

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Fana, Gnr 40 Bnr 94 og 693, Nordgardsvegen
Arealplan-ID	71510000
Saksnummer	PLAN-2023/17945
Utarbeidet av	A/STAB
Sist revidert	25.04.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Private merknader:			
1	Frank Johannessen Nordgardsvegen 155, Gnr. 40 Bnr. 1613 02.04.2024	Henviser til kjøpskontrakt som spesifiserer at kjøper verken kan søke eller regulere byggehøyde høyere enn 2 og en halv etasje over bakkeplan. Gjør oppmerksom på grensejustering 2001/17388-2/106.	1. Tatt til følge Det planlegges for byggehøyde på 2 og en halv etasje.
2	Monika Majk og Roger Ebeltoft Nordgardsvegen 135 Gnr. 40 Bnr. 1697 03.04.2024	1. Mener planen må slås sammen med plan i nr. 40 (plan-ID: 70300000). 2. Merknadsstiller mener Nordgardsvegen i sin helhet ikke er egnet for trafikkmengden det legges opp til. Ønsker at antall nye boenheter reduseres til dagens situasjon. 3. Mener trafikkanalyse datert 30.03.23 (vedlagt plan-ID 70300000) ikke viser reelle tall, og at analysen må revideres. 4. Ønsker at det beskrives hvor trafikksikkerheten i Nordgardsvegen forbedres, samt beskrive situasjonen for myke og harde trafikanter i hele Nordgardsvegen. 5. Tolker planinitiativet som at det legges opp til parkering i vegen. Det må legges opp til nok parkeringsplasser per boenhet på eiendommen for å unngå gateparkering. Parkeringsplasser må vises i plankartet. 6. Merknadsstiller er bekymret for trafikksikkerheten for myke trafikanter og avkjørsler sør for planens avgrensning.	1. Ikke tatt til følge Planene er på helt forskjellige stadier i planprosessen. Det er vurdert i samråd med Bergen kommune at det er lite hensiktsmessig å samkjøre de to planene nå. 2. Ikke tatt til følge Nordgardsvegen vil utbedres som følge av rekkefølgekrav gitt i plan-ID 70300000, som også vil videreføres i denne planen. Vegen utbedres for å tåle økt trafikkmengde. 3. Ikke tatt til følge Trafikkanalyse vedlagt plan-ID 70300000 er oppdatert iht. tilbakemeldinger gitt til nevnte plan (revisjonsdato 06.03.2024). 4. Tatt til følge Planbeskrivelsen vil redegjøre for trafikksituasjon før og etter planforslaget. 5. Tatt til følge Det legges ikke opp til parkering langs veg. Det avsettes eget areal innenfor boligformålet til parkeringsareal. Parkeringsareal er en del av utnyttelsesgrad, og vises i illustrasjonsplanen. 6. Delvis tatt til følge Planbeskrivelsen vil redegjøre for trafikksikkerhet for myke trafikanter. Det legges ikke opp til utbedringer utenfor planområdet

		7. Merknadsstiller mener kryss mot Harald Skjolds veg har for dårlig kapasitet i dag. 8. Merknadsstiller påpeker at Nordgardsvegen ikke tåler tungtransport som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen. 9. Merknadsstiller mener at det må etableres lekeplass innenfor planområdet da eksisterende lekeplasser i området ikke er offentlige og har begrenset kapasitet.	7. Delvis tatt til følge Se pkt. 6 over. 8. Ikke tatt til følge Rekkefølgekrav sikrer at vegen oppgraderes før bebyggelse tas i bruk. 9. Tatt til følge Det etableres lekeplass som del av uteoppholdsarealene i planområdet. Det legges ikke opp til bruk av nabolagets lekeplasser.
3	Sturla Alvheim Nordgardsvegen 153 Gnr. 40 Bnr. 1706 06.04.2024	Se merknad nr. 14 under høringsinstanser, nr. 1-3.	Se svar på merknad nr. 14 under høringsinstanser, nr. 1-3.
<u>Høringsinstanser:</u>			
1	Byarkitekten 11.03.2024	Har ingen konkrete innspill til planinitiativet, men ønsker å fremheve særlig pkt. 03 <i>Samspill mellom by og natur</i>, pkt. 04 <i>Bymiljøer med egenart</i> og pkt. 06 <i>Sosialt bærekraftige nabolag</i> fra arkitekturstrategien. Viser ellers til viktige premisser fra Arkitekturstrategien som vil være førende for planprosessen.	Tatt til følge
2	Bergen brannvesen 12.03.2024	Planområdet må tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy og ha tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes. Veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes/skiltes tydelig. Dersom tekniske installasjoner på taket, som solceller el., er det viktig at det blir hensyntatt under prosjekteringen slik at en effektiv slokkeinnsats kan utføres.	Tatt til følge
3	Skjold skole FAU 20.03.2024	1. Uttrykker bekymring for økt trafikk i Nordgardsvegen og Harald Skjolds veg. Nordgardsvegen er belastet med større trafikk enn den er dimensjonert for. 2. Overgang i Harald Skjolds veg er ikke lysregulert, og økning i trafikk her er sterkt uønsket.	1. Delvis tatt til følge Se privat merknad nr. 2 pkt. 6. 2. Ikke tatt til følge Nevnt krysningspunkt er utenfor planområdet. Det foreligger uttale til økt bruk for inntil 10 enheter for eiendommene, se høringsinstans nr. 4 pkt. 4.
4	Bymiljøetaten	1. Skogkledd skråning mot E39 må ivaretas i planarbeidet. Det må legges til rette for vegetasjon og åpen overvannshåndtering som	1. Tatt til følge

