

VA-rammeplan

I henhold til bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2010, pkt. 18, skal VA-rammeplaner inngå som del av reguleringsplanen. Det skal utarbeides VA-rammeplan parallelt med reguleringsarbeidet. VA-rammeplanen består av en beskrivelse med tilhørende plantegning.

Følgende skal dokumenteres i VA-rammeplanen:

- Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.
- Nedbørfeltet, eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder.

- Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.
- Vurdering av mulighet for reetablering / åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).
- Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningsystemer, etc.
- Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (antall pe) inklusiv slukkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).
- Beregninger som dokumenterer overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde.
- Ledningsstrekk som er tenkt overtatt til offentlig drift og vedlikehold.

Det må i reguleringsbestemmelsene (jf. Plan- og bygningsloven § 12-7) stilles krav om at VA-rammeplanen skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Dette vil sikre at utviklingen skjer i samsvar med overordnede hovedplaner.

Vi ber om at VA-rammeplanen sendes direkte til Vann- og avløpsetaten for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.

Vann- og avløpsetatens merknader vedrørende varsel om oppstart av planarbeid i området:

- * 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.
- * Nybygg bolig i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Vann- og avløpsetaten. 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.
- * En kan påregne å måtte føre slukkevann inn i planområdet. Ansvarlig prosjekterende må vurdere kapasitet og trykkforhold med hensyn til fremføring av tilstrekkelig slukkevann. Vannledning skal ha min dimensjon Ø150mm. Ledning frem til og med slukkevannsuttak skal overtas av kommunen ved Vann- og avløpsetaten
- * 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 Vann- og avløpsetaten i anmodning om forhåndsuttalelse.
- * Vi forutsetter at planen er koordinert med tilgrensede planer i området. Dette må fremgå av VA-rammeplanen.
- * Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøying Jfr. VA-norm for Bergen Kommune: "Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune". Vi ber om at det tas med i reguleringsbestemmelsene at overvannshåndteringen skal løses i henhold til VA-norm for Bergen kommune. Ved etablering av fordrøyningsmagasin etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen.
- * Avløpsvann som kan inneholde bensin, olje m.m. skal føres inn på nettet via oljeutskiller.
- * Eventuelt fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettutskiller.

- * 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 Vann- og avløpsetaten.

Vedlegg: VA-ledningskart i M 1:1000

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten

Solveig Hovland - Fagansvarlig
Mikael Tjemsland - Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.



From: Buanes, Endre <Endre.Buanes@bergen.kommune.no>
Sent: onsdag 3. mars 2021 09:48
To: Nilsen, Christine Ravndal
Subject: Gnr 119 bnr 4 m.fl. Råtræet. Oppstart av planarbeid.

Hei

Barn og unges representant har følgende merknader til oppstartsmeldingen;

Planene fremstår som omfattende i et allerede fortettet område og vil ha konsekvenser for eksisterende grøntområder. Kan med fordel nedskaleres.

Valg av bygningstyper må vurderes utfra hvordan en best kan ivareta grøntområder, gode uteoppholdsarealer og opplevelse av åpne omgivelser.

En utbygging må ivareta krav til størrelse og kvaliteter på uteområdene. Disse må gi mulighet for lek og rekreasjon tilpasset ulike aldersgrupper og på tvers av generasjoner. En massiv utbygging kan gi utfordringer med å etablere trygge uteområder med uformelle møteplasser som frister til opphold og sosial kontakt (kommuneplanens samfunnsdel). Utbygging må ikke virke for privatiserende.

Forslaget bør ses i en større sammenheng, da byområdet preges av stor utbygging. Dette kan ha konsekvenser for formelle og uformelle væresteder for barn og unge, og mange private og offentlige aktører har tatt til orde for en bekymringsfull utvikling. Tema som gode og trygge oppvekstvilkår, leveår, folkehelse og kriminalitetsforebygging bør omtales tilstrekkelig i det videre arbeidet og nødvendige tiltak må vurderes.

Viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, spesielt punkt 5 om krav til fysisk utforming. Ved omdisponering skal det skaffes fullverdig erstatning.

