

Merknadsskjema – Varsel om oppstart

Plannavn	Fana, gnr. 12 bnr. 303, Fantoftvegen
Arealplan-ID	70420000
Saksnummer	2022/20626
Utarbeidet av	ABO Plan & Arkitektur AS
Sist revidert	03.06.2022

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse (8 merknader)	Forslagsstillers kommentar
1	<p><u>Private merknader (8 merkander):</u> Svein Søvik, sameier i Sameiet Fantofthagen, (Fantoftvegen 40)</p> <p>Datert: 30.11.2020</p>	<p><u>Har to merknader til oppstartsreferatet:</u></p> <p>1. side 3, 3. avsnitt: Fantoftvegen 40 gnr 12, bnr 283, har ikke noe med regulering av innkjørsel til Fantoftvegen 42 og 44. Dette var en omregulering utført av gnr 12, bnr 286, Fantoftvegen 42.</p> <p>2. Side 3, 5. avsnitt: Stedsanalysen er misvisende når en sammenlikner med andre bydeler. Årsaken til den store andelen små leiligheter på Fantoft er mer enn 1000 hybler for studentsamskipnaden, og representerer ikke Fantoft som privat boligområde som er dominert av familieboliger.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering. Det endelige oppstartsreferatet er supplert med følgende kommentar «Årsaken til den høye andelen blokkleiligheter på Fantoft er at studentbyen på Fantoft inngår i statistikken. Disse boligene utgjør en svært stor del av blokkleilighetene, (1666 leiligheter er registrert på Studentsamskipnaden gnr./bnr. 12/249). Dette kommer ikke frem av stedsanalysen og vi ønsker å supplere stedsanalysen på dette punktet. Valg av bebyggelse vil bli redegjort for i planforslaget.»</p> <p>Ved varsel om oppstart var plangrepet å rive et næringsbygg og erstatte dette med 2 boligblokker i 3 etasjer, med tilhørende tilkomst utearealer, renovasjon og parkering. Ca. 20 boenheter. Underveis i planprosessen er prosjektet med leilighetsbygg med 20 boenheter endret til 9 rekkehus med totalt 9 parkeringsplasser, inkludert 1 handikapparkering, felles sykkelparkering og søppelrom.</p>
2	<p>Fantoft og Omegn Velforening v/ Erik Wald- Jacobsen- repr. eneboliger langs Fantoftvegen og området rundt Kråkehaugen, samt leilighetene i Fantoftvegen 40.</p> <p>Datert: 26.12.2020</p>	<p>Velforeningens hovedmerknad gjelder valg av adkomstvei for ny utnyttelse av Fantoftvegen 44.</p> <p>1. Det er i Fantoftvegens eneboliger en i dag finner barnefamilier. Eneboligene ligger i den vestre delen av Fantoftvegen, og nyttes også daglig av grupper av barnehagebarn til/fra uteaktiviteter rundt stavkirken. Denne gategrunnen blir tidvis også brukt som lekeareal. Det virker derfor lite gjennomtenkt når kommunen ber om at nye boliger i Fantoftvegen 44 bør få adkomst fra Fantoftvegen i vest. Utbyggingen av Kråkehaugen med 55 leiligheter vil i tillegg øke bil- og persontrafikken.</p>	<p>1. Tas til følge. Muligheten for felles renovasjonsanlegg med Fantoftvegen 40 er undersøkt nærmere og har ikke ført frem. Se pkt. 3 i merknad under. Alle beboere langs privat veg Fantoftvegen som har kommet med innspill til planarbeidet er negative til dette, og begrunner dette med at trafikkikkerheten i området blir redusert. På bakgrunn av dette ble det ikke jobbet videre med denne tilkomstløsningen.</p> <p>2. Det legges opp til at avkjørsel skal løses fra kommunal vei -</p>

		<p>2. Trafikken fra denne del av Fantoftvegen munner ut ved nr. 23 i Fantoftvegens hovedløp som bl.a. inneholder CMI bygget og leilighetene i nr. 34 og 36. Dette krysset er uoversiktlig og bør ikke belastes med ytterligere trafikk fra den vestre del av Fantoftvegen. Dagens næringsbygg på nr 44 har adkomst fra Fantoftvegen i øst og over naboeiendom. Nr 44 bør opprettholde adkomst fra øst, men over egen eiendom i sør og da tett opp til gnr 12 bnr 284/343. Dette betyr kryssing av fortau lenger mot sør og inntil turistbuss-arealet og over egen eiendom. Kryssing av fortau samles dermed til ett utvidet punkt.</p>	Fantoftvegen. Endelig plassering og utforming er avklart med Bymiljøetaten.
3	<p>Harris på vegne av: Eierseksjonssameiet Fantoftgaten, Fantoftvegen 40 (F40), gnr/bnr 12/283</p> <p>Datert: 04.01.2021</p>	<p><u>Dagens situasjon:</u> F 40 er et eierseksjonssameie med 16 leiligheter, fordelt på 3 bygninger, med felles garasjeanlegg i underetasje. Det er 5 parkeringsplasser for gjester, beboere og Tide Buss på utsiden. Beboerne er i all hovedsak eldre personer, samt personer med stort hjelpebehov.</p> <p>Det er etablert bossug på eiendommen. Beholder for restavfall ligger under garasjens nordre ende, og det er etablert nedkast. BIR sin tilgang for henting av restavfall er etablert i området ved innkjørselen til garasjen.</p> <p>1. F40 ønsker ikke at det skal anlegges en felles adkomst med Fantoftvegen 44 (F 44). Det vil føre til betydelig trafikk og støy inn på et område som i utgangspunktet skal være et avskjermet uteoppholdsareal for leilighetene. Utbyggingen av Kråkehaugen med 55 boenheter vil også medføre betydelig øke i trafikken. Totalt 111 boenheter vil ha innkjøring i Fantoftvegen i vest.</p> <p>2. Bymiljøetaten sier at eksisterende avkjørsel ikke er dimensjonert for økt trafikk. På dagens parkeringsplass er det mellom 30-40 parkeringsplasser. Med etablering av ca. 20 nye leiligheter, er det lite sannsynlig at trafikken vil øke.</p> <p>3. Ønsker ikke at det skal etableres et felles renovasjonsanlegg for de to eiendommene. Etablering av nytt renovasjonsanlegg vil medføre at beboerne får betydelig lengre avstand å gå. Det er mer naturlig at en ser på samarbeid med Fantoftvegen 42 i stedet.</p> <p>4. Omfanget av planlagte tiltak på eiendommen er for stort. Det planlegges oppføring av for høye bygninger, for tett på F 40, og med en for massiv utforming. Bebyggelsen som er vist på</p>	<p>1. Tatt til følge.</p> <p>2. Tiltakshaver er enig i at trafikken vil bli redusert. Endringen fra 20 til 9 enheter gjør at trafikken blir ytterligere redusert. Endring av trafikk er beskrevet og dokumentert og adkomst skal prosjekteres i henhold til ny bruk.</p> <p>3. Tatt til følge. Det er ikke aktuelt med felles avfallsløsning.</p> <p>4. Forslag til ny bebyggelse er endret etter varsel om oppstart. Det planlegges nå for etablering av 9 rekkehus. Viser til vedlagte illustrasjoner.</p>