	20.03.2024	må tilpasses eksisterende natur og terreng. 2. Fremmede arter må kartlegges. 3. Må registrere eksisterende forbindelser for myke trafikanter til aktuelle målpunkt og vurdere behov for oppgraderinger/nye koblinger. Planarbeidet må ha et bevisst forhold til hvordan bebyggelse og uteområder utformes i møte med Nordgardsvegen. 4. Står fortsatt ved positiv uttale til sak 2022/19651 vedr. økt bruk for 10 boenheter for eiendommene 40/94 og 40/693. 5. Nordgardsvegen skal reguleres med privat eierform. 6. Renovasjonsløsning bør vurderes tidlig.	Skogkledd skråning mot E39 reguleres med hensynssone for grønnstruktur. VA-rammeplan redegjør for overvannshåndtering. 2. Tatt til følge 3. Tatt til følge Planbeskrivelsen vil redegjøre for eksisterende forbindelser for myke trafikanter. Det er utarbeidet stedsanalyse for prosjektet. Bebyggelse og uteområder vil i så stor grad som mulig tilpasses nærområdet. 4. Tatt til følge 5. Tatt til følge 6. Tatt til følge Se høringsinstans nr.5.
5	BIR 25.03.2024	1. BIR har gitt positiv uttale til RTP (datert 25.02.2022), som gjelder for 10 boenheter, datert 10.03.2022. Det må sendes inn revidert RTP som beskriver avfallsløsning for varslet planarbeid. 2. Ved oppstart av ytterligere reguleringsplan i området anbefaler BIR å inngå samarbeid om en felles moderne nedgravd avfallsløsning.	1. Tatt til følge Revidert RTP sendes inn før 1. gangs innlevering. 2. Ikke tatt til følge Det er ikke kjent at det planlegges ytterligere reguleringsplaner i nærområdet.
6	Nordgardsvegen veilag 02.04.2024	1. Bemerk at Nordgardsvegen er privat veg, vegen innenfor planområdet er svært smal og mangler fortau og belysing. 2. Mener øverste del av skalaen for bilparkering angitt i KPA bør benyttes. 3. Kommunen bør kreve sammenslåing planen i Nordgardsvegen 40 (plan-ID 70300000). 4. Hevder at det ikke bør tillates videre utbygging i tilstøtende boligområde før kryss mellom Fanavegen og Harald Skjolds veg er oppgradert. 5. Merknadsstiller mener at ÅDT etter utbygging kvalifiserer for en høyere vegklasse, ref. N100.	1. Tatt til følge Deler av Nordgardsvegen er inkludert i planområdet. Det settes rekkefølgekrav for utbedring av vegen. 2. Ikke tatt til følge Planområdet ligger innenfor ytre fortettingssone med krav til minimum 0,8 p-plasser per 100 m² BRA. Planforslaget legger opp til 1 p-plass per boenhet. 3. Ikke tatt til følge Se privat merknad nr. 2 pkt.1. 4. Ikke tatt til følge Krysset ble utbedret i 2023. Videre er krysset plassert et godt stykke utenfor planområdet. 5. Ikke tatt til følge Vegklasser benyttes på offentlige veger. Dette er en privat veg, og vegklasse benyttes så langt som mulig. Imidlertid har det klart viktigste hensynet vært å unngå arealbeslag, da dette er anført som det viktigste hensyn for naboene.