Det videre arbeidet bør ha et aktivt fokus på hvordan en utbygging kan gi noe positivt tilbake til nærmiljøet, også utover selve planområdet. Dette for å motvirke negative konsekvenser av nedbygging og privatisering av området. Herunder kvaliteter og fasiliteter som gjøres offentlig tilgjengelig.

Planområdet ligger i ytre fortettingssone. Viser til KPA2018 § 9.3 med tilhørende retningslinjer, om at det skal lettes spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i slike områder. Universell utforming må ivaretas.

Skole- og barnehagekapasitet må avklares og dokumenteres.

Trafikksikkerheten og trygge G/S-forbindelser til viktige målpunkt må kartlegges og ivaretas, også i en byggefase. Viser spesielt til viktige forbindelser som er nevnt i kap. 2.9 i referat fra oppstartsmøte.

Viser til krav til medvirkning, herunder betydningen av å involvere og ivareta barn og unges interesser. Målgruppen kan ha nyttige perspektiver til hvordan området kan opparbeides for trygge og gode oppvekstvilkår.



ENDRE BUANES

Barn og unges representant | Bergen kommune | Administrasjon – Bystyrets kontor

+47 454 26 037

 Endre.Buanes@bergen.kommune.no

Denne e-postmelding er konfidensiell og kun for adressaten. Dersom De ikke er den tiltenkte mottaker, vennligst kontakt avsender eller slett e-posten og makuler evt. utskrifter og/eller kopier av den. Takk.



Multiconsult

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Flo, 5557 2146

Bergen kommune – Ytrebygda bydel – Råtræet, oppstart privat detaljregulering for gnr 119/4 m fl - boligformål m m

Vi viser til brev fra Multiconsult datert 25.01.2021 hvor det varsles oppstart av detaljregulering for gnr. 119, bnr. 4 mfl. Råtræet.

Det fremgår av varslet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse samt dagligvareforretning i et område som er vist som Ytrefortettingssone i gjeldende kommuneplans arealdel.

Statsforvalteren legger til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken.

Vi minner 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. Et sentralt element i folkehelsesatsingen er å sikre barn og unge gode oppvekstforhold, jf. Regional plan for folkehelse 2014-2025. Alle planer krever god medvirkning og barn og unge skal være hørt og tatt hensyn til i planprosessen. Vi vil i denne sammenheng peke på at det fremgår av oppstartvarslet at området bl a i en eldre reguleringsplan er regulert til friområde/grønnstruktur. Store deler av planområdet er et ubebygde grøntområde som kan ha kvaliteter som gjør det egnet for barn og unges lek og opphold. I det videre planarbeidet må det kartlegges hvilken funksjon området har i dag og hvilket potensiale det har som fremtidig lekeområde. Denne delen av bydelen er under sterkt press for nedbygging og gjenværende grønne lunger er derfor viktig å sikre.

Vi minner videre om at de 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.

Kommunene skal fremme samfunnssikkerhet i sin planlegging, 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.

Det nevnes innledningsvis i oppstartvarslet at planområdet ligger 1 km fra bybanestopp ved Lagunen. Det vises også til at det er 400m til Flyplassvegen som kollektivakse uten at det er presisert avstand til busstopp her. Gangavstand til busstilbud kan maksimalt være 600m og bybane 800m for at kollektivtransporttilbudet blir benyttet i særlig grad. Vi minner om at utnyttingsgrad skal gjenspeile områdets beliggenhet i forhold til kollektivtransporttilbud (jf KPA § 26.4.5 med tilhørende retningslinje).

Med hilsen

Egil Hauge
seksjonsleder

Torgeir Flo
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Bergen kommune Postboks 7700 5020 BERGEN

MULTICONSULT NORGE AS AVD BERGEN
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO



Vår ref.: 21/00055-2

Deres ref.: 10219603-01-PLKAN-PBL-01

Bergen, 09.03.2021

Uttale til varsel om oppstart av planarbeid for eiendom 4601.119.4 mfl., Råtræet i Ytrebygda, Bergen

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for gnr. 119, bnr. 4 m. fl., Råtræet. Formålet er boligbygging.

BIRs generelle innspill til renovasjonsløsning i boligområder på dette stadiet er følgende:

- Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger
- Krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs planbehandling
- Rekkefølgekrav om ferdigstillelse av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og/eller i illustrasjonsplan/utenomhusplan
- Tilstrekkelig areal for trafiksikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jamfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), samt Statens vegvesens veinormal (N100) og R412 (Bruksklasse 10).
- Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder

I planinitiativet og i referat fra oppstartsmøte nevnt en mulig løsning med renovasjonsanlegg i tunnel. BIR kan vanskelig ta stilling til realismen i dette før dette ev. er nærmere utredet og planlagt gjennom arbeidet med en renovasjonsteknisk plan.

Med vennlig hilsen
BIR Privat AS

Barbro Relling
Rådgiver



Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Du kan nå lese de fleste brev fra BIR-konsernet i din digitale postkasse!

- Brev til deg selv
For å lese brev til deg selv må du opprette en digital postkasse. Det er enkelt og gratis på denne siden: <https://www.norge.no/nb/velg-digital-postkasse>
Har du ikke egen digital postkasse vil du motta brevet i Altinn.
- Brev til bedrift/organisasjon
Du kan lese brev til bedriften/organisasjonen i meldingsboksen i Altinn:
<https://www.altinn.no>
Under «Profil, roller og rettigheter» kan du se om kontaktinformasjonen er riktig, eventuelt legge til kontaktinformasjon. Her kan du også delegere rollen «Post/arkiv» dersom du ønsker at en annen person skal lese post på vegne av bedriften/organisasjonen.

Svar sendes inn via <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/984504942>.

MULTICONSULT NORGE AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Fråsegn til oppstartsmelding for reguleringsplan for gnr. 119 bnr. 4 m. fl., Råtræet, Ytrebygda, Bergen kommune

Vi viser til brev datert 21.01.21 om oppstart av arbeid med detaljregulering for gnr. 119 bnr. 4 m. fl., Råtræet, Ytrebygda, Bergen kommune. Hovudføremålet med reguleringa er å utvikle området med bustader og daglegvareforretning. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan/kommunedelplan der området er sett av til Ytre fortettingssone 3. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Vurdering og innspel

Vestland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. For kommunar i gamle Sogn og Fjordane og Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane innanfor dei tidlegare fylkesgrensene fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

Bukvalitet og landskap

Planen må legge til rette for sosial berekraft. I denne samanheng er god bukvalitet bustader som har god tilgang på skjerma uteareal, lys og luft. Det er viktig med variert storleik på bustadene for å legge til rette for ein meir mangfaldig samansetting av bebuarar og styrke områdets befolkningsstruktur. Krav til bukvalitet må vektast tyngre enn høg utnyttingsgrad. Fjernverknad og tilpassing til eksisterande terreng må vektleggast i planen.

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Grøne verdiar og naturmangfald i området bør søkast ivaretekne.

Universell utforming og barn og unges interesser

Regional plan for folkehelse vektlegg at universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar tidleg i planlegginga. Dette gjeld særleg løysingar for tiltak for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma. Uteareal kan med fordel gis universell utforming. Tiltak for tilkomst, synlegheit, kontrastar, merking og utbetring av nivåforskjellar for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma bør innlemmast som eige del av planen.

Regional plan for folkehelse sett retningslinjer for lokalsamfunn, nærmiljø og bustad. Gode områder for lek og borns opphald ute må sikrast. Kvaliteten på og tilgjenge til områda må vere såleis at born kan bevege seg til og frå på ein trygg og naturleg måte. Areal for opphald ute må utformast med høg kvalitet både estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper.

Leikeareal bør utformast slik at dei har god og attraktiv utforming og tilfører området gode kvalitetar både som leikeområde og møteplass.

Folkehelse, idrett og friluftsliv

Skjerming frå støy er ein viktig faktor for trivsel og helse. Støy bør greiast ut for i tidleg fase i planlegginga og bli lagt til grunn for plassering og utforming av bygg. Ved gode arkitektoniske løysingar vil ein kunne og syte for skjerming av bustader og trivelege uteareal.

Planområdet ligg ved Fana stadion. Dette er eit viktig nasjonalanlegg for friidrett som t.d. skal arrangere U23 Europameisterskap i juli 2021.