		<p>skissene vil forringe uteområdet til F40 og gi dårligere solforhold, utsikt og innsyn.</p> <p>5. F 40 ønsker ikke at det legges opp til felles utearealer med F 44. Slike felles utearealer vil ikke være gjennomførbare uten vesentlige terrengendringer på F 40. Ønsker at hekken mellom 40 og 44 beholdes, da deres uteoppholdsareal ikke skal benyttes som gjennomgang for andre.</p>	5. Tatt til følge.
4	<p>Harris på vegne av: Gnr/bnr 12/1 og 280, Fam. Horn</p> <p>Datert: 05.01.2021</p>	<p>1. Det er ikke ønskelig at Fantoftvegen 44 skal benytte den private delen av Fantoftvegen. Eiendommen har i dag adkomst direkte fra offentlig vei, og kan opprettholde denne.</p> <p>2. De foreslåtte løsningene for avfallshåndtering må revurderes. Det er allerede betydelig trafikk på den private delen av Fantoftvegen, av både biler og myke trafikanter. På den eldste delen av denne private veien, veien som går langs vestsiden av Fantoftvegen 44, er det i hovedsak myke trafikanter som bruker veien for å komme til grøntområdet. Å åpne opp for at 12 meter lange renovasjonsbiler skal kjøre og rygge på denne veien vil være en dårlig løsning. Den renovasjonsløsningen som velges må også ses i sammenheng med den løsning som velges for utbyggingen av Kråkehaugen. Kråkehaugen ønsker etablering av avfallsløsning i tilknytning til det arealet som er regulert til lekeplass på bnr. 280. Å åpne opp for at renovasjonsbiler skal ha flere hentesteder på en såpass trafikkert privat vei som Fantoftvegen er uhensiktsmessig.</p> <p>3. Eierne av bnr. 1 motsetter seg at deler av denne eiendommen inkluderes i planområdet. Eierne av Fantoftvegen 44 har ikke noen avtale om rett til bruk av dette arealet. En slik inkludering vil kunne være til skade for den eldste delen av den private Fantoftvegen og området rundt. Trærne langs veien vil trolig måtte fjernes for å imøtekomme kravene til snuarealer og høyde for renovasjonsbiler. Dette er unødvendig og vil redusere kvalitetene til grøntarealene.</p> <p>4. Omfanget av planlagte tiltak på eiendommen Fantoftvegen 44 er for stort. Det planlegges oppføring av for høye bygninger, og med en for massiv utforming. Ihht gjeldende KPA skal det tas hensyn til omkringliggende område, eksisterende og planlagt bebyggelse, og det skal legges til rette for varierte bygninger i et område. I kapittel 26 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fremgår det at områdene skal utvikles basert på stedets særpreg. Å legge</p>	<p>1. Tatt til følge.</p> <p>2. Tatt til følge.</p> <p>3. Det skal ikke etableres kjøreadkomst til Fantoftvegen 44 eller renovasjon fra den private vegen.</p> <p>4. Forslag til ny bebyggelse er endret etter varsel om oppstart. Det planlegges nå for etablering av 9 rekkehus. Viser til vedlagte illustrasjoner.</p>