		6. Mener at smertegrensen for kapasiteten i Nordgardsvegen er nådd. Økning i trafikk som planinitiativet viser til vil medføre en klar ulempe for dagens brukere. 7. Tiltakseiendommen har ikke tilstrekkelig vegrett i den private vegen. Vegretten nr. 34 har kan ikke videredeles til ytterligere 8 boliger. Viser ellers til merknadene gitt i planprosess for plan-ID 70300000. 8. Merknadsstiller skriver at VA-infrastrukturen i området er gammel og tilstanden på denne er uavklart.	6. Tatt til følge Rekkefølgekrav sikrer at Nordgardsvegen utbedres. Planbeskrivelsen redegjør for virkninger planforslaget vil ha for trafikk. 7. Ikke tatt til følge Vegretten følger parsellene (gnr. 40 bnr. 94 og 693), og er ikke avgrenset til antall enheter. 8. Tatt til følge VA-rammeplan redegjør for infrastrukturen i området. Kapasitetsberegninger er en del av VA-rammeplanen.
7	Bergen Vann 02.04.2024	1. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling. 2. Gjør oppmerksom på tilstøtende reguleringsplan (plan-ID 70300000). Planarbeidet må tilstrekkelig hensynta denne planen med VA, og om nødvendig koordineres. 3. Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter/erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom, og for tilknytning, felles drift og vedlikehold av private fellesledninger.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge 3. Tatt til følge Erklæring om rett til tilkobling av privat vannledning i Sleipners veg er gitt til eiendom gnr. 40 bnr. 94.
8	Helsevernenheten 02.04.2024	1. Boligene utformes slik at gode uteareal og god bokvalitet sikres i planområdet. 2. Innledende støyvurdering viser at eksisterende enebolig er utsatt for støy i rød sone. Anbefaler at det i planprosessen vurderes forlengelse av støyskjermen for å sikre tilfredsstillende støyforhold. 3. Anbefaler krav i bestemmelsene om støy- og støvreduserende tiltak i anleggsperioden. 4. Bestemmelsene må sikre at Nordgardsvegen er utbedret før arbeidet i planområdet igangsettes. 5. Anbefaler at byggegjerder som settes opp er støvtette for å redusere eksponering av støv, samt minske risikoen for å bli truffet av større partikler.	1. Tatt til følge Det legges opp til mer uteoppholdsareal enn kravet i KPA. 2. Tatt til følge Støyskjerm forlenges slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås. 3. Tatt til følge 4. Delvis tatt til følge Rekkefølgekrav sikrer at vegen oppgraderes før bebyggelse tas i bruk. 5. Tatt til følge
9	Huseierforeningen Nordgardsvegen 85-107 02.04.2024	1. Uttrykker bekymring for økt trafikk i Nordgardsvegen. Vegen er smal og delvis uten fortau.	1. Tatt til følge Planbeskrivelsen redegjør for eventuelle konsekvenser for trafikksituasjonen som følge av planforslaget. Rekkefølgekrav sikrer at Nordgardsvegen utbedres. 2. Ikke tatt til følge

		2. Nordgardsvegen er en privat veg, fremtidig bruk må avklares med Veistyret Nordgardsvegen.	Se høringsinstans nr. 6 pkt. 7.
10	Huseierforeningen Nordgardsvegen 3-37 og 55-81 04.04.2024	Stiller seg bak Nordgardsvegen veilags merknad angående trafikkøkning, veiretter, veiens mangler osv. (Se merknad nr. 6 under høringsinstanser).	Se høringsinstans nr. 6.
11	Statens vegvesen 04.04.2024	1. Legger til grunn at minimum dagens regulerte byggegrense (plan-ID 95800000) videreføres i ny plan. 2. Støy- og luftrapport må utarbeides. 3. Det må legges særdeles godt til rette med trafiksikre løsninger som gjør det trygt og attraktivt å velge gange og sykkel. Det må legges til grunn en lav parkeringsdekning. 4. Det må legges til rette for trygg og god sykkelparkering, også for sykkelvogn og transportsykler. Plass for vask og vedlikehold av sykkel må sikres i planen. 5. Det må redegjøres for bestemmelser knyttet til sone for område med svevestøv (ref. kommunedelplan, plan-ID: 15700000). 6. Legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafiksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med regulert utbygging. 7. