

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Fana. Gnr. 44, bnr. 325, mfl., Klokkarlia
Arealplan-ID	71780000
Saksnummer	PLAN-2024/18459
Utarbeidet av	En til En arkitekter AS
Sist revidert	04.02.2026

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	<u>Private merknader:</u> Svein Arne Sveen, for Arne Tøsdal Sveen og Nancy Kalstad Sveen Klokkarlia 22 Gnr. 44 Bnr. 330 Dato: 19.04.2025	- Klokkarlia 22 ser ut til å være den av nåværende bebyggelse som vil få minst avstand til ny bebyggelse ihht. skisser i planinitiativet. Klokkarlia har således innsigelser til skissert plassering av ny bebyggelse. - Har lagt ved en skisse som viser en plassering av ny bebyggelse som vil være mer akseptabel for eierne av Klokkarlia 22.	- Tatt til orientering. Det stemmer at Klokkarlia 22 er det huset av den eksisterende bebyggelsen som ligger tettest på den planlagte utbyggingen. Strategien for den planlagte utbyggingen er transformasjon av eksisterende bygningsmasse, samt en liten nybygging på asfalterte/ harde flater. Det er like ved Klokkarlia 22 at man har det største asfalterte området i planområdet, og det er således her man blir nødt å konsentrere det meste av utbyggingen. Man har forsøkt å hensynta Klokkarlia 22 så godt det lar seg gjøre. Den nye bebyggelsen ligger bl.a. min. 4 m fra grensen til Klokkarlia 22, balkonger på nye bebyggelsen er plassert bort fra Klokkarlia 22, samt at det ikke er lagt opp til oppholdsrom i byggenes 2. etasje, kun soverom. Det vil således bli begrenset med innsyn på uteoppholdsarealene til Klokkarlia 22. Om ønskelig kan det etableres hekk eller gjerde i grensen til Klokkarlia 22 for å skjerme mot den nye bebyggelsen. Skisser for planforslaget er også bearbeidet fra planinitiativet. Parkering som før låg rett sør for Klokkarlia 22 er nå flyttet og den eksisterende vegetasjonen der vil i stor grad bli bevart. Dette er også med på å minimere konsekvensene for Klokkarlia 22. - Tatt til orientering. På grunn av det nevnte over om at det er på det asfalterte området like ved Klokkarlia 22 at det meste av den nye bebyggelsen må etableres vil det ikke la seg gjøre å plassere ny bebyggelsen slik som Klokkarlia 22 har skissert. Som vedtatt i planforum får man heller ikke lov å etablere nye boliger på grøntområdet i sør slik som ble skissert i planinitiativet. Dette medfører også til at mer at den nye bebyggelsen må etableres på det asfalterte området ved Klokkarlia 22.

2	Sjur Hopland Klokkarlia 2 Gnr. 44 Bnr. 171 Dato: 09.04.2025	1. Er bekymret for kraftig økt gjennomgangstrafikk i Klokkarlia med 30 nye boenheter. Vil bl.a. resultere i økt trafikkrisiko for fotgjengere, spesielt barn. 2. Reguleringsplanen må inkludere tiltak som kan håndtere trafikkøkningen. Dette kan være å ha sluse eller annen form for stengsel på nedsiden av planområde eller etablere fortau der dette mangler i Stemmelia, fra Austlia til Solåsen og benytte Stemmelia som tilkomstveg. 3. Fortau i Klokkarlia langs planområdet vil ikke løse utfordringer med gjennomgangstrafikk i Klokkarlia.	1. Tatt til orientering. Utarbeidet trafikkvurdering til planforslaget viser at planforslaget ikke vil medføre noen økning i trafikken sammenlignet med den bruken som var for området når det var institusjon der. Planforslaget legger også til rette for fortau fra Klokkarskogen og nordover til Stemmelia. 2. Tatt til orientering. Utarbeidet trafikkvurdering konkluderer med at det ikke vil være behov for tiltak 3. Tatt til orientering. Tanken med etablering av fortau i Klokkarlia er å sikre trafikksikker og tilgjengelig tilkomst til barneskolen, samt bedre mobiliteten i området.
3	Kjartan Hjermann Døhlie, på vegne av Øvsttun Vel Klokkarlia 15 A Gnr. 44 Bnr. 613 Dato: 02.04.2025	1. Øvsttun velforening er positiv til bebyggelse på den aktuelle tomten. 2. For Øvsttun velforening er det viktig at bebyggelsen ikke kommer for tett inn på friområdet i Klokkarskogen, som er av stor betydning for beboerne på Øvsttun. 3. Adkomsten til grøntområdene må ivaretas. 4. Det er viktig for velforeningen at også uteområdene til den nye bebyggelsen blir tilgjengelige for alle. 5. Støtter Plan- og bygningsetaten som mener at trafikkanalysen må oppdateres for å gi et tilstrekkelig vurderingsgrunnlag av faktisk trafikksituasjon. 6. Øvsttun velforening stiller seg bak forslaget om at det må gjøres tiltak som kan forbedre fremkommeligheten, trygghetsfølelsen og trafikksikkerheten for myke trafikanter i nærområdet. 7. Ber om at det bygges nok parkeringsplasser på den bebyggete tomten. 8. Ber om at det vurderes en lavere fartsgrense enn 30 km/t. 9. Andre tiltak som kan bedre trafikksituasjonen og som bør vurderes er: • Bedre gatebelysning • Flere fartsdumper • Stenge Klokkarlia forgjennomkjøring slik at det kun blir tillatt å kjøre til eiendommene	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Det vil ikke etableres ny bebyggelsen tett på Klokkarskogen. Ny bebyggelse vil etableres nord i planområdet. 3. Tatt til følge. Eksisterende gjerde mellom utbyggingsområdet (44/325) og Klokkarskogen vil fjernes og det vil etableres ny og bedre tilkomst mellom de to områdene. 4. Tatt til følge. De felles uteområdene til den nye bebyggelsen vil også være tilgjengelige for allmennheten. 5. Tatt til følge. Trafikkanalysen er oppdatert. 6. Tatt til følge. Det er sikret opparbeidelse av fortau fra Klokkarskogen og nordover til Stemmelia for å bedre mobiliteten i området. 7. Tatt til følge. Det vil avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser til planlagt bebyggelse på egen tomt. 1 pp per boenhet + 2 gjesteparkeringsplasser. 8. Tatt til orientering. Dette kan ikke fastsettes i reguleringsplan, men må avklares med rette vegmyndighet. 9. Tatt til orientering. Ikke vurdert som nødvendig å sikre tiltakene i reguleringsplanen.

4	Anders Molven på vegne av Klokkarlia 17 og 17A-D Dato: 15.04.2025	1. I utgangspunktet positive til utbygging av Klokkarlia 20 slik denne fremstår i det foreslåtte planinitiativet sammen med kommunens bemerkninger. 2. Dersom deler av grøntarealet på eiendommen som skal bebygges, kan sammenkobles med Klokkarskogen til en større helhet, tilgjengelig for alle, vil dette være en stor fordel for strøket. 3. Eneste bekymring til planinitiativet gjelder trafikkbildet. Det bør vurderes avbøtende tiltak som: - «Oppstramming» av krysset Klokkarlia/Stemmelia/Austlia - Bygging av fortau fra dette krysset og ned til eiendommen som skal bebygges - Restriksjoner på hvor i gaten det er lov å parkere - Restriksjoner på gjennomkjøring slik at det er kun er tillatt å kjøre til eiendommene - Bedre gatebelysning	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Grøntområdet i planområdet vil fortsette å være koblet sammen med grøntarealet i Klokkarskogen slik det er i dag. 3. Tatt til orientering. Fortau fra Klokkarskogen og nordover til Stemmelia er sikret i planforslaget.
5	Rolf Bastian Langlo på vegne av Klokkarlia 3,4,6,7,8,9,10A-C Dato: 15.04.2025	1. Er i utgangspunktet positiv til en skånsom utbygging av tomten, men er uenig i planinitiativets påstand om at "trafikksituasjonen blir ikke vesentlig endret". 2. Klokkarlia er en forholdsvis smal vei fra Solåsen i syd til Stemmelia i nord, og er eneste adkomstvei for de som bor der. I tillegg er det en del parkering langs vei, ettersom ikke alle eiendommer har tilstrekkelig parkering på egen tomt. Spesielt i syd hvor veien er smalest og lite oversiktlig (fra nr. 1 til nr. 10), vil økt trafikk kunne bli problematisk. Det kan også nevnes at fartshumpene som var der tidligere, ble fjernet da veien ble asfaltert på nytt etter rørutskiftning i 2023. 3. En løsning kan være å stenge Klokkarlia midtveis for gjennomgangstrafikk, slik at de som bor i nordre del kjører via Stemmelia, mens de som bor i søndre del kjører via Solåsen, men man må ivareta tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy og bossbiler.	1. Tatt til orientering. Ny trafikkvurdering støtter opp om at det er tilfelle at trafikksituasjonen ikke blir vesentlig endret. 2. Tatt til orientering. Utarbeidet trafikkvurdering til planforslaget viser at planforslaget ikke vil medføre noen økning i trafikken sammenlignet med den bruken som var for området når det var institusjon der. 3. Tatt til orientering. Tiltak ift. gjennomgangstrafikk viser seg å ikke være nødvendig, jf. utarbeidet trafikkvurdering.

6	Hans Møvik og Synnøve Alsaker Stemmelia 14A Gnr. 44 Bnr. 278 Dato: 20.03.2025	1. Eier to tomter, Gnr.44, bnr. 278 og Gnr.44, bnr. 279. Det går en gammel rørledning – trolig vann og kloakk – fra utbyggingstomten og gjennom vår tomt Gnr.44, bnr. 279. Vi lurte på om dere i planarbeidet har vurdert å benytte denne eksisterende rørledningen når dere bygger ut tomten med nye hus, eller om den anses som for gammel og kanskje skal erstattes med andre løsninger? Det hadde vært kjekt å få litt klarhet i dette, slik at vi bedre kan forstå hvordan utbyggingen kan påvirke vår tomt da vi sysler med planer om å bygge hus på tomten.	1. Tatt til orientering. Det er opprettet dialog mellom forslagsstiller og merknadsskriver slik at det kan gjøres nødvendige avklaringer og eventuelle avtaler.
1	<u>Høringsinstanser:</u> NVE Dato: 26.03.2025	1. Viktige utredningstema som tilhører NVEs saksområder, vil bla. være klimatilpasning og overvannshåndtering.	1. Tatt til orientering.
2	DSB Dato: 03.04.2025	1. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. 2. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: • Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter • Transport av farlig gods • Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg • Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene) 3. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering.
3	Statsforvalteren i Vestland Dato: 08.04.2025	1. Statsforvalteren vil minne om at alle planer etter plan- og bygningsloven skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1.	1. Tatt til følge. Man har i planforslaget lagt til rette for at barn og unge skal ha gode oppvekstforhold.

		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. Regionalplan for folkehelse 2014-2025. 2. Kommunen har mål om arealnøytralitet i sin arealforvaltning noe Statsforvalteren finner positivt og som bør følges opp også i private arealplanleggingsprosesser. Vi legger derfor til grunn at planen kun legger til rette for å transformere eksisterende bebyggelse i planområdet og regulerer naturområdet til grøntareal. Da det å transformere eksisterende bebyggelse til boligformål kan legge strammere rammer for etablering av boliger, stiller vi oss åpen for at det tillates «vesentlig boligbebyggelse» i Øvrig byggesone i dette tilfellet. 3. Minner videre om at konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet, jf. Naturmangfoldlovens §§ 7 til 12. 4. ROS-analysen som det er krav om at skal utarbeides 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.	2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering. Vurdering i forhold til naturmangfold og naturmangfoldsloven er gjort. 4. Tatt til orientering. ROS-analyse er utarbeidet.
4	BIR Dato: 09.04.2025	1. BIR har følgende generelle innspill til varsel om oppstart: • Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger • Krav i planbestemmelsene om at avfallsløsning skal opparbeides i tråd med renovasjonsteknisk plan (RTP). RTP skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs planbehandling	1. Tatt til orientering. Kravene fra BIR er bli fulgt opp.

		• Rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest • Renovasjonsløsningen skal løses i utkant av boområdet. • Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og/eller i illustrasjonsplan • Tilstrekkelig areal for trafikkssikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jamfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), jf. Statens vegvesen sin håndbok (N100) og bruksklasse 10 (32 tonn) jf. «Forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vakter og dimensjoner for offentlig veg» • Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder	
5	Statens vegvesen Dato: 10.04.2025	1. I plansaken må det komme fram konsekvenser av planforslaget sett opp mot nullvekstmålet. 2. Viser videre til nullvisjonen om ingen drepte og hardt skadde i trafikken, som er et av de overordnede målene i Nasjonal transportplan, og som innebærer at transportsystemet skal utformes for å fremme mest mulig trafikktrygg adferd. 3. Det må videre planlegges for trafikkssikre løsninger tilknyttet renovasjon. 4. Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafikkssikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som blir regulert. 5. Bestemmelser for parkering gitt av KPA 2018 skal følges opp i planen.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering. Trafikkssikker renovasjonsløsning er sikret. 4. Tatt til orientering. Nødvendige rekkefølgekrav er sikret. 5. Tatt til orientering. Bestemmelser for parkering er fulgt opp.
6	Bymiljøetaten Dato: 11.04.2025	1. Det må gjennomføres en naturmangfoldsvurdering. 2. Den økologiske korridoren må ivaretas. 3. Det er positivt at eksisterende bebyggelse benyttes, og at det bygges på asfalterte flater. Vi støtter føringene fra	1. Tatt til orientering. Naturmangfoldsvurdering er utarbeidet. 2. Tatt til orientering. Økologisk korridor er bevart og ivarettatt. 3. Tatt til orientering.

