

Merknadsskjema og endringsskjema – etter offentlig ettersyn

Plannavn	Fana. Gnr. 42, bnr. 27 mfl., Litle Nesttunvatn
Arealplan-ID	4601_70070000
Saksnummer	2022/20606 og 201914996
Utarbeidet av	Tippetue Arkitekter AS
Sist revidert	20.12.2024, rev. 13.03.2025, rev. 11.04.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<u>Private merknader:</u> Anne Bull, Nesttunvegen 103 AS 42/220, 16.09.2024, dok.nr. 73	Skriv til kommunen med følgende tema/spørsmål: 1. Hvorfor er det tegnet inn grøntområde på deres tomt? 2. Forventer oppsigelse av leiekontrakt i og med at det foreslås ny bruk til areal som i dag benyttes til parkering for leietagere med næringsvirksomhet (bl.a. kjøreskole).	Merknadene er som utgangspunkt stilet til Bergen kommune, men kommenteres kort. 1. Eiendommen er regulert til sentrumsformål, veg og torg, og ikke grøntstruktur. 2. Foreslått arealbruk medfører at deler av eiendommen skal opparbeides som snuhammer, som vil endre dagens mulighet for parkering. Det finnes veirett over eiendommen. Se dokumentasjon vedlagt plansaken.			
2	Nesttunvassdragets venner, 03.10.2024, dok.nr. 75	Viser til at de skal sende uttale og sender i mellomtiden lik uttale som ble sendt inn til varsel om planoppstart.	Uttale til varsel om oppstart kommenteres ikke på nytt her. Uttale i forbindelse med offentlig høring kommenteres i under merknad nr. 6.			
3	Nesttunvegen 103 AS, v/Anne Bull Johannesen, 42/220, 16.10.2024, dok.nr. 80	Merknadsstiller innleder med en gjennomgang av planforslaget vs. KPA/ KDP/ reguleringsplan, før	Merknaden er ikke tatt til følge med unntak av pkt. 4 og dels pkt. 1.	X		

		<p>gjennomgang av følgende merknadspunkt:</p> <p>1. <u>Restutnyttelsespotensialet</u>: Viser til at planforslaget reduserer utviklings- og parkerings-muligheter på eiendommen, og at regulert utnyttelsesgrad ikke lar seg realisere.</p> <p>2. <u>Private rettigheter</u>: peker på at forslagsstiller ikke har nødvendige privatrettslige rettigheter for bruk av vei. Hjemmelshaver har heller ikke gitt tillatelse til at bnr. 220 kan benyttes som snuhammer for tungtransport, som vil forringe dagens situasjon. Er uenig i at det skal etableres adkomstveg for og snuhammer på bnr. 220.</p> <p>3. <u>Renovasjon</u>: Merknadsstiller peker på at det er urimelig å etablere snuhammer for tung - transport som bl.a. skal betjene renovasjonsanlegg uten at bnr. 220 er tilknyttet. Det vises til at fagetaten ønsket en annen plassering av renovasjonsanlegget og dermed snuhammeren. Mener snuhammer bør løses på utbyggers egen tomt.</p> <p>4. <u>Høydebegrensninger</u>: Påpeker at det er en feil i høydebegrensningene markert i planforslagets arealplankart for SF1, hvor det er oppgitt GH K+ (som for omkringliggende eiendommer), men verdiene er tilsvarende GH.</p>	<p>1. Dels tatt til følge. Høringsforslaget la til grunn gjeldende, regulert grad av utnyttning for eiendommen. Det er korrekt at denne har et restpotensiale som ikke lar seg realisere, blant annet pga. at vestlig del av tomten er benyttet til veg og da bygget har en sluttet hovedform og historisk verdi. Etter innspill i forbindelse med offentlig høring er det gjort en vurdering av realistisk grad av utnyttelse. Ny utnyttelse tar likevel høyde for en utvidelse / et eventuelt tilbygg, og settes til %-BRA = 250 % Dagens byggehøyde videreføres.</p> <p>2. Aktuelt areal der snuhammer er planlagt er i reguleringsplan fra 2005 regulert som adkomstveg. Adkomstvegen slik den er regulert i nevnte plan gjenspeiler avtale om veirett for bnr. 27, 58 og 656. via bgr. 42 bnr. 220. Det finnes veirett over eiendommen. Se dokumentasjon vedlagt plansaken.</p> <p>3. Renovasjonsbilen kjører inn i området via bnr. 220 også i dag. Planforslaget befester slik sett dagens vegareal og situasjon, men planlagt snuhammer og byrom er nytt tiltak / ny bruk.</p> <p>4. Tatt til følge.</p> <p>5. Planforslagets tiltak er i samsvar med overordnet sentrumsfomål, S7 og By. Når det gjelder lokasjon er det vurdert flere alternativ i samråd med PBE og BIR, deriblant innenfor</p>	(pkt.1 og 4)		
--	--	---	--	--------------	--	--

		<p>5. <u>Byutvikling</u>: Mener at atkomstvei og snuhammer bør løses innenfor arealformålet «BY» og ikke beslaglegge verdifulle arealer med formål «sentrumskjerne» i KPA og at nevnte tiltak er i strid med overordnet plan.</p> <p>6. <u>Avslutningsvis</u>: Merknadsstiller krever at planforslaget endres slik at bnr. 220 ikke belastes med forslagstillers trafikale utfordringer ved egen boligutvikling eller at det inntas en bestemmelse i planforslaget om fordeling av planskap netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-307 nr. 13., jf. pbl. § 12-7 nr. 13</p>	<p>utbyggers egen tomt. Foreslått plassering vurderes å være den mest hensiktsmessige, og er forankret hos PBE. Renovasjonsanlegget har restkapasitet. Ellers gjelder det at snuhammeren bør ligge så lavt i terrenget som mulig for å få en god tilknytning til byrommet. Det vil derfor ikke være mulig å etablere snuhammeren på egen tomt pga. at terrenget stiger mot nord.</p> <p>6. Det er vurdert flere adkomst - løsninger. Disse er redegjort for i plandokumentasjonen. Foreslått løsning baserer seg på eksisterende adkomster og vurderes som mest hensiktsmessig. Løsningen opprettholdes derfor. Kravet om at det må inntas en bestemmelse som gjelder fordeling av planskapt netto verdiøkning er privatrettslig og kan derfor ikke inntas i planbestemmelsene.</p>			
4	Styret i Sameiet Lille Nesttun vann Panorama. 21.10.2024, dok.nr. 93	<p>Merknadsstiller innleder med å vise til at planforslaget ikke burde vært lagt ut til offentlig ettersyn da det er for massivt, høyt og volumtungt.</p> <p>1. <u>Viser til at Bygg A og B</u> er dominerende og kvaliteter i nærmiljøet vil forringes pga. tap av utsikt og skyggekast. Foreslår redusert høyde og justert plassering, og viser til at byggene har 4 – 5 etasjer.</p>	<p>Merknaden er dels tatt til følge.</p> <p>1. Ikke tatt til følge. Plassering av bygg A og B er vurdert i tett dialog med PBE, blant annet for å ivareta siktlinjer. Byggene følger kotene i landskapet og forholder seg til skala av omkringliggende bebyggelse. Byggehøyde for bygg A er 2 – 3 etg mot Sameiet og 3- 4 etg. for bygg B, som ligger lenger nord. Sameiet ligger ikke i 1. rekke mot Litle Nesttunvatn. Utbygging i fremre rekke vil</p>	Kart	Bestemmelser X (pkt. 2 og 3)	Beskrivelse


		<p>2. <u>Bygg D</u> er ruvende og vil i stor grad påvirke Nesttun sitt urbane landskap og karakter. Bygget bør reduseres med en etasje. Fasadeutforming må vurderes, for eksempel variere utforming og materialbruk mellom øverste og underliggende etasjer for å dempe virkningen av de vertikale linjene.</p> <p>3. <u>Bygg C</u> – det ønskes at det stilles større krav til utforming av bygget frem til 2.gangs behandling grunnet dets plassering med henvendelse mot gatemiljø, med betydning for fremtidig utvikling av sentrumsfunksjonene.</p> <p>4. <u>Vei, trafikk og parkering</u>: Viser til at trafikkanalysen sin vurdering om at fremtidig ÅDT er omtrent på «nivå eller svakt høyere enn dagens trafikkskapning til/fra planområdet» er lett ift at det skal etableres 48 nye boenheter vs. dagens 13 boenheter. Videre at lav parkeringsdekning øker risiko for fremmedparkering i gate- og nærområdet.</p> <p>5. <u>Privatrettslig</u>: Viser til at hovedadkomst til området med felles parkeringsanlegg, renovasjonsanlegg med servicefunksjoner og med foreslåtte utbedringer, ikke er avtalt med dem som grunneiere.</p>	<p>naturligvis ta noe utsikt. Byggene er vinklet og formet for å gi minst mulig tap av sikt og solforhold.</p> <p>2. Dels tatt til følge. Bygg D er bearbeidet siden offentlig høring, men høyden opprettholdes. Det er blant annet jobbet videre med fasader, med fargepalett og materialitet og med detaljer som forming av hjørner, avtrapping mot Villa Holberg og en omstrukturering av toppetasjen. Bygget fremstår bedre tilpasset landskapet, forholder seg bedre til øvrige fasader og gir mer rom og luft rundt Villa Holberg. Nytt grep er fulgt opp i bestemmelsene.</p> <p>3. Tatt til følge. Bygg C er bearbeidet i sin helhet. Første etasje forholder seg til gatenivå og overordnede horisontale linjer i gateløpet. Taket har fått ny skrå utforming, i likhet med tilgrensende bygninger. Bygget følger også gesimslinjen til nærliggende bygg. Det er lagt flere kvaliteter i fasaden, som bygger opp under Nesttuns identitet. Nye grep er fulgt opp i bestemmelsene.</p> <p>4. Ikke tatt til følge. Vurderingen i trafikkanalysen legger til grunn og tar høyde for dagens situasjon der deler av planområdet daglig benyttes til parkering. Denne aktiviteten genererer en del trafikk og kommer i tillegg til de nevnte 13 boenhetene, som beskrevet i analysen og i planbeskrivelsen.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning i tråd med miljø- og arealpolitiske føringer, og vil etter realisasjon av de ulike tiltakene medføre mindre fremmedparkering i planområdet sammenlignet med dagens parkeringssituasjon. For øvrig er det kort veg til kollektivterminal og parkeringsgarasje.</p> <p>5. Ikke tatt til følge</p> <p>Planforslaget legger ikke opp til ny bruk av aktuell eiendom.</p>			
Høringsinstanser						
				Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
5	Bergen brannvesen, 02.10.2024, dok.nr.74	<p>1. Planområdet må tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.</p> <p>2. Eventuelle oppstillingsplasser og veier over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning.</p> <p>3. Skiltplan må utarbeides.</p>	<p>Merknadspunktene 1 – 3 tas til følge.</p> <p>Skilting av oppstillingsplass for brannbil er sikret i bestemmelsene sammen med krav om at maks. belastning må merkes (ref. pkt. 3).</p> <p>Oppstillingsplasser er vist i illustrasjonsplanen datert 07.03.2025.</p>		X (pkt. 2 og 3)	x
6	NVE, 03.10.2024, dok.nr. 76	NVE gir generell tilbakemelding med oppfordring til å gå gjennom deres kartbaserte veileder for reguleringsplan for å vurdere om	<p>Tas til følge.</p> <p>Merknaden er generell og ivaretatt.</p>			

		deres saksområder blir hensyntatt i planen.				
7	Bergen kommune, Barn og unges representant, 09.10.2024, dok.nr. 78	<p>Merknadsstiller viser til at RPR for barn og planlegging skal legges til grunn for planarbeidet og at konsekvensene for barn og unge må dokumenteres. I tillegg anmoder representanten om følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Etablering av turtrase langs Litle Nesttunvatn. 2. Ivaretagelse av størrelse og kvalitetskrav for MUA i KPA 2018, derav fokus på kvaliteter som innbyr til lek, rekreasjon og opphold for ulike aldersgrupper, også ungdom. Dersom felles MUA inkluderer areal på tak, bør det vurderes ekstra gode kvaliteter på bakkenivå. 3. Ivaretagelse av trygg ferdsel til viktige målpunkt må ivaretas. Yngre barn har andre forutsetninger for å tolke og forstå trafikkbildet enn eldre barn og unge. 	<p>Merknaden tas til følge med unntak av pkt. 1.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tas ikke til følge. Iht. uttale fra blant annet Statsforvalteren så prioriteres hensynet til naturmangfold / biologisk mangfold. Det legges derfor ikke til rette for nevnte turveg. 2. Tas til følge. Det legges ikke opp til felles MUA på tak. 3. Trygghetsferdsel er ivaretatt, blant annet igjennom flere tverrforbindelser som er uavhengig av kjørebane og som kobles direkte til overordnet fortausnett. 			
8	Bergen kommune, Seksjon for næring og landbruk, 11.10.2024, dok.nr. 79	<p>Merknadsstiller viser til at planforslaget ikke berører landbruksinteresser og oppfordrer til at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • arealet som er avsatt til grønn struktur ikke blir redusert før sluttbehandling 	Merknaden tas til følge.			

		<ul style="list-style-type: none"> • arealet med grønn struktur blir åpent for allmennheten • at dyrkbar jord blir tatt vare på og benyttet på areal i planområdet. 				
9	LUKS v/Jurgen Berg, Prinsensgate 1c, 0152 Oslo, 20.10.2024, dok.nr. 81	<p>1. Planlagt løsning må ivareta sikkerheten for myke trafikanter ved at det ikke rygges i områder hvor disse ferdes. Vareleverings- / biloppstillingsplasser må etableres innenfor sykkelfelt for å unngå farlige situasjoner mellom sjåfører og syklist.</p> <p>2. Det må planlegges for størrelse lastebil lengde 12,4 m. Transportavstand ved enkeltleveranse er 50m, og ved flere transport er avstanden 20m. Lasteplass må tilpasses de varer og kjøretøy som forventes.</p> <p>Viser til regelverk; blant annet tilrettelegging for kjøretøy mtp adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeid. Transportvei må være fri for snø og is. Det må støysikres mot boliger.</p>	<p>Delvis tatt til følge.</p> <p>1. Sikkerheten for myke trafikanter er vurdert og ivaretatt. Innspill som gjelder sykkelfelt er ikke relevant.</p> <p>2. Mht. lengde på lastebil så legger planforslaget til grunn de krav som gjelder størrelse på renovasjonsbil, dvs. 12 meter iht. BIRs RTP. Krav om dokumentasjon av lasteplass/oppstillingsplass for varelevering til næring gis av bestemmelse 3.1.2.1.a pkt 7.</p> <p>Øvrige tekniske spesifikasjoner som gjelder renovasjon, bidrar til å imøtekomme aktuelle regelverk for varelevering blant annet mht. plassering, lasteplass, transportvei og trygg varelevering og støy.</p>	Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
					X (pkt. 2)	
10	Naturvernforbundet Hordaland og BirdLife Norge avd. Hordaland, 21.10.2024, dok.nr. 83	<p>1. Merknadsstiller er positiv til at grøntstruktur langs vannet skal videreføres som naturområde i motsetning til områdeplans forslag om turvei. Dette med bakgrunn i at kantvegetasjon er viktig for insekter og fugleliv blant annet.</p> <p>2. Etterlyser bedre begrunnelse for hvorfor ikke hele eikens rotsystem</p>	<p>Merknaden tas til følge.</p> <p>1. Tas til følge.</p> <p>2. Tas til følge. Hensynssonen er innenfor arealformålet Grønnstruktur, hvor det ikke skal gjøres tiltak, ei heller midlertidige tiltak. Både bestemmelsene og planbeskrivelsen er presisert i så måte. Eiken vokser i bratt</p>	Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
				X (pkt. 2)	X (pkt. 2)	X (pkt. 2)