		<p>opp til enda flere blokker vil ikke være positivt for området.</p> <p>5. Grunneierne ønsker å invitere til befaring slik at både den eksisterende og fremtidige tilkomsten til det mye brukte grøntområdet kan ivaretas på en god måte.</p>	<p>5. Det vil bli tatt hensyn til grøntarealer rundt tomten. Det skal ikke etableres kjøreadkomst til Fantoftvegen 44 eller renovasjon fra den private vegen.</p>
5	<p>Harris på vegne av: Gnr/bnr 12/284, Newco Holding AS, Fantoftvegen 46</p> <p>Datert: 05.01.2021</p>	<p>1. Fantoftvegen 46 har sin tilkomst fra den eldste delen av den private Fantoftvegen, som går langs den vestre grensen til Fantoftvegen 44. Per i dag er det kun bnr. 284 og bnr. 285 som benytter denne veien som en kjørevei. I forbindelse med planprosessen for ny kommuneplans arealdel ble det fra Bergen kommune v/ fagetaten uttalt følgende vedrørende et forslag om å legge ut bnr. 284, 285 og deler av bnr. 1 til boligformål: «...Fagetaten vurderer det dithen at de to bebygde boligtomtene på bnr. 284 og 285 er privatisert, og ikke inngår i grønnstrukturen. Disse anbefales lagt inn i byggesonen. Tilkomstvei fra nord inkluderes ikke, og en eventuell fremtidig utbygging/endring av bygningsmassen bør søke å løse tilkomst fra øst.» En ser da ikke hvorfor en ved utbygging av Fantoftvegen 44, som allerede har tilkomst via denne offentlige veien, skal ha tilkomst via den private. <u>Det bes om at det i det videre planarbeidet legger opp til en veiadkomst via den offentlige delen av Fantoftvegen.</u></p> <p>2. Omfanget av planlagte tiltak er for omfattende. Det planlegges oppføring av for høye bygninger, og med en for massiv utforming. Fantoftvegen 46 vil i verste fall kunne bli liggende i skyggen av en omfattende blokkbebyggelse på Fantoftvegen 44. Ber om at utnyttelsesgraden og byggehøyden reduseres. Forslagsstiller bør pålegges å utarbeide 2 alternative utforminger som viser tilpasning til strøket, med tilhørende volumskisser og sol/skyggeanalyser. Et av alternativene bør være med saltak.</p>	<p>1. Tatt til følge.</p> <p>2. Forslag til ny bebyggelse er endret etter varsel om oppstart. Det planlegges nå for etablering av 9 rekkehus. Underveis i prosessen er i tillegg byggehøyde og byggegrensler justert i dialog med kommunen. Viser til vedlagte illustrasjoner. Viser til planbeskrivelse kap. 8.18 for beskrivelse av konsekvenser mot naboer. Snitt EE viser planlagt situasjon mot Fantoftvegen 46.</p>
6	<p>Harris på vegne av: Gnr/bnr 12/285, Henning Horn, Fantoftvegen 48</p> <p>Datert: 05.01.2021</p>	<p>1. Fantoftvegen 44 har i dag adkomst direkte fra offentlig vei, og kan opprettholde denne. Det er ikke behov for at eiendommen skal gis tilkomst via den private delen av Fantoftvegen, og en slik løsning vil medføre negative virkninger for trafikkbildet og for området.</p> <p>2. De foreslåtte løsningene for avfallshåndtering må revurderes.</p>	<p>1. Tatt til følge.</p> <p>2. Tatt til følge. Renovasjon løses på egen tomt med henting via ny avkjøring fra øst.</p>

		<p>3. Omfanget av planlagte tiltak på eiendommen Fantoftvegen 44 er for stort. Det planlegges oppføring av for høye bygninger, og med en for massiv utforming.</p> <p>4. Heftelse fra 1980 som sier følgende: <i>Bygnings- og bruksmessige endringer i fremtiden skal forelegges eier av gnr. 12 bnr. 285 i Fana for godkjenning. Mønehøyder må ikke overstige kote + 106.18.». Henning Horn, som er dagens eier av Fantoftvegen 48, vil ikke godkjenne en bebyggelse slik som nå er planlagt, med flatt tak med en høyde på 105,96 moh. En endring av bebyggelsen forutsetter en godkjenning fra Henning Horn.</i></p> <p>Vedlegg: Kopi av skjøte datert 4.7.1980.</p>	<p>3. Forslag til ny bebyggelse er endret etter varsel om oppstart. Det planlegges nå for etablering av 9 rekkehus. Viser til vedlagte illustrasjoner.</p> <p>4. Tiltakshaver er kjent med heftelsen. Krav til makshøyde er lagt til grunn for forslag til utbygging. I forslag til plankart datert 30.05.2022 er byggehøyder satt til kote 105,5 mot sør og 105 mor nord, i samsvar med vedlagt mulighetsstudie.</p>
7	Stig Eide, Fana Data og SE- Arkitektur AS, Fantoftvegen 42	<p><i>Fana Data AS og SE- Arkitektur AS har i dag 35 ansatte, og er i vekst. Fana Data har 3-4 vareleveringer daglig i arbeidstiden, samt et antall kunder som henter sine produkter eller avleverer enheter til service etc.</i></p> <p>1. Eiendommen er regulert til kontor og har mulighet for en utvidelse. Pr i dag er tilkomsten til eiendommen via en felles avkjørsel med Fantoftvegen 44. Avkjørselen ligger på deres eiendom, men det er gitt nr 42 anledning til å benytte nr 44 sin tilkomst i sør som parkering.</p> <p>2. Avkjørsel ble etablert på 90 tallet, men har tidligere vært i fra vest. <u>Har innvending mot reguleringsplanen på bruken av felles tilkomstvei tvers over deres tomt. Det vil gi store utfordringer med å kunne utvide bygget. Ønsker å kunne flytte tilkomst til nr 44 mot sør, slik at de benytter sin egen del av tomt til tilkomst.</u> Dette gir en anledning til å bygge ut i forlengelsen av eksisterende bygg og sørover. Vedlagt skisseprosjekt viser hvordan det er planlagt, og disse er også vist til eier av Fantoftvegen 44 i møte 11.12.2020.</p> <p>Mottatt varsel om oppstart har kun fokus på eksisterende utkjørsel og ikke tatt med egen del på tomt i sør som vil gi tilkomst via egen eiendom. En flytting av avkjørsel sørover vil være positivt for å øke avstanden mellom vår tilkomst nr. 2. De vil på eget initiativ gå i dialog med Bergen kommune vedrørende et slikt tiltak.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Etter avholdt arbeidsmøte/merknadsmøte med kommunen samt innspill fra og dialog med naboer, er det tatt en beslutning om endret tilkomst og type bebyggelse. Endringene innebærer at tilkomst til planområdet vil skje fra øst, Fantoftvegen. Det etableres en ny adkomst på egen eiendom sør for det som i dag er p-plass for Fantoftvegen 42, men som er en del av eiendommen til Fantoftveien 44 AS. Denne blir felles for Fantoftvegen 42 og 44. Dagens innkjørsel til Fantoftvegen 42 og 44 skal saneres. Etablering av ny tilkomst skjer i samråd med eier av Fantoftvegen 42, og er avklart med fagetaten i Bergen kommune.</p>
8	Julius Sannem Fantoftvegen 43	<p>1. Det er ønskelig om dekningsgraden for parkering (I henhold til KPA 2018), søkes så høy som mulig. Området har siden bybanen</p>	<p>1. Tas til orientering. Tilbakemeldingen fra kommunale og regionale myndigheter er å holde parkeringsdekningen så lav som mulig.</p>