Vi ber om at det tas omsyn til følgande:

- Under Grimseidvegen går det en tunell frå Fana stadion til kastfeltet på andre sida av vegen.
- Inntil Grimseidvegen litt i utkant av planområdet skal det byggast Gneist Arena – hall for friidrett og handball.
- I området langs sving på Fana stadion er det parkering, varelevering og evnt TV produksjon, dette er i planområdet. Dette er også innkøyring til Høiehallen
- Høiehallen friidrettshall ligg inne i fjellet i planområdet
- I området ved innkøyring til Høiehallen ligg og klubbhuset til BFG friidrett

Kulturminne

Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Dette inneber at eventuelle kulturminne og kulturmiljø vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

Vi har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne innafor planområdet, men det finnes ei rekke automatisk freda kulturminne i nærområdet som indikerer at det er stort potensial for funn av ukjende automatisk freda kulturminne. Vestland fylkeskommune vil difor krevje at det vert gjennomført ei arkeologisk registrering for å oppfylle undersøkingsplikta jf. § 9 i kulturminnelova. Vi vil utarbeide eit kostnadsoverslag for undersøkinga og sende over for godkjenning. Jf. kulturminnelova §§ 9 og 10 må kostnadar til arkeologiske undersøkingar dekkast av tiltakshavar.

Samferdsel

Som vegstyresmakta for fylkesveg har vi uttalt oss fleire gonger i saka: til *veiledningsmøtet* (e-post den 25.08.2020), til oppstartsmøtet den 30.10.2020 og til høyring om mindre utviding av planavgrensinga. I tillegg har Skyss AS gitt utfyllande informasjon om kollektivtilbodet.

Vi viser til oppstartsmøtereferatet datert 10.11.2020, og held fast på innspela våre så langt i planarbeidet:

«Innspel frå Vestland fylkeskommune til veiledningsmøtet;

Vi legger til grunn at planområdet får tilkomstveg frå kommunal veg Råvarden. Av omsyn til tilhøva på staden og omsynet til trafikktryggleiken ønsker vi ikkje køyretilkomst til planområdet frå Råtræet. Vi legger til grunn at denne vegen vert stengd i samband med regulering. Renovasjon og parkering må løysast innafor planområdet. Snuareal for renovasjon og andre store køyretøy må vere innafor planområdet, fysisk skilt frå leikeareal og areal for gåande og syklande. Gode sykkelparkeringsfasilitetar må sikrast.

Tiltakshavar må pårekne å lage ein trafikkanalyse som vurderer omfanget av eksisterande trafikk i området saman med nyskapt trafikk i området. Krysset mellom Råvarden og Fv. 5172 Grimseidvegen er ikkje utforma i samsvar med gjeldande vegnormalkrav. Som del av analysen må trafiksikkerheit og avbøtande tiltak på veg/kryssområdet med fylkesvegen framgå. Tekniske teikningar for fylkesveganlegget skal godkjennast av Fylkeskommunen.

Vestland Fylkeskommune (VLFK) opprettholder sitt innspill til veiledningsmøtet. Forslagsstiller har imidlertid kommet med mer utdypende informasjon til oppstartsmøtet, om blant annet dagligvarebutikk ut mot fv. Grimseidvegen, med varelevering og renovasjon via adkomst til Fana Stadion. VLFK påpeker at trafikkbildet i området er veldig uoversiktlig med kollektivholdeplass i fv. Grimseidvegen, vis-a-vis utkjørsel fra kv. Råtræet, og busslomme/snulomme på østsiden av fv. Grimseidvegen.

Disse bussholdeplassene og snulommen må imidlertid opprettholdes, eventuelt flyttes som grunneier må bekoste. Det er ikke gunstig med dagligvarebutikk som vender ut mot fv. Grimseidvegen med tanke på tilkomst. Avkjørselsforholdene er utflytende i dag, og må ryddes opp i. Parkeringsplasser for kunder må være tydelig avklart og regulert. En trafikkanalyse som ser på trafiksikkerheten for alle trafikantgrupper må utarbeides, og gode løsninger må sikrast gjennom reguleringsplan».

Ytterlegare innspel til melding om oppstart.

Planområdet omfattar mellom anna Fv. 5172 Grimseidvegen med fortau og vendesløyfe for buss, samt delar av eksisterande parkeringsplass på sørsida av Fana stadion. Desse områda synest lite avgrensa mot kvarandre, og mot fylkesvegen. Arealet er ikkje opparbeidd i samsvar med gjeldande regulering.

Vi ber om at det vert gjort ein trafikal vurdering av dette området i lys av eksisterande aktivitet knytt til idrett og kollektiv samt planlagt arealbruk (daglegvare). Den trafikale vurderinga må ha særleg fokus på gåande og syklende (barn), trafikktryggleik og framkomst for kollektivtrafikken. Gang- og sykkelaksar bør kartleggjast særskilt. Den trafikale vurderinga må òg koma med forslag til avbøtande tiltak og gode løsningar for å unngå «framandparkering» og uheldig køremønster.

Vi legg til grunn at samferdsleføremåla vert planlagt i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Eventuelle fråvik skal grunngjevast. Vi ber om å få tilsendt trafikkanalyse med trafikal vurdering og vegtekniske teikningar med sporingskurver i god tid før offentleg ettersyn.

Når det gjeld byggegrense legg vi til grunn at ein held seg til byggegrensa som vist i plan-id 63780000.

Planområdet har eit kollektivtilbod, men frekvensen er låg. Avstanden til Lagunen og kollektivtilbodet der er lengre enn det som reknast for å gi eit godt kollektivtilbod. Vi meiner utbyggingsomfanget bør vurderast nøye i lys av dette.

God tilrettelegging for gange, sykkel- og kollektivtrafikk viktig for å nå målet om at veksten i persontransporten i Bergen skal skje med desse transportformene, jf. Nullvekstmålet. I tillegg til at planen må sikra enkle og trafiksikre tilkomstar til kollektivhaldeplassar, er det viktig med god tilrettelegging for bruk av sykkel. Lett tilgjengelege sykkelparkeringsplassar for alle, skjerma mot tjuveri og regn samt ladepunkt for elsyklar, er dæme på dette. Vi oppmodar om at føresegnene set denne typen kvalitetskrav til sykkelparkering.

ROS-analysen må få fram kva for risiko som det ferdig utbygde planområdet vil påføra området. Der analysen gjer eventuelle funn av vesentleg risiko må analysen føreslå avbøtande tiltak. ROS-analysen må òg omfatta anleggsfasen.

Vi legg til grunn at det vert knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av samferdsleføremåla før igangsetting med anleggsarbeid i byggeområdet.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planrettleiing/>

Oppsummering

Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på næringsutvikling, arkitektur og estetikk, landskap, folkehelse, idrett og friluftsliv, universell utforming og barn og unges interesser, kulturminne og samferdsel.

Vi står til disposisjon viss ein skulle ha spørsmål rundt regionale plantema og vidare planprosess.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar

Arvid Hauge
rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Sakshandsamarar:

Arvid Hauge, avdeling for PKF, plan, klima og folkehelse

Gunhild Raddum, avdeling for MOK, seksjon for mobilitet og kollektivtransport

Björg Larsen, avdeling for KIL, seksjon for idrett og friluftsliv

Øystein Skår, avdeling for kulturarv, Vestland fylkeskommune

Anja Wannag, avdeling for INV, forvaltning og utgreiing

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland Statens hus - Njøsavegen 2

Bergen kommune Postboks 7700

Statens vegvesen Postboks 1010 Nordre Ål

Nilsen, Christine Ravndal

From: Birkelid, Grete <Grete.Birkelid@bergen.kommune.no>
Sent: torsdag 18. mars 2021 10:36
To: Nilsen, Christine Ravndal
Cc: Stenrud, Carl-Christian
Subject: Varsel om planoppstart Råtræet

Hei!

Viser til Varsel om oppstart av planarbeid for Ytrebygda, gnr. 119, bnr. 4 mfl. Råtræet.

På bakgrunn av at foreslått planområde omfatter areal tilknyttet Fana stadion, og er en del av tilkomsten til friidrettsanlegget og Høyehallen, ber vi om at det kalles inn til et innspillsmøte for å avklare interesser for området.

Med vennlig hilsen

Grete Birkelid

Rådgiver idrettsanlegg

Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett

Seksjon for strategi, utvikling og utredning

Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen
Telefon 408 13 624

www.bergen.kommune.no
[Facebook](#) | [Twitter](#)

Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.