		<p>kan tas vare på. Minner om aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6 forutsetter at enhver skal gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfold.</p> <p>3. Vedlegger med uttale en Rapport - <i>Fugleliv Litle Nesttunvatn</i>. Befaringen ble gjennomført april og mai 2020. Tre rødlistearter observert, fiskemåke (NT), tyrkerdue (NT) og stær (NT). Området vurderes å ha middels verdi for stand- og trekkfugler. Tidligere registreringer periode 2000-2020: vannrikse (VU), sivhøne (VU) og sothøne (VU).</p>	<p>terreng, i en skrent og ligger på lavere terrengnivå enn planlagt utbygging. Hensynssonen vist i plankartet dekker treets trekrone og dryppsoner. Iht. bestemmelsene er det ikke lov med terrengtiltak (blant annet) i hensynssonen. For orden skyld og i tråd med innspill fra BME er boligformålet i sin helhet trukket ut av hensynssonen.</p> <p>3. Tas til følge. Det er utarbeidet en egen naturmangfoldsrapport og vurdering av naturmangfoldloven, som er vedlagt planforslaget og som ligger til grunn for planarbeidet og planforslaget.</p>			
11	BIR Infrastruktur, 21.10.2024, dok.nr. 82	<p>1. BIR viser til at de må informeres gjennom revidert RTP dersom det kommer endringer i planforslaget som påvirker løsning foreslått i RTP datert 09.01.2024.</p> <p>2. Dersom det tillates midlertidige løsninger for renovasjon må dokumentasjon som skal fremkomme i utbyggingsplan også fremlegges for BIR for uttale.</p> <p>3. Det anbefales at rekkefølgekrav om at felt f_RA skal være opparbeidet iht renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024 og være godkjent av BIR før bebyggelsen tas i bruk kommer tydeligere fram. Dette for å sikre at BIR mottar data fra anlegget før det settes i drift.</p>	<p>Merknaden tas dels til følge.</p> <p>1. Merknaden tas til følge.</p> <p>2. Merknaden tas ikke følge. Iht. PBE skal det ikke tas inn bestemmelser der det stilles krav om at det skal foreligge uttalelse fra andre etater/ faginstanser.</p> <p>3. Tas til følge i rekkefølgekrav 6.2.2. Følge-ending i planbeskrivelse.</p>	Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
					X (3)	X (3)

12	Byantikvaren, 21.10.2024, dok.nr. 89	<p>1. Merknadsstiller viser til at planforslaget bør nedskaleres og anbefaler videre arbeid med arkitektur og form, deriblant andre takvinkler.</p> <p>2. Bestemmelser og plankart må sikre andre takvinkler og at dette grepet ikke gir høyere bygg og får «installasjoner» på taket.</p> <p>3. Det må komme klart frem i illustrasjoner/fotomontasje hva det reguleres for, eksempelvis pergola, grønne flater eller asfalterte flater etc.</p> <p>4. Planlagt bebyggelse på branntomten langs Nesttunveien tilpasser seg ikke de historiske bygningene, (Nesttunvegen 97 og 99) på den ene siden og forretningsbygget fra 1931 (Nesttunvegen 103) på den andre side.</p> <p>5. Villa Holberg må omfattes av H570 bevaring kulturmiljø for å sikre at det blir mulig å videreføre det grønne preget rundt villaen.</p> 	<p>Merknaden tas dels til følge.</p> <p>1. Tas dels til følge. Det er jobbet videre med arkitektur og form, ref. kommentarer til merknad nr. 4 og utfyllende tekst nedenfor. Bestemmelser er konkretisert. Planforslaget er ikke nedskalert.</p> <p>2. Tas til følge.</p> <p>3. Tas dels til følge, men illustrasjonene er ikke juridisk bindende.</p> <p>4. Tas til følge. Det er jobbet videre med arkitektur og form, ref. kommentar til merknad nr. 4 og utfyllende tekst nedenfor. I revidert planmateriale er bygg C gitt skrå takvinkel, for bedre tilpasning til bebyggelsen i gateløpet. Bestemmelsen til arealformålet sikrer dette.</p> <p>5. Tas til følge. Se bestemmelse 4.2 (sone h570) + plankart.</p>	<p>Kart</p> <p>X (5) x</p>	<p>Bestemmelser</p> <p>X (1, 2, 4 og 5)</p>	<p>Beskrivelse</p> <p>X (1,2, 4 og 5, følgeendringer)</p>

				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
13	Bergen Vann, 21.10.2024, dok.nr. 88	<p>1. Merknadsstiller opprettholder uttalelse til VA-rammeplan av 23.01.2024, ref. pkt. 1-5.</p> <p>a) Det skal ikke tilføres mer overvann til kommunalt ledningsnett enn det gjør i dagens situasjon. Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt.</p> <p>b) Det anbefales ikke å etablere dype grøfter for privat spillvannsanlegg. En bør vurdere å etablere pumpestasjon også for bygg B dersom grøftene overstiger 2,5 meters dybde.</p> <p>c) Eksisterende privat VA-anlegg mangler kartgrunnlag. En må sikre at alle stikkledninger som utgår plugges iht. sanitærreglementet for Bergen kommune i anleggsfasen. Dette må fremgå av detaljprosjekteringen.</p> <p>d) Følgende må dokumenteres før det kan gis forhåndsuttalelse i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse fra Bergen Vann: Ved etablering av restaurant/ serveringsvirksomhet skal det etableres fettutskiller.</p> <p>2. BV forutsetter at planen koordineres med tilgrensende planer, og at endringer som følge av reguleringsplanen ikke medfører ulemper (f.eks. vedr. overvannshåndtering, kapasitet på ledningsnett, avstandskrav mellom planlagte tiltak og eksisterende VA-anlegg) for tilgrensende planer.</p>	<p>1. Alle punktene i merknaden tas til følge.</p> <p>2. Tas til følge.</p> <p>Prinsipper i VA-rammeplan er gjort juridisk bindende i bestemmelsene.</p>			

				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
14	Helsevernenheten, 22.10.2024, dok.nr. 90 og 91	<p>1. Byggene rundt Villa Holberg fremstår som store og dominerende, og tar mye av utearealet rundt den gamle villaen. Vi mener det er viktig å bevare mest mulig av grøntarealet rundt villaen.</p> <p>2. Vi støtter bevaring av grønnstrukturen rundt Litle Nesttunvatn, og at det ikke etableres tursti her av hensyn til kantsonen og biologisk mangfold.</p> <p>3. Det bør sikres utearealer med gode kvaliteter som innbyr til lek, rekreasjon og opphold for alle aldersgrupper. Det er foreslått private takterrasser på bygg A, B og D. Dersom krav til uteoppholdsarealer inkluderer arealer på tak, bør det sikres ekstra gode kvaliteter på leke/ oppholdsareal på bakkeplan.</p>	<p>Merknaden tas dels til følge.</p> <p>1. Merknadspunktet tas dels ikke til følge. Grep og volum er avklart i nær dialog med PBE og tilfredsstillende kvalitetskrav i overordnet plan (KPA). Utearealet rundt villaen skal opparbeides som hage med grønt preg, og er sikret gjennom sone H570 med tilhørende bestemmelser. Her er blant annet en større mur mot øst som opprettholdes og integreres i ny trinnfri tilkomst fra f_V3. Arealet sør for villaen kan opparbeides for uteservering. Dette arealet er i dag ikke grønt, men anlagt med grus. Se prinsipp for utforming i formingsveileder og krav til utforming i bestemmelser.</p> <p>2. Tas til følge.</p> <p>3. Tas til følge. Felles MUA for lek og rekreasjon løses på bakkeplan. Det er kun noen få leiligheter i de øverste etasjene som har tilgang til privat takterrasse.</p>	<p>X (1)</p>	<p>X (1)</p>	<p>X (1)</p>
15	Statens vegvesen, 22.10.2024, dok.nr. 85	<p>Viser til at planforslaget i hovedsak er i tråd med målet om at all vekst i persontransporten skal skje ved gange, sykkel eller kollektiv. SVV har følgende merknader:</p> <p>1. anbefaler at parkeringskravet endres til et maks-krav, dvs. maks. 0,4 per 100 m² BRA.</p>	<p>Merknaden tas dels til følge.</p> <p>1. Tas til følge.</p> <p>2. Tas til følge. Dette er allerede sikret i bestemmelsene, ref. 3.1.1.5.b.</p> <p>3. Tas til følge. Ref. justering i 5.2.1.</p>	Kart	<p>X (pkt. 1, 2, 3 og ev. 4 og 5)</p>	<p>X Følge- ending pga ending i bestemmelser</p>

		<p>2. Sykkelparkering og adkomst til sykkelparkering må løses på en god måte i forbindelse med detaljprosjektering. Det må tas høyde for lastesykler. Trange heiser, bratte ramper og dører kan føre til at færre velger sykkel.</p> <p>3. Trapp igjennom #3 bør tilrettelegges slik at det er mulig å trille sykkel og barnevogn opp og ned.</p> <p>4. Planbestemmelsene må sikre dagens utforming av o_KV1 (i og med at trafikkanalysen legger dette til grunn).</p> <p>5. Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafikksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som blir regulert.</p>	<p>4. Tas til følge. Ny bestemmelse/ordlyd, ref. 3.2.1.1.</p> <p>5. Tas til følge. Merknaden er av generell karakter og vi legger til grunn at fagmyndighet har vurdert planforslagets rekkefølgekrav som tilfredsstillende. Se for øvrig bestemmelse 6.2.1.</p>			
16	Statsforvalteren, 22.10.2024, dok.nr. 84	<p>1. Statsforvalteren er positiv til fortetting innenfor planområdet, og støtter vurdering av at det ikke legges til rette for turvei i smalt belte langs vannet.</p> <p>2. Støtter kommunens merknader om at det ikke åpnes for bilparkering utover HC-p-plasser.</p>	<p>Merknaden tas dels til følge.</p> <p>1. Tas til følge.</p> <p>2. Tas ikke til følge. Det legges opp til lav parkeringsdekning, lavere enn kravene i KPA 2018. Det vil ikke være aktuelt å kun legge opp til bare HC-p-plasser.</p>	Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
17	Bymiljøetaten, 23.10.2024, dok.nr. 87	Merknadsstiller viser til at naturmangfoldsrapporten er god og	Generelt: Tas dels til følge.			

			Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<p>dekkende, og svarer ut naturmangfoldlovens §§8-10. BME har følgende merknader til planforslaget.</p> <p><i>Forhold til grønnstrukturformålet i KPA2018</i></p> <p>1. Endre bestemmelse slik at balkonger i bygg A løses innenfor byggegrensen.</p> <p>2. Avgrensning av privat MUA i bygg A mot offentlig grønnstruktur bør gjøres som en grønn buffer med vegetasjon, og ikke med tett rekkverk.</p> <p>3. Bestemmelsesområde #4 flyttes ut av naturområde o_GN. Bestemmelser må justeres av hensyn til grønnstrukturen.</p> <p><i>Bevaring av hul eik</i></p> <p>4. Av hensyn til den hule eiken, ber vi om at byggeformålet trekkes ut av eikens hensynssone.</p> <p>5. Tilføre ordlyd i bestemmelse § 4.1.1: Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketre bevares. Det tillates ikke tiltak eller graving innenfor hensynssonen, herunder lagring av masser og kjøring med tunge maskiner. Beskjæring for å unngå personskaade kan tillates, men må utføres i samråd med eller av arborist.</p> <p>6. Viser til bestemmelse som sikrer utarbeides av en tiltaksplan, jfr. § 2.11.3 og anmoder om at det presiseres at tiltaksplanen skal lages av/i samråd med fagkyndig arborist.</p>	<p>1. Tas ikke til følge. Prinsipp for bygg A's vestlige fasade er at den følger forlengelse av eksisterende mur nordvest for bygget, og at dette skal være den vestligste avgrensningen av fasadeveggen. Prinsipp for byggegrense mot vest er følgelig at den følger byggets fasade. Iht. tidligere innspill fra PBE er terrasser på terreng «innlemmet» i fasade, som balkonger. Balkonger fra 2. etasje og opp krager dels ut over fasade, av hensyn til bruksverdi og bokvalitet (inne og ute). Se også planbeskrivelsen s. 33. Det er viktig å hamed seg at balkongene ikke krager ut over et offentlig naturområde, i og med at det skal etableres et plantefelt / en grønn buffer innenfor arealformålet BB1. Dette i tråd med bestemmelse 3.1.3.2.d. Dette plantearealet definerer kantsonen og bufferen mellom privat uteareal og offentlig grønnstruktur, innenfor BB1 (samt også innenfor BY i KPA 2018). Med bakgrunn i ovenfor redegjørelse mener vi at hensynet til det offentlig naturområde og eventuelle brukere er ivaretatt.</p> <p>2. Tas til følge, ref. vurdering over.</p> <p>3. Tas til følge.</p> <p>4. Tas til følge.</p> <p>5. Tas til følge.</p> <p>6. Tas til følge. Flyttet til 3.1.2.3.</p>	<p>X</p> <p>(3, 4, 14, 16, 18, 19, 21, 24)</p>	<p>X</p> <p>(2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 21, 22)</p>	<p>X</p> <p>Følge- endringer pga. endringer i plankart og bestemmelser er samt en vurdering / presisering av utkraging på s. 53.</p>

		<p><i>Sprengningsarbeid og hensyn til fugleliv</i></p> <p>7. Bymiljøetaten ber om at det legges inn en hensynssone på 250 meter for sprenging og bakkearbeid.</p> <p>8. Bestemmelse § 2.8.1.2 som angir at sprengningsarbeid ikke skal utføres i mai – juli må omfatte hele planområdet, ikke bare felt BB.</p> <p>9. Blågrønne kvaliteter internt i området må sikres bedre med mer forpliktende bestemmelser.</p> <p>10. Illustrasjonsplanen viser en rekke arealtyper med grønne nyanser og er derfor uklar.</p> <p>11. BME anbefaler bruk av Blågrønn faktor. Alternativt må det utformes mer detaljerte og forpliktende bestemmelser om bevaring av eksisterende vegetasjon, etablering av ny vegetasjon og åpen overvannshåndtering.</p> <p><i>Fjernvirkning</i></p> <p>12. Det bør vurderes om byggehøyden kan reduseres.</p> <p><i>Turvei og hensyn til Little Nesttunvatn</i></p> <p>13. Siden det ikke foreligger en vurdering av konsekvensene med hensyn til naturmangfoldet, kan det ikke legges til rette for etablering av turvei.</p> <p><i>Kommunal vei</i></p> <p>14. Bredden på avkjørsel f_V1 synes for bred for planlagt bruk. Ber om at bredden vurderes på nytt. Foreslår at</p>	<p>7. Tas ikke til følge. Merknad om hensynssone synes unødvendig i og med at bestemmelse 2.8.1.2 sikrer at sprengningsarbeid ikke tillates i perioden mai – juli, for hele planområdet. Dette er avklart med PBE i etterkant av merknadsmøtet.</p> <p>8. Tas til følge. Flyttet til 2.8.4.</p> <p>9. Tas til følge. Bestemmelser er oppdatert. Se også prinsipp for utforming i formingsveileder og presisering i bestemmelser.</p> <p>10. Tas til følge. Illustrasjonsplan er revidert, datert 07.03.2025.</p> <p>11. Merknad om blågrønn faktor tas ikke til følge. Planforslaget imøtekommer kvantitative og kvalitative krav som gjelder av KPA mht felles og privat uteoppholdsareal. Bestemmelser er presisert.</p> <p>12. Tas dels til følge, dvs. forslag til byggehøyder opprettholdes, men eventuell reduksjon er vurdert. Som redegjort for i merknad nr. 4 er det arbeidet videre med utforming for bedre tilpasning, uten å endre byggehøyden. Endringene gjelder bygg C og D.</p> <p>13. Tas til følge.</p> <p>14. Tas ikke til følge. Kjørebane er 4 m bred, som er minste bredde for brannbil, ref. vegprosjekterende. I tillegg er det tatt høyde for</p>			
--	--	---	---	--	--	--

		<p>avkjørsel kan vises med avkjørselspil.</p> <p>15. Viser til at bestemmelse § 3.2.2.2 er svært detaljert, men at det er mer hensiktsmessig at detaljer som kantsteinshøyde og bredde på nedsenket parti avklares gjennom vegmyndighetens behandling av teknisk plan.</p> <p>16. Viser til at det er avvik mellom plankart, illustrasjonsplan og veitegninger og at dette må korrigeres.</p> <p>17. ROS-analysen må omtale sikkerhetsutfordringer pga. dårlig sikt ved utkjøring fra avkjørselen.</p> <p>18. anbefaler å flytte f_V2 østover for å øke sikten, slik at veien er midtstilt mellom byggene.</p> <p>19. anbefaler å etablere opphøyet og gjennomgående fortau forbi avkjørsel, spesielt opphøyet i bakkant slik at utkjørende må senke farten. Gjennomgående fortau må ha offentlig eierform.</p> <p>20. Utformingen skal avklares av vegmyndigheten gjennom teknisk plan, og ikke i byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelse § 3.2.2.3, siste setning.</p> <p>SF4</p> <p>21. SF4 er lite vektlagt i planforslaget, og er ikke inkludert i</p>	<p>manøvreringsareal for brannbil igjennom avkjørselen/svingradius. Minste bredde på kjørefelt er vist i plankartet med <i>Regulert kant kjørebane</i> med 4 m bredde. I og med at utbyggers eiendom ikke grenser til offentlig vei må adkomstvei legges via annen manns eiendom. Ergo har vi vurdert det som mest hensiktsmessig for alle parter at avkjørsel reguleres i plankartet. På denne måten sikrer men også at traseen legges så langt vest som mulig, men med minst mulig konsekvens for grønnstrukturen. I og med at det reguleres for gjennomgående fortau angis selve avkjørselen likevel med avkjørselspil.</p> <p>15. Tas til følge, men bestemmelsene skal ikke henvise til fremtidig avklaring av fagetat.</p> <p>16. Tas til følge. Det er gjort noen tilpasninger i plankart og illustrasjonsplan, men det er også slik at ulike «tegninger» har ulik detaljeringsgrad og derfor også ulik bruk av strek og fargesymbolikk. Plankartet angir overordnede arealformål og arealbruk. Illustrasjonsplanen viser mulig arealbruk på et mer detaljert nivå og eksemplifiserer en mulig arealbruk i tråd med plankart og bestemmelser. Veiteiningen er tekniske og mer skjematisk.</p> <p>17. Tas til følge.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>illustrasjonsplanen. Dersom området skal reguleres, må det gjøres rede for hvordan viktig infrastruktur skal løses.</p> <p><i>Andre kommentarer</i> 22. Viser til at ryggespeil har en del feilkilder i bruk og anbefaler derfor at tekst om ryggespeil fjernes fra bestemmelsen 2.11.1.1.a, strekpunkt 7.</p> <p><i>Renovasjon</i> 23. Ingen kommentar.</p> <p><i>Plankart</i> 24. Lesbarheten må forbedres.</p>	<p>18. Tas ikke til følge. Dersom kjørebane flyttes østover vil ikke krav til friskt kunne imøtekommes pga. konflikt med Nesttunveien 103. Kjørebane er angitt med juridisk linje <i>Regulert kant kjørebane</i> i plankart. Sideareal til veg er regulert til aktuelt formål avhengig av funksjon.</p> <p>19. Tas til følge. Se plankart og bestemmelser.</p> <p>20. Tas dels til følge. Bestemmelsen er justert, men iht. kravspesifikasjon / PBE skal det ikke henvises til fagetats fremtidige avklaring.</p> <p>21. Tas ikke til følge. Arealformålet er tatt ut av planområdet. Det ble tatt inn etter innspill fra PBE, men etter ny avklaring med Byplan tas det ut.</p> <p>22. Tas til følge.</p> <p>23. Tas til orientering.</p> <p>24. Tas til følge.</p>			
18	Nesttunvassdragets venner 28.10.2024, dok.nr. 92	<p>1. NVV vurderer at planområdet er godt egnet for fortetting, og er positive til nytt grep, men at bygg ikke må bli for høye og dominerende.</p> <p><i>Terrengbehandling</i> 2. Viser til at det er viktig at Villa Holberg beholder kontakt med terrenget og ikke blir liggende på en forhøyning/øy med skjæringer på flere kanter.</p>	<p>1. Tas til følge. Etter offentlig høring er det arbeidet videre med bygg D og bygg C for å sikre bedre tilpasning til landskapet.</p> <p>2. Tas til følge. Det er gjort utbedringer i arealene rundt villaen, som gir mer rom og luft samt også en bedre bevegelsesflyt i området. Krav i bestemmelsene sikrer at murer mot øst avtrappe sog etableres med et grønt preg. Terrenget/overgangsareal mellom bygg B og Villa Holberg er</p>	Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
					X (2, 3, 6)	X Følge- endringer

		<p>Stiller spørsmål til om villaen har fått tilstrekkelig plass rundt seg i forhold til å kunne beholde sitt særegne uttrykk og ikke bli en inneklemt bygning med dårlig forankring til nytt landskap.</p> <p>Blågrønne strukturer: 3. Bestemmelsene må sikre at det under bygging og drift av anlegget ikke skal være tillatt å fjerne vegetasjon eller fylle ut eller dumpe jord, stein eller vegetasjon i naturområdene mot vannet, og at blågrønne områder mot Nestunvann skal holdes fri for terrenginngrep utover stiframføring og skjøtsel. Viser til at det i skråningen mot vannet er flere gamle styvingstrær.</p> <p>Landskap og biologisk mangfold: 4. NVV viser til at styvingstrær ikke er å se i Bergen kommunes biologiske mangfoldregistrering; <i>Kartlegging av biologisk mangfold, Rapport 2002</i> (Kartlegging av naturtyper i Bergen.pdf) og at dette må rettes opp i. Styvingstrærne er utsatt for flere trusler og det må lages en skjøtelsesplan for styvingstrær.</p> <p><u>Friluftsliv:</u> 5. Ønsker at det legges til rette for gangvei langsmed østsiden av lille Nestunvatn.</p> <p><u>Overvann og flomfare:</u> 6. Viser til at bestemmelsene bør sette krav om fordrøynings-magasin for overvann som føres mot Lilte</p>	<p>bearbeidet slik at overgangen blir mykere.</p> <p>Bygg D er bearbeidet og trappes ned mot sør. Grepet gir mer luft og rom rundt Villa Holberg. Bestemmelsene sikrer dette.</p> <p>3. Tatt til følge. Ny bestemmelse sikrer dette.</p> <p>4. Tas ikke til følge. Merknaden er myntet på Bergen kommune.</p> <p>5. Tas ikke til følge. I tråd med Statsforvalteren sin uttale og plankonsulentens tidligere vurdering åpner ikke planen for etablering av tursti langs denne smale delen av flomsonen og naturområdet.</p> <p>6. Tas dels til følge. Krav til vegeterte tak på nybygg er sikret i bestemmelsene. Det samme gjelder lokal fordrøyning.</p>		
--	--	--	--	--	--

		Nesttunvatn og om grønne tak for alle bygg. Foreslått håndtering av overvann med naturlig fall via hageanlegg og naturområde til Litle Nesttunvatn er feil tilnærming da Nesttunvassdraget har store problemer med håndtering av flomvann.				
19	Vestland Fylkeskommune, utsatt frist, 04.11.2024, dok.nr. 95	<p>1. Merknadsstiller viser til at reguleringsplanen må sikre at <u>planlagt gangveg</u> vert attraktiv og fungerer som møteplass og rekreasjonsareal, og at dette må være premiss for hva og hvordan det kan bygges i området.</p> <p>2. <u>Bygg D</u> er for ruvende og har uheldig visuell virkning. En reduksjon av bygg D bør ikke kompenseres ved å øke høyden på de andre byggene. Generell byggehøyde bør ikke overstige villaen og de fraråder at det åpnes for å øke byggehøyde (i bygg C) med en etasje.</p> <p><u>Universell utforming:</u></p> <p>3. UU må være et premiss for utformingen, og vektet tyngre enn utnyttingsgrad. Snarveien mellom snuhammer og Nesttunvegen 103 må sikres i bestemmelsene for SF1. Den er trinnfri og bør tilstrebe UU.</p> <p><u>Naturmangfold:</u></p> <p>4. Ønsker at bestemmelsene presiserer at plantemateriale og</p>	<p>1. Ikke tatt til følge. Gangveg langs Litle Nesttunvatn vil være et inngrep i et smalt belte med grøntstruktur, og reguleres derfor ikke i denne planen. Statsforvalteren støtter denne vurderingen, ref. merknad 17.</p> <p>2. Dels tatt til følge. Byggehøyden er ikke redusert, men det er jobbet videre med takform, fasader, farge og materialitet, for å oppnå et snillere og mer stedstilpasset uttrykk. De øverste etasjene er bearbeidet for å skape mer luft til villaen. Arkitektonisk grep er sikret i bestemmelsene. Det er utarbeidet en formingsveileder som er gjort rettleddende for utforming.</p> <p>3. Tas dels til følge. Arealet reguleres ikke til snarveg, men bestemmelsene setter krav om at aktuelt areal skal ha rullbart dekke og at selve arealet samt kobling til fortau skal være trinnfritt.</p> <p>4. Tas til følge. Se 2.3.2 og 2.3.3. Se også 2.2.8.</p> <p>5. Tas til følge.</p>	Kart	Bestemmelse	Beskrivelse
				X (13, 15)	X (2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 15, 17)	X (følge- endring)

		<p>frøblandingene skal være norskproduserte. Viser til at det er ok å benytte fremmede arter uten spredningsrisiko i grøntanlegg, og at dette bør fremkomme av bestemmelsene.</p> <p><u>Kulturminne og kulturmiljø:</u></p> <p>5. Positiv til bevaring av villaen i Nesttunvegen 101A (B/T), med tilhørende hageanlegg med flere tørmurer og at bevaring kulturmiljø blir videreført som hensynssone (H570) for Nesttunvegen 97 og 99.</p> <p>6. Viser til at bygg D er for høyt og råder til å redusere byggehøyden med minst 1 etasje av hensyn til nær- og fjernvirkning.</p> <p>7. Inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m. bør unngås. Viser til meldeplikt etter kulturminnelova § 8.2, ved funn av automatiske fredede kulturminner. Meldeplikten gjelder også marine kulturminner på sjøbunn / i vassdrag, ref. kulturminnelova § 14.</p> <p><u>Samferdsel:</u></p> <p>8. <i>Kryssutforming, o_KVI</i>: Er enig i vurdering av kapasitet. Ber om at bestemmelsene for o_KV1 blir endret slik at de sikrer dagens utforming og risikoreduserende og fartsdempende tiltak iht. vurderingene i trafikkanalysen.</p>	<p>6. Tas ikke/dels til følge. Se mer detaljert beskrivelse i vurdering av merknad nr. 4 og 18 (pkt. 11). Bygg D er ikke redusert i høyde, men bearbeidet for bedre tilpasning til nrområdet, som beskrevet i pkt. 2 over. Bygg C er gitt ny takutforming og fasadedetaljering. Bestemmelsene er presisert mht. arkitektonisk grep og utforming. Det er også utarbeidet en formingsveileder, som er gjort veiledende i bestemmelsene.</p> <p>7. Tas til følge. Murer i hageanlegget rundt Villa Holberg videreføres i all hovedsak. Bestemmelsen sikrer at ev. tørmurer som må fjernes skal gjenbrukes i hageanlegget.</p> <p>8. Tas til følge.</p> <p>9. Tas til følge.</p> <p>10. Tas dels til følge. Arealet inngår i arealformål SF1 på g/bnr. 42/220, men reguleres ikke til snarveg. Se vurdering av merknadspunkt 3 over. Bestemmelsene 3.1.5.3 setter krav om trinnfri overgang mellom nevnte arealformål, og rullbart dekke innenfor SF1 (og o_FO1).</p> <p>11. Tas til følge.</p> <p>12. Tas ikke til følge. Avtaler om parkering mellom de ulike eiendommene må løses privatrettslig.</p> <p>13. Tas til følge.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>9. Viser til at kryssområdet Sundts veg/Nesttunvegen har brusteinsdekke som ikke er rullevennlig, og at det bør etableres en rullevennlig sone over Sundts veg langs Nesttunveien i forbindelse med tiltak.</p> <p><u>Snarveg:</u> 10. Ber om at mulig snarvei på bnr. 220/SF1 mellom snuhammer (f_V3) og bygg med adresse Nesttunvegen 103 blir sikret i plankart og bestemmelser.</p> <p><u>Fortau o FO3:</u> 11. Ber om at bestemmelsene setter rekkefølgekrav til at etablert avkjørsel i o_FO3 øst for snuhammer (f_V3) blir opparbeidet med normert fortauskant og rullbart dekke, som henger sammen med resten av fortauet og dekket mellom snuhammeren og Nesttunveien 103, ref. pkt. 10.</p> <p><u>Parkering:</u> 12. Foreslår å opprettholde parkeringsdekning, men at dette inkluderer allerede eksisterende parkering i SF1/Nesttunvegen 103 ved at disse flyttes inn i p-kjeller.</p> <p><u>Avkjørsler:</u> 13. Viser til at avkjørsel fra bnr. 970 til Nesttunvegen bør stenges og at avkjørselspil fjernes fra plankartet.</p>	<p>14. Tas til følge</p> <p>15. Tas til følge. Krysset mot Sundts veg (f_V2) reguleres med gjennomgående fortau og med krav i bestemmelsene om opparbeidelse av opphøyet fortauskant (for redusert fart).</p> <p>16. Tas ikke til følge, ref. tilbakemelding fra PBE om bestemmelsene ikke kan inneholde krav om at dokumentasjon eller tiltak skal være forelagt, avklares, gjøres i samråd med eller godkjennes av andre kommunale etater/ myndigheter/faginstanser. Dette vil da også gjelde for rekkefølgekrav.</p> <p>17. Tas dels til følge. NB! arealformålene er endret. Bestemmelsene knytter rekkefølgekrav til opparbeidelse av snuhammer og en helhetlig design av høydeforskjell mellom f_T og o_FO1 samt tilgrensende deler av SF1.</p> <p>18. Bestemmelsene sikrer rullbart dekke og trinnfri opparbeidelse av aktuelt areal innenfor SF1 og i overgangen mellom SF1 og fortau o_FO1. Det knyttes ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av arealet på SF1 ettersom det er på annen manns eiendom. Det synes noe urimelig at bygg D, og da også resten av prosjektet, ikke skal kunne bygges ut dersom grunneier er motvillig til opparbeidelse av SF1 i tråd med</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>Eiendommen har adkomst fra Sundts veg.</p> <p>14. Generelt skeptisk til bruk av avkjørselpil i plankart, ettersom dette ikke dokumenterer tilfredsstillende utforming av avkjørsel. Utforming av nye avkjørsler er dokumentert i teknisk plan. For eksisterende avkjørsler bør som et minimum siktlinjer vises, og det må presiseres at avkjørselpil er knyttet til dagens bruk.</p> <p>15. Er skeptisk til utforming av krysset mot Sundtsveg (f_V2) da fortauskant er fjernet. Viser til behov for avbøtende tiltak for å redusere risikoen for trafikkuhell med myke trafikanter. Tiltaket kan sikre full stopp eller svært lav kjørefart for biler som skal inn/ut fra avkjørselen. Viser ellers til merknad om kryssutforming.</p> <p><i>Rekkefølgekrav:</i></p> <p>16. Ber om at det blir stilt rekkefølgekrav som sier at tekniske tegninger for tiltak som omfatter fylkesveg skal være godkjent av veieier før IG i området.</p> <p>17. Ber om at høgdeforskjell mellom f_V3 og o_FO3, tilgrensende del av o_FO3 og tilgrensende del av SF1 gis en helhetlig utforming, før bygg D kan tas i bruk.</p>	<p>bestemmelse 3.1.5.3. Alternative tilgjengelige adkomster inn i planområdet fra Nesttunevien finnes via heis i bygg C og via o_FO1 langs Sundts veg.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

20	Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Fagnotat, 27.08.2024, dok.nr. 60	<p>Plan- og bygningsetaten slutter seg i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Foreløpige vurderinger:</p> <p><u>Forholdet til overordnede planer:</u> 1. Viser til at planforslaget ikke er i tråd med føringene i områderegeringsplan for Nesttun, men disse likevel ikke er aktuelle ettersom arealutnyttelse i KPA 2018 går foran lavere grad av utnyttelse i eldre planer i sone 1-3, jf. KPA 2018 §2.4.2.</p> <p><u>Kulturmiljø og byggehøyder:</u> 2. Til 2.gangs behandling må det vurderes om prinsipper for materialbruk og utforming for nybyggene sikres gjennom en forenklet formingsveileder eller gjennom mer konkrete bestemmelser.</p> <p>3. Til 2. gangs behandling må det vurderes skrånende takform eller andre tiltak for å redusere høydevirkningen av bygg D mot Nesttun sentrum. PBE ber om innspill på utforming av fasade og tak i høringen.</p> <p><u>Villa Holberg</u> 4. PBE er positiv til blandet formål, ellers ingen merknader.</p> <p><u>Tilpasning til eksisterende bebyggelse i Nesttunvegen og Sundts veg:</u></p>	<p>1. Tas til orientering</p> <p>2. Tas til følge. Det er utarbeidet en formingsveileder, som er veiledende. Bestemmelsene er konkretisert.</p> <p>3. Tas til følge. Skrånede takform er vurdert for både bygg D og bygg C og sikret gjennom bestemmelsene for bygg C. Planforslaget foreslår ikke skrått tak på bygg D. Skrått tak på bygg D er lite funksjonelt pga. inntrukken toppetasje og svalganger. Det fungerer heller ikke visuelt og har liten hensikt mht. nær- og fjernvirkning. For bygg D er det gjort andre justeringer av fasade, farge og materiale, for å skape en bedre tilpasning til området. Ved å trappe bygget ned mot Villa Holberg skapes det mer rom og luft rundt Villa Holberg. Reviderte bestemmelser sikrer variasjon i fasade. Se også formingsveileder og revidert illustrasjonsmateriale.</p> <p>4. Tas til orientering.</p> <p>5. Tas til følge. Bestemmelsene sikrer murpuss og skrånende takform. Se også illustrasjonsmateriale.</p> <p>6. Tas til orientering. Ingen konkrete uttaler ang. dette punktet.</p> <p>7. Tas til orientering.</p> <p>8. Tas til følge. Se prinsipløsninger beskrevet i formingsveilederen vedlagt</p>	<p>Kart</p> <p>X (16)</p>	<p>Bestemmelse</p> <p>X (2, 3, 5, 8, ev. 9, 12, 16, 18)</p>	<p>Beskrivelse</p> <p>X (følge- endring)</p>

		<p>5. Til 2. gangs behandling må det vurderes skrånende takform på bygg C. PBE ber om innspill på foreslått utforming og materialbruk høringen.</p> <p>6. PBE ber om innspill på om konsekvensene for Nesttunveien 97 og 99 er akseptable, og vil ta stilling til dette til 2. gangs behandling.</p> <p>7. PBE vurderer at foreslått plangrep ivaretar utsikt og solforhold for beboere i Sundts veg 3 i stor nok grad, og at ny situasjon for solforhold må kunne forventes i byfortetnings- og sentrumssonen på Nesttun.</p> <p><u>Uteoppholdsareal:</u> 8. PBE anbefaler at det til 2. gangs behandling jobbes videre med å sikre overganger og kantsoner som hindrer konflikt mellom beboere og besøkende.</p> <p><u>Bokvalitet:</u> 9. Til 2. gangs behandling må det sikres maksimalt antall boenheter innenfor felt BB1 og SF2 i bestemmelsene.</p> <p><u>Grønnstruktur og naturmangfold, naturmangfoldloven:</u> 10. Til 2. gangs behandling må det vurderes om det kun skal tillates <i>inntrukne balkonger på bygg A</i> av hensyn til grøntområdet.</p>	<p>planforslaget. Bestemmelsene er også presisert.</p> <p>9. Tas til følge.</p> <p>10. Tas ikke til følge. Dette vil forringe innomhuskvaliteter pga. relativt smalt bygg samt også bokvaliteter og balkongens bruksverdi. Balkongene skal ha fri høyde på minst 2,8 m. De vil ikke krage utover offentlig grønnstruktur, men utover beplantet kantsonen innenfor arealformål BB1, på privat eiendom. Den beplantede kantsonen er sikret i bestemmelsene og vil fungere som en grønn buffer mellom privat soner (fasade, terrasser og for så vidt også balkonger) og naturområdet langs vannet.</p> <p>11. <i>Turtrase</i>: Innspill tilsier at hensynet til kantsonen og naturmangfold skal gå foran intensjoner om en turtrase i områderegeringsplanen for Nesttun sentrum. Turtrase reguleres ikke i planen.</p> <p>12. Tas til følge. Bestemmelse om tiltaksplan mot forurensning av vassdraget er justert iht. PBE sin vurdering.</p> <p>13. Tas til orientering.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>11. Til 2. gangs behandling ber PBE om innspill fra hørings - instanser og andre ang. turtrase langs Litle Nesttunvatn.</p> <p>12. Vurdering etter Naturmangfoldloven</p> <p><i>§8 Kunnskapsgrunnlaget:</i> PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å gjøre vurderinger i samsvar med naturmangfoldloven.</p> <p><i>§9 Føre-var-prinsippet:</i> PBE vurderer at føre-var-prinsippet får begrenset betydning i vurdering av planen.</p> <p><i>§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:</i> PBE vurderer at påvirkningen er midlertidig under bygge- og anleggsperioden, det er stilt krav til avbøtende tiltak, og tiltaket antas å gi svært liten økning av samlet belastning.</p> <p><i>§ 11 Tiltakshaver betaler:</i> Tiltakshaver skal dekke kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfold, dersom det ikke er urimelig. Forsvarlig håndtering av fremmede arter er sikret gjennom annet lovverk.</p> <p><i>§12 Miljøforsvarlige teknikker:</i> Til 2. gangs behandling må det vurderes og sikres hva som skal inngå i tiltaksplan mot forurensning av vassdraget, og at tiltaksplanen skal utarbeides av fagkyndige.</p> <p><u>Samferdsel og mobilitet:</u></p> <p>13. Trafikksikkerhet for gangaksen til viktige målpunkt er vurdert som</p>	<p>14. Tas ikke til følge. Planens parkeringsdekning er vurdert og videreføres som foreslått.</p> <p>15. Tas til følge.</p> <p>16. Tas til følge. Bestemmelsene er konkretisert. Plankart er justert.</p> <p>17. Tas til orientering.</p> <p>18. Tas til følge. Bestemmelsene setter krav til at minst 70 % av takflaten skal være vegetasjonsdekt.</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>god. PBE ber om innspill på kryssutforming og kjøremønster.</p> <p>14. Viser til at parkeringsdekning bør ligge under minstekravet i KPA 2018, og at den kan reduseres ytterligere. Det bør vurderes om det er nødvendig med bilparkeringsplasser utover HC-plasser i området. PBE ber om innspill på parkeringsdekning.</p> <p><i>Renovasjon:</i></p> <p>15. Passasjen mellom bygg C og Nesttunvegen 103 må være åpen, tydelig og trafikksikker, siden det blir en viktig inngangssituasjon for beboere.</p> <p>16. Utforming og materialbruk for felt f_V3 er omtalt i bestemmelse 3.2.2.4 og 3.2.2.5. PBE vurderer at det er illustrert god utforming av arealet mellom fortauet ved Nesttunvegen og snuhammeren, men krav til utforming og materialbruk må konkretiseres til 2. gangs behandling. PBE ber om innspill i høringen på utforming av snuhammeren og hvilke kvaliteter som må sikres i bestemmelsene.</p> <p>17. PBE vurderer at samkjøring av renovasjonsløsning vil være positivt for sameiet i Sundts veg, da bruk av bunntømte containere vil frigjøre areal som i dag benyttes til oppbevaring av bosspann.</p> <p>19. <u>Overvann:</u></p>			
--	--	--	--	--	--

		Ifølge KPA 2018 § 19.4 skal ikke nye tiltak øke avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. PBE ønsker innspill mht. grad av vegetasjonsdekte tak.				
--	--	--	--	--	--	--

Endrings skjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Merknad/uttalelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> SF1: %-BRA og GH er korrigert. SF4: tatt ut av planområdet/planforslaget. Bestemmelsesområde #4 er tatt ut. f_V1 og f_V2 er regulert med Regulert kant kjørebane. Avkjørsel til f_V2 er regulert med gjennomgående fortau. f_V3 er smalnet inn til hovedsakelig kjørebane og nødvendig manøvreringsareal mot vest. Snuhammer og «gangsoner» langs bygg C er gitt torgformål. H570: Omfatter i tillegg Villa Holberg og hageareal mot vest. BB1 er tatt ut av H560. Siktsoner er lagt inn ved avkjørselspiler. Avkjørselspil over o_FO2 er fjernet. o_FO3 er slått sammen med o_FO2 er gjort gjennomgående. <p>Justert etter tilbakemelding fra PBE, e-post datert 14.02.2025:</p> <p>Tilbakemelding fra GIS er imøtekommet. Se eget notat med tilbakemelding fra GIS. I tillegg er følgende gjort:</p>	<p>Endringene er hovedsakelig gjort med bakgrunn i merknad/uttalelse, noen av endringene sammenfaller med tilbakemelding i fagnotatet. Fagnotatet medfører i seg selv ikke andre endringer, enn det som er kommet inn av merknader. Det skilles derfor ikke mellom fagnotat og merknader/uttaler.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1.2, ny bestemmelse 2.2.3, justert ordlyd 2.2.4, justert ordlyd 2.3.1, justert ordlyd 2.3.2, justert ordlyd 2.3.3, justert ordlyd 2.3.5, justert ordlyd 2.6.1, justert ordlyd 2.8.1, justert ordlyd 2.11.1.1.c, ny bestemmelse 2.11.2, justert ordlyd 2.11.3, justert ordlyd 3.1.1.4.a, justert ordlyd 3.1.1.4.h, justert ordlyd 3.1.2.2, justert ordlyd 3.1.2.2.c, justert ordlyd 3.1.2.2.d, justert ordlyd 3.1.2.2.e, justert ordlyd 3.1.3.7, ny bestemmelse 3.1.4.3, ny bestemmelse 3.1.4.4, justert ordlyd 3.1.4.5, justert ordlyd 	<p>Da fagnotatet ikke utkrystalliserer egne endringer, men sammenfaller med innkomne merknader så skilles det ikke mellom merknad/uttalelser og fagnotat:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.3.1, følgeendring pga. justert planområdet 4.1, figur 13. 4.1.1 Arealformål (tekst og fig. 23) 4.2.1, fig. 28 - 34. Nye illustrasjoner. 4.2.2, revidert tekst 4.4.1, revidert tekst 4.4.2, nytt avsnitt. 4.5, avsnitt om figur 38. 4.7.2, fig. 39. 4.7.3, fig. 42, ny tekst 4.7.6, s. 53. 4.9.3, s. 55 s. 60 og 61: Utklipp fra klimanorm. 4.11, justert tekst (siste avsnitt) 4.16 4.17. <p>Andre årsaker</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Sammendrag, oppdatert tekst 2.3.1, oppdateringer prosess 4.2.1, juster tekst om antall boenheter da det iht. solstudie og Mua er mulig med 47 boenheter (inkludert 2 i Villa Holberg). Endringen kan også sies å være en følge av fagnotatets merknad om at vi må definere antall enheter i bestemmelsene.

<ul style="list-style-type: none"> Bestemmelsesområde #1 (om midlertidig anleggsområde) er tatt ut pga tilbakemelding om dårlig lesbarhet (men hensynene er fortsatt sikret i bestemmelsene). Endret arealformål på trafo til EA. Følge-endring i bestemmelser og planbeskrivelse. Korrigert %-BRA for SF2 pga. feil i tallmaterialet. Endret fra 275% til 290 %. Bygget er ikke endret. <p>Justert etter tilbakemelding fra PBE, ref. e-post datert 08.04.2025:</p> <p>Inngangsparti ved bygg B tilbakeføres til tidligere versjon hvor avstandskrav til naboeiendom innfris. Endringen ble gjort etter anbefaling fra Byarkitekten i internt skriv til PBE (28.11.24), om å trekke trapp ved bygg B «noe lengre mot sør for å få bedre overganger med mer grønt mot eksisterende villa samt bedre følge terrenget mot eksisterende bygg.» I den forbindelse ble utendørstrappen flyttet, og inngangspartiet til bygg B ble plassert under trappens øverste platå.</p> <p>Byggegrensen er justert tilsvarende. Ved en inkurie ble ikke avstandskravet til naboeiendommen (bnr. 860) vurdert. I ettertid viser det seg at denne endringen førte til at avstanden mellom bygg B og naboeiendommen (bnr. 860) ble redusert til ≤ 4 meter, noe som er under det lovpålagte minimumskravet. Ved å tilbakeføre bygg B (og trappen utendørs) til den tidligere versjonen, vil avstanden til eiendomsgrensen igjen bli ≥ 4 meter, og dermed oppfylle kravene.</p> <p>Inngangspartiet blir med dette mer åpent og romslig, som er positivt for flyten, opplevelsen og det helhetlige grepet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.1.4.6, justert ordlyd 3.2.1.5: justert ordlyd 3.2.2.2 – 3.2.2.4: nye punkt / bestemmelser 3.2.3.1 – 3.2.3.4: nye bestemmelser 3.3.1.5: Ny bestemmelse 4.1.1, justert ordlyd. 4.2.1, justert ordlyd 4.2.6, justert ordlyd 5.3.1, justert ordlyd. 6.2.7, nye punkt / bestemmelser <p>Justert etter tilbakemelding fra PBE, ref. e-post datert 14.02.2025 og 10.03.2025:</p> <p>Noen endringer medfører flytting av bestemmelsene, som derfor også gir endret nummerering.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2.1: ny plassering av bestemmelse 2.2.3: presisering 2.2.4: ny plassering av bestemmelse + presisering. 2.2.8: presisering 2.3.1: slettet siste tening. 2.5.1: Presisering 2.5.2 – 2.5.3: ny plassering av bestemmelser. 2.6.1: presisering 2.7.2, 3. punkt: presisering 2.8.2: Ny bestemmelse 2.8.3: Ny bestemmelse 2.8.4: Presisering 2:10: Ny bestemmelse 3.1.1.2.a og b: presiseringer 3.1.1.3.b: presisering 3.1.1.4.h: presisering + slettet tekst som gjaldt støy. 3.1.1.5.a, b og d: korrigert og presisert 3.1.1.6: presisering 3.1.2: ny plassering + presisert ordlyd, særlig 3.1.2.1.a. 3.1.3.2: presisering 3.1.4.1: presisert og flyttet noen av bestemmelsene 3.1.5.2: presisering 	<p>Justert etter tilbakemelding fra PBE, ref. e-post datert 14.02.2025:</p> <p>Alle kommentarer fra PBE er imøtekommet.</p> <p>I tillegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.2: korrigert tallmateriale 4.1.1: Nytt avsnitt ang. regulering av f_V1 og bruk av avkjørselspil, s. 29 4.2.1: Nytt avsnitt under byggegrenser, som gjelder utkragede balkonger s. 33. Fig. 28: illustrasjoner skiftet ut og flyttet. Fig. 29 - 34: oppdatert 4.2.2: opplisting av bestemmelser oppdatert 4.4.1: tallmateriale korrigert. Fig. 35: oppdatert Fig. 37. Illustrasjon flyttet fra fig. 28 4.7.3: mer utfyllende tekst. 4.10.1: Tekst om klimanorm og klimagassberegning oppdatert. 4.16: oppdatert 4.16: ny tekst om etappevis utbygging 4.17.1: tallmateriale korrigert (gjelder bygg C) <p>Justert etter tilbakemelding fra PBE, ref. e-post datert 08.04.2025:</p> <p>Tekst som gjelder bygg B sitt inngangsparti er justert i tråd med endringer i plankart og i illustrasjonsplan. Relevante figurer med plankart og illustrasjoner er oppdaterte. Det er trukket fra 10 m2 BRA for felt BB1 i tabell 4.17.1.</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none">• 3.1.5.3: justert ordlyd/presisering• 3.1.5.6: justert ordlyd• 3.1.6: justert ordlyd• 3.2.1.1, 3.2.1.2: presisering• 3.2.3.2: presisering• 3.3.1.3: presisering• 4.2: Ny plassering av bestemmelser• 5.1: Fjernet bestemmelseområde for anleggsområde ref. tilbakemelding om lesbarhet. Bestemmelsenes innhold er flyttet til 2.5.• 6.2: Presiseringer <p>Justert etter tilbakemelding fra PBE, ref. e-post datert 08.04.2025:</p> <p>Bestemmelse 2.2.7 er oppdatert med ny dato for plankartet. Ellers ingen endringer.</p>	
--	--	--

Merknadskart