	Datert: 06.01.2021	kom opplevd en betydelig vekst i gateparkering, og dertil de trafikale problemene dette medfører for fastboende samt besøkende.	
9	<u>Høringsinstanser (11 uttaler):</u> Fylkesmannen i Vestland Datert: 22.12.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planarbeidet er i samsvar med overordnet plan og er ikke i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken. 2. Alle planer etter plan- og bygningsloven skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, naturmangfoldsloven og ROS analyse. 3. Alle planer krever god medvirkning og barn og unge skal være hørt og tatt hensyn til i planprosessen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering.
10	Bergen brannvesen Datert: 17.12.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. 2. Henviser til «Veiledning – tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper» - en veileder utarbeidet av Bergen brannvesen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering.
11	Byantikvaren Datert: 14.12.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planforslaget forutsetter at et kontorbygg fra 1980, tegnet av Halfdan Grieg, rives. Planområdet ligger i byfortettingssone og er ikke omfattet av hensynssone kulturmiljø. 2. Byantikvarens anbefaling <i>Kulturminnestrategien 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, spesielt vil dette gjelde mål 2. Selv om bygget er fra 1980 vil vi utfra klimahensyn og stedsidentitet be om at bygningen blir ivaretatt og inkludert i planforslaget. Byantikvaren motsetter seg ikke at bygget endrer funksjon fra kontor til bolig.</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas ikke til følge. Bevaring av bygget vurderes ikke som et reelt alternativ ved en omgjøring av bruken av eiendommen til boliger. Gjenbruk av bygningsmaterialer vil bli vurdert. Det vises til vedlagt innledende klimagassregnskap.
12	Bymiljøetaten Datert: 18.12.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bymiljøetaten støtter Byplanavdelingen om å vurdere alternative utbyggingsformer med utgangspunkt i et endelig plangrep. Kvartalsstrukturen bør fortsatt være det overordnede grepet med et felles uteoppholdsareal. Viser til Arkitektur+. 2. Den delen av Fantoftvegen som går like vest for planområdet må ikke stenges eller berøres. 3. Parken er registrert som svært viktig friluftsområde på Fantoft. Store trær bør bevares og integreres i uteoppholdsarealene. 4. Uterom og forbindelser må planlegges som en helhet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alternative utbyggingsformer, samt uteoppholdsarealers plassering er vurdert i det videre arbeidet. Forslag til ny bebyggelse er endret Det planlegges nå for etablering av 9 rekkehus. Viser til vedlagte illustrasjoner, samt mulighetsstudie som beskriver hvordan planlagt bebyggelse følger arkitektur +. 2. Tas til følge. Den private del av Fantoftvegen skal ikke berøres av planforslaget. Adkomst og renovasjon skal løses øst for planområdet, fra kommunalvei. 3. Tas til orientering. Parken blir ikke berørt av planforslaget. 4. Tas til orientering.

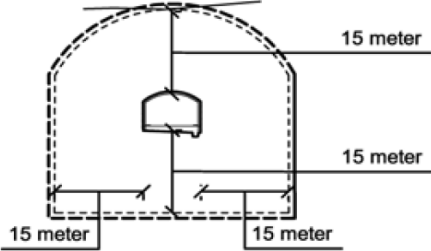
- | | |
|---|--|
| <p>5. Utforming av avkjørsel til planområdet skal ikke være til hinder for fremtidig tilrettelegging for sykkel på Fantoftvegen.</p> <p>6. Bymiljøetaten er fremdeles av den oppfatning at det vil være uheldig å legge opp til en økt bruk av avkjørsel over fortau og sykkelnett. Vi ber derfor om at det tilstrebes å finne en løsning med felles avkjørsel til eiendommen via privat veg i nordvest, i samme avkjørsel som bnr. 283. Ber om at planområdet blir utvidet til å ta med tilkomst fra nordvest.</p> <p>7. Ved plassering av renovasjonsløsning vil det være uheldig å legge til rette for at store kjøretøy skal krysse areal for myke trafikanter i eksisterende avkjørsel i Fantoftvegen. Det er derfor en trafikal fordel om renovasjon samordnes med Fantoftvegen 40. Alle kommunale vegarealer, og avkjørselen som vil benyttes, må i alle tilfeller ha en utforming i henhold til gjeldende krav og håndbøker, og trafikksikkerhet for myke trafikanter må stå i fokus i det videre arbeidet for hele planområdet.</p> <p>8. Fortau innenfor planområdet må reguleres med bredde på 2,5 meter.</p> <p>9. Forslagstiller må utarbeide RTP i tråd med RTV fra BIR og få BIRs uttalelse til denne.</p> | <p>5. Tas til orientering.</p> <p>6. Etter flere innkommende innspill, og av hensyn til trafikale ulemper for den private del av Fantoftvegen er felles innkjørsel med 12/283 ikke aktuelt. Planlagt transformasjon av Fantoftvegen 44 til 9 rekkehus (og eventuell regulering av Fantoftvegen 42) vil redusere antall parkeringsplasser fra dagens over 40 plasser betydelig- viser videre til kap. 8.11.3 planbeskrivelsen). Forventet gjennomsnittlig trafikkmengde vil bli lavere enn dagens situasjon. Adkomst planlegges løst i øst, fra kommunal vei. Det vil bli tatt hensyn til fremtidig tilrettelegging for sykkel i Fantoftvegen.</p> <p>7. Eksisterende / regulert felles avkjørsel til Fantoftvegen 44 og 42 er brukt både av små privatbiler, store vareleveringsbiler og renovasjonsbiler. Framtidig bruk av begge eiendommer vil redusere antall parkeringsplasser betydelig og med det redusere trafikken som skal krysse areal for myke trafikanter. Samordning av renovasjon med Fantoftvegen 40 er undersøkt nærmere og lar seg ikke gjennomføre. Se kommentar til merknad nr. 3. Innkjørsel nordvest (fra privat veg) og økende trafikk fører til store ulemper for naboer og kan komme i konflikt med dagens bruk og adkomst til viktig friluftsområdet. Den vestre delen av Fantoftvegen nyttes også daglig av grupper av barnehagebarn til/fra uteaktiviteter rundt stavkirken. Etter avholdt arbeidsmøte/merknadsmøte med kommunen samt innspill fra og dialog med naboer, er det tatt en beslutning om endret tilkomst og type bebyggelse. Endringene innebærer at tilkomst til planområde vil skje fra øst, Fantoftvegen. Det etableres en ny adkomst på egen eiendom sør for det som i dag er p-plass for Fantoftvegen 42, men som er en del av eiendommen til Fantoftveien 44 AS. Denne blir felles for Fantoftvegen 42 og 44. Dagens innkjørsel til Fantoftvegen 42 og 44 skal saneres. Etablering av ny tilkomst skjer i samråd med eier av Fantoftvegen 42, og er avklart med fagetaten i Bergen kommune.</p> <p>8. Tatt til følge.</p> <p>9. RTP er sendt til BIR for forhåndsuttale. Uttale ligger vedlagt planforslaget.</p> |
|---|--|

13	Helsevernenheten Datert: 07.12.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forutsetter at det videre planarbeidet sikrer: <ul style="list-style-type: none"> • gode kvaliteter og gode solforhold, helst på ettermiddag og kveld, på utearealet. • at det ikke kan oppstå konflikter med bybanen og de nye boligene (eksempelvis på grunn av vibrasjoner i grunn). • at sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden. 2. Boligstørrelse: Planområdet ligger i nærheten av lokalsenteret på Fantoft, det er dermed naturlig å se på boligsammensetningen der, og ikke for Paradis, når det gjelder boligstørrelse. Fantoft scorer høyt på indikatoren barnefratlytting, er nederst på oversikt over sosialt nettverk og har en høy andel (nesten 80 %) blokkleiligheter. Miljørettet helsevern mener derfor at <u>det bør legges til rette for familieboliger</u> slik at beboere kan gjøre boligkarriere i eget nærmiljø. Det bør ikke åpnes for etablering av flere små boligheter i dette området. 3. Støy: Det bør utarbeides en støyrapport som viser at grenseverdiene for støy i utbyggingsfasen kan overholdes. Det må også legges en plan for hvordan byggherren skal følge opp og dokumentere at underleverandører følger støykrav i anleggsperioden, samt en plan for kommunikasjon med naboer. 4. Støv fra anleggsvirksomhet 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. Angående mulige konflikter mellom bybane og planlagt utbygging er dette avklart i e-post korrespondanse med Bybanen utbygging, Planområdet ligger utenfor sikringssonen og vibrasjoner vil ikke være en problemstilling. Se merknad 19 under og vedlagt e-post korrespondanse med Bybanen Utbygging. 2. Tas til orientering. Forslag til ny bebyggelse er endret etter varsel om oppstart. Det planlegges nå for etablering av 9 rekkeløs, i tråd med Helsevernetatens anbefaling om familieboliger. 3. Det vil bli stilt krav til støyhåndtering i utbyggingsfasen. 4. Det vil bli stilt krav til støvhåndtering i utbyggingsfasen.
14	LUKS Datert: 09.12.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det må settes av areal til varelevering/biloppstillingsplass. 2. <u>Varelevering ved etablering av sykkelfelt:</u> Vareleveringslommer/biloppstillingsplasser må etableres innenfor sykkelfelt slik at det ikke skapes farlig situasjoner mellom sjåførere som triller tunge varer tvers over sykkelfeltet og syklistene som kommer i full fart. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering.
15	NVE Datert: 05.01.2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. Viser videre til utarbeidet ROS-analyse, samt VA-rammeplan som viser hvordan overvann skal håndteres innenfor planområdet

		<p>saksområder må være vedlagt.</p> <p>2. NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.</p>	<p>2. Planforslaget berører ikke/ er ikke i konflikt med NVE sine ansvarsområder. Det har ikke vært nødvendig med faglig bistand fra NVE. Viser videre til utarbeidet ROS-analyse og VA-rammeplan.</p>
16	Vann- og avløpsetaten Datert: 05.01.2021	<p>1. Det skal utarbeides VA-rammeplan parallelt med reguleringsarbeidet. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.</p> <p>2. Nybygg i planområdet kan regne med 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.</p> <p>3. Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installasjon av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med Vann- og avløpsetaten i anmodning om forhåndsuttalelse.</p> <p>4. Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøying Jfr. VA-norm for Bergen Kommune:” <i>Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune</i>” og Kommunedelplan overvann Ved etablering av fordrøyningsmagasin etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen.</p> <p>5. En kan påregne å måtte føre slukkevann inn i planområdet. Vannledning frem til slukkevannsuttak skal overtas av kommunen ved Vann- og avløpsetaten. Offentlig vannledning skal utføres i minimum Ø150 mm duktilt støpejern.</p> <p>Vedlegg: VA-kart</p>	<p>Punkt 1-5 tas til følge, VA-rammeplan ligger som vedlegg til planforslaget.</p>
17	Statens vegvesen Datert: 05.01.2021	<p>1. Det er et viktig nasjonalt, regionalt og lokalt mål i byutviklingen at veksten av reiser skal tas med gange, sykkel eller kollektiv. En utbygging av boliger i dette området kan støtte oppunder dette målet. Planområdet er plassert slik at store deler av Bergen kan nås med sykkel. Det oppfordres derfor til at det tilrettelegges for sykkel utover kravene i kommuneplanen. Med parkering for ulike typer transportsykler og tilgang til spyling av sykkel.</p> <p>2. Fantoftvegen er kommunal veg og SVV legger til grunn at dialog om denne vegen skjer med Bergen kommune som vegmyndighet.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering.</p>

		<p>3. Generelle krav til planarbeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikkerhet for ulike trafikantgrupper - Adkomstløsninger - Forventet trafikkmengde og kapasitet på vegnettet - Parkeringsdekning- og behov - Fremkommelighet for ulike trafikantgrupper - Ivaretagelse av ovennevnte hensyn i anleggsperioden 	3. Tas til orientering.
18	<p>Vestland fylkeskommune</p> <p>Datert: 03.02.2021</p>	<p>1. Nye tiltak bør spegle si tid, og gjennom nyskaping og tilpassing vere eit verdfullt bidrag til det lokale bygningsmiljøet. Planområdets eigenart og karakter må takast omsyn til. Nye bygg og strukturar må tilpassast strøkkarakter, og vere i samspel med nabobygg og omgjevnader på ein god måte.</p> <p>2. Planen må legge til rette for sosial berekraft. I denne samanheng er god bukvalitet med 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 området bfolkingsstruktur. Krav til bukvalitet må vektast tyngre enn høg utnyttingsgrad.</p> <p>3. 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</p>	<p>1. Tas til orientering/følge. Ved varsel om oppstart var plangrepet å rive et næringsbygg og erstatte dette med 2 boligblokker i 3 etasjer, med tilhørende tilkomst utearealer, renovasjon og parkering. Ca. 20 boenheter. Etter begrenset høring var leilighetsbygg med 20 boenheter endret til 9 rekkehus med totalt 9 parkeringsplasser, inkludert 1 handikapparkering felles sykkelparkering og søppelrom. Vurderingen er at revidert løysing ivaretar merknader fra naboer som ba om redusert byggehøyde og volum, samt at prosjektet er bedre tilpasset dagens bygningsmiljø.</p> <p>2. Tas til orientering. Gode bo- og nærmiljø er et av Bergen kommune sine fem hovedområder i kommunens folkehelsearbeid, jf. folkehelseplan for Bergen. Fantoft er en av levekårssonene som har størst utflytting av barnefamilier, noe som blant annet har sammenheng med de mange studentboligene i sonen. Nye rekkehus er et godt supplement til dagens bygningsmasse og til pågående utbygging av boligblokker på Kråkehaugen. Et differensiert botilbud, med varierende størrelse på boligene fører til at flere aldersgrupper kan bo og leve i samme område. Jf. § 9 i KPA skal det i byfortettingsoner ligges spesiell vekt på tilrettelegging av familieboliger siden dette er soner med høy barneutflytting. Rekkehus er en bygningstype som er godt egnet for barnefamilier med tanke på størrelse. Omkringliggende veier har lav trafikk som er godt tilrettelagt for fotgjengere. Barn har også trygg skolevei, i naturlige omgivelser, via Fantoftskogen, til Paradis skole. Størrelsene på boligene, kontakten med naturen og det trygge bilfrie tunet, legger til rette for et godt og trygt bomiljø for barnefamilier. I et folkehelseperspektiv er det positivt at det blir lagt til rette for variert boligbygging i området. Dette gjør at folk i alle livsfaser med ulikt ressursgrunnlag kan bosette seg i et attraktivt/sentralt område med gode forutsetninger for en aktiv og sosial hverdag.</p> <p>3. Illustrasjonsplanen viser utforming av uteoppholdsareal, både med tanke på størrelse og kvalitet. Sol- og skyggeanalysen viser at uteareal har tilstrekkelig med sol iht. krav i KPA. Viser videre til</p>

		<p>farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma. Uteareal kan med fordel gis universell utforming. Tiltak for tilkomst, synbarhet, 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.</p> <p>4. Regional plan for folkehelse sett retningslinjer for lokalsamfunn, nærmiljø og bustad. Gode områder for leik 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.</p> <p>5. All utbygging påverkar landskap og omgjevnader. Eksisterande grøn vegetasjon, særleg større trær, bør takast vare på. Ein bør søke å leggje til rette for at bebuarane får tilgjenge til eksisterande grøntområde sør og vest for planområdet, og at bebuarane kan nytte seg av stiar og ferdslveggar i vest.</p> <p>6. Det verte <i>ikkje</i> stilt krav om arkeologisk registrering for å oppfylle undersøkingsplikta jf. § 9 i kulturminnelova. På noverande stadium i planprosessen har vi difor ingen vidare merknad i samband med kulturminne.</p> <p>7. Vestland fylkeskommune føreset at verknadene som ein detaljplan vil ha for vegtransport og vegnett vert gjort greie for og kjem klårt fram av planomtale, risiko- og sårbarheitsanalyse og eventuell konsekvensutgreiing.</p> <p>8. Vestland fylkeskommune viser til trafikkanalysen utarbeidd til reguleringsplan for Fantoftvegen gnr. 12 bnr. 263 m.fl. Planområdet vil nytte seg av same avkøyrse til fylkesveg 582, Fantoftvegen, som tiltaka i denne planen. Trafikkanalysen syner at krysset mellom kommunal veg og fylkesveg har ein tilstrekkeleg kapasitet for å handtere ein auke i trafikken.</p> <p>9. Kollektivdekninga for planområdet er god, og området ligg i nærleiken Fantoft bybanestopp. Det er difor viktig at det leggest opp til ein lav parkeringsdekning i planområdet. Planen bør legge til rette for gode sykkelparkeringsfasilitetar innanfor planområdet.</p>	<p>mulighetsstudie, utenomhusplan, illustrasjonsplan kap. 5.3, 5.5, og 5.6 i planbeskrivelsen.</p> <p>4. Se punkt 3.</p> <p>5. Tas til orientering. Planområdet er totalt sett vurdert til å ha liten biologisk verdi. Konsekvensen av tiltakene i planen er vurdert til å ikke komme i konflikt med, eller være vesentlig negativ i forhold til naturmangfoldet. Området var tilnærmet skogfritt frem til 1990- 2000 tallet.</p> <p>6. Tas til orientering.</p> <p>7. Tas til orientering.</p> <p>8. Tas til orientering.</p> <p>9. Tas til orientering.</p> <p>10. Tas til orientering.</p> <p>11. Tas til orientering.</p>
--	--	---	---

19	Bybanen utbygging Datert: 29.01.2020*	<p>Utdrag fra e-post mottatt 25.01.2021 <i>«Det ser ut som topp tunnel ligger på ca kote +60. Sikringssonen til tunnelen strekker seg 15 meter i alle retninger, altså til kote +75 ca. Dere er derfor godt utenfor sikringssonen til tunnelen. Denne strekker seg ikke helt opp i dagen, men 15 meter. Tunnelen er den lille i midten, mens sikringssonen er på utsiden. Basert på dette, har Bybanen AS ingen innvendinger til dette tiltaket. Slik vi ser det, behøves det ikke noen dokumentasjon på at dette tiltaket ikke har uønskede konsekvenser for tunnelen. Ber alikevel om at det innenfor sikringssonen arbeides med forsiktighet.»</i></p> <p style="text-align: center;">SNITT: SPORVEI I TUNNEL MED SIKRINGSSONE 1:1000</p>  <p>Angående vibrasjoner skriver Bybane utbygging følgende i e-post 29.01.2021: <i>«Bybanen har forholdsvis lav aksellast, ca 6 tonn, og helsveist spor i pukk, så vibrasjoner har vi ikke opplevd å få klager på. Det er mange av våre tunneler som har betydelig lavere overdekning enn i dette tilfellet. Det er i vekselområdene, hvor Bybanen skifter spor, vi innimellom kan ha litt problemer med vibrasjoner om vekselen er litt ute av stille, men i disse områdene bor folk helt tett innpå, som for eksempel i Kaigaten, Wergeland eller Fantoft. Jeg vil gå så langt som å si at dette vil ikke være et problem for deres prosjekt.»</i></p>	<p>Planområdet ligger utenfor sikringssonen og vibrasjoner vil ikke være en problemstilling, men sikringssone for bybane er påtegnet plankartet. Sikringssonen er tatt inn for å sikre at det ikke gjennomføres arbeid som går dypt i grunnen, som f.eks. fjellbrønner. I område merket H190 er tiltak i grunnen som innebærer peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for tunnel/kulvert innenfor regulert sikringssone, 15 meter fra innervegg tunnel/kulvert.</p>
----	--	--	---