		oppstartsmøtet om at det ikke åpnes for å bygge boliger i grøntområdet i sør. 4. Bymiljøetaten støtter bruk av verktøyet Blågrønn faktor, og ber om at dette følges opp i planarbeidet. 5. Friluftslivsområdet Klokarskogen skal reguleres til friområde. 6. Det må vurderes om det er behov for forbedringer eller etablering av nye gang/sykkelforbindelser til viktige målpunkt. Utvidelse av plangrensen må påregnes. 7. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er positivt. Vi anbefaler at planarbeidet også fastsetter klimaambisjoner på energi og materialbruk.	4. Tatt til orientering. Ikke vurdert som hensiktsmessig å sikre blågrønn faktor i prosjektet. 5. Tatt til orientering. Klokarskogen er regulert til friområde. 6. Tatt til orientering. Ikke vurdert som nødvendig å utvide plangrensen. 7. Tatt til orientering. Det vil benyttes trematerialer for ny bebyggelse, samt at solceller og varmepumpe vil vurderes som mulige energikilder.
7.	Bergen Vann Dato: 11.04.2025	1. Det vises til en liste over hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen. Det vises ellers til følgende: 2. Det ligger kommunale VA-ledninger m/tilhørende anlegg over planområdet. 3. Tilstand på eksisterende privat VA-nett må dokumenteres. 4. Tillatt minimums avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). 5. Utbyggingen forutsetter etablering av nytt hovedledningsanlegg inn i reguleringsområdet. 6. Utbyggingsområdet skal tilrettelegges med slokkevannsuttak. 7. Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. 8. Overvannet skal håndteres ihht. Kommunedelplan for overvann. 9. Nybygg bolig i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Bergen Vann. 10. Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres	1. Tatt til orientering. Dokumentasjonskrav til VA-rammeplan er fulgt opp. 2.-11. Tatt til orientering.

		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. 11. Vi forutsetter at denne planen koordineres med planer i nærområde, og at endringer som følge av denne reguleringsplanen ikke medfører ulemper for planer i nærområde.	
8.	Helsevernenheten Dato: 11.04.2025	1. Det er positivt at det legges til rette for aldersvennlige boliger / seniorboliger. For å sikre god tilkomst for eldre og personer med ulike funksjonsnivå, vil vi anbefale at man ser nærmere på om seniorleilighetene bør plasseres nærmere parkeringsplassen. 2. Planområdet grenser til støyfølsom bebyggelse i form av Øvsttunheimen sykehjem, boliger og Ulsmåg barnehage. Det bør derfor lages gode planer for støyreducerende tiltak for naboer, og barnehagebarn i bygge- og anleggsperioden, og vi anbefaler at det settes krav i reguleringsbestemmelsene om støyreducerende tiltak.	1. Tatt til orientering. Da det er det ene eksisterende bygget som egner seg til seniorboliger vil det ikke være mulig å flytte dette bygget nærmere parkeringsplassen. 2. Tatt til orientering. Støyreducerende tiltak ifm. anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.
9.	Byantikvaren Dato: 11.04.2025	1. Det ser også ut til at ny bygningsmasse tar hensyn til eksisterende strøkskarakter. Det må utarbeides kulturminnedokumentasjon for planområdet. 2. Byantikvaren anbefaler tre som fasademateriale og definerte tak slik at nybyggene tilpasser seg det eksisterende kulturmiljøet.	1. Tatt til orientering. Kulturminnedokumentasjon er utarbeidet. 2. Tatt til orientering. Tre som fasademateriale vil benyttes for nybyggene.
10	Vestland Fylkeskommune Dato: 30.04.2025	1. Planområdet ligg ikkje i prioritert område for fortetting. Nullvekstmålet for trafikk bør ligge til grunn for planarbeidet ved at det vert gjort grep for å redusere bruk av privatbil som til dømes med å avgrensa parkeringstilbod og legge til rette for sykkel samt vurdere behov for manglande snarvegar vert planavklart som del av planarbeidet. 2. Det er viktig at ny bygningsmasse tek omsyn til strøkskarakteren, god arkitektur	1. Tatt til orientering. Man vil i planforslaget bl.a. tilrettelegge godt for bruk av sykkel. 2. Tatt til orientering. Ved etablering av ny bygningsmasse vil det bli tatt hensyn til strøkskarakter, god arkitektur og materialbruk.

		og materialbruk. Av omsyn til både klima, natur- og kulturmiljø er det positivt at planinitiativet tek utgangspunkt i å bevare og transformere eksisterande bygg framfor å rive dei, og å bevare terreng og vegetasjon.	
--	--	---	--

Merknadskart