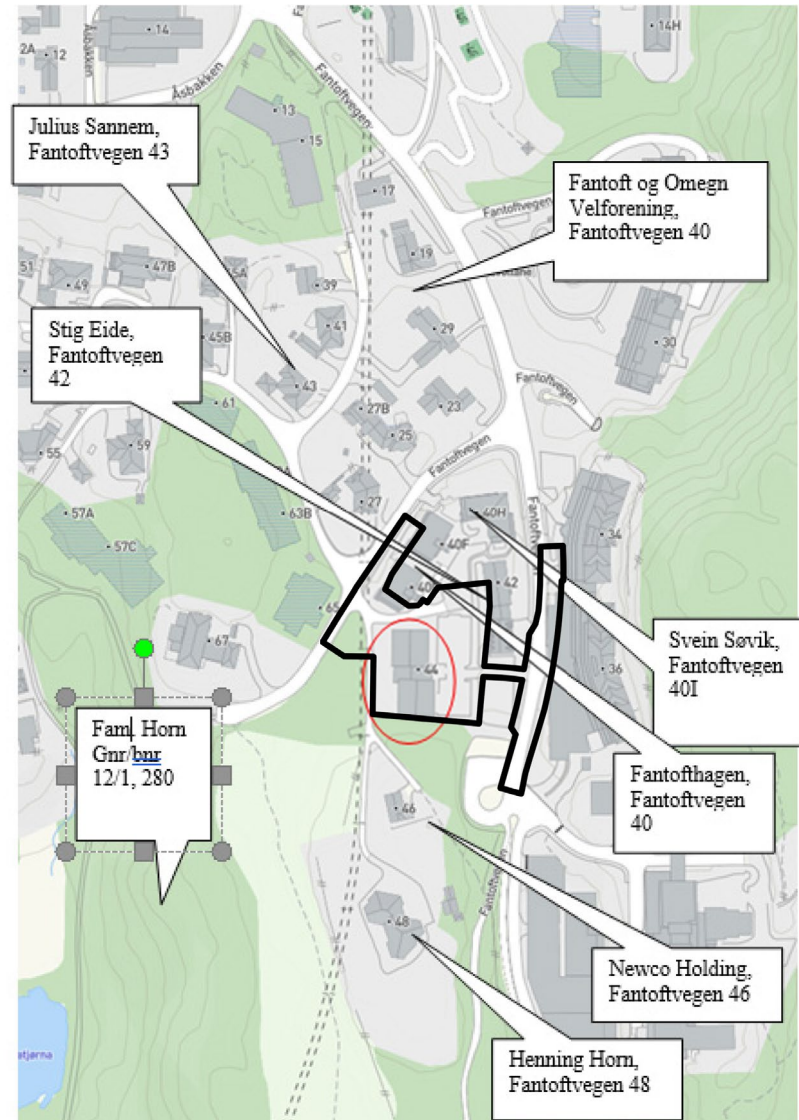
Merknadsskjema – Varsel om utvidet plangrense

Plannavn	Fana, gnr. 12 bnr. 303, Fantoftvegen
Arealplan-ID	70420000
Saksnummer	202021588
Utarbeidet av	ABO Plan & Arkitektur AS
Sist revidert	04.01.2022

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse (2 merknader)	Forslagsstillers kommentar
1	Bymiljøetaten 22.07.2021	<ol style="list-style-type: none"> Dersom tiltaket på eiendom Fantoftvegen 44 skal ha tilkomst fra øst, slik man nå legger til grunn, må det sikres gode forhold for myke trafikanter ved avkjørselen. Avkjørselen må reguleres med gjennomgående fortau og avkjørselspil inn mot adkomstvegen til boligene. I forslag til utvidet plangrense har man tatt med deler av eksisterende snuplass og parkeringsareal for turbusser. Dersom deler av arealet skal reguleres, må man etter vårt syn regulere hele området. Turbussparkeringen og snuplassen må ivaretas i planarbeidet, og tilgjengelig areal må ikke reduseres. Bymiljøetaten vil derfor presisere at frisiktsone for avkjørselen ikke må komme i konflikt med eksisterende areal for parkering av turbusser. Dette kan medføre behov for å flytte avkjørselen lenger nord langs Fantoftvegen. 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til følge. Tas til følge, snusløyfe for buss er innlemmet i planforslaget. Avkjørsel er ikke i konflikt med siktsone.
2	Harris, på vegne av eierne av gnr. 12 bnr. 1 og bnr. 280 (familien Horn), bnr. 284 (Newco Holding AS) og bnr. 285 (Henning Horn) 10.08.2021	<ol style="list-style-type: none"> På bakgrunn av varslingsbrev og øvrige dokumenter på kommunens nettsider, legges det til grunn at forslagsstiller ikke vil gå videre med tilkomst til planområdet fra vest, via den private delen av Fantoftvegen, men at adkomsten nå vil bli løst fra øst, via den offentlige veien. I tillegg registreres at det heller ikke lenger er aktuelt å gå videre med en renovasjonsløsning med tilkomst fra vestsiden. Overnevnte grunneiere er positive til denne endringen. 12/284 og 12/285 har – som det fremgår av KPA-behandlingen – planer om fortetning av egne eiendommer. Det forutsettes fra deres side at en tilkomstløsning i PlanID 4601_70420000 gir en hensiktsmessig tilkomst til 12/284 og 12/285, og at planleggingen gjøres i tett samarbeid med eierne. 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til orientering Løsning for tilkomst tar høyde for en fremtidig tilkomst til 12/284 og 12/285. Endelig tilkomstløsning for gnr/bnr 12/284 og 12/285 må sikres i egen reguleringsplan.

		<p>3. Ber om at også bebyggelsesløsninger (nå med rekkehus som typologi), inkludert uteareal og forholdet til grøntområdene mm. blir sett i sammenheng med våre eiendommer. Vi vil for egen del bidra med nærmere belysning av våre ønsker og behov parallelt med planprosessen videre.</p>	<p>3. Det planlegges for en bygningstypologi tilpasset omgivelsen.</p>
--	--	---	--

Merknadskart, varsel om oppstart



Merknadskart, utvidet plangrense:

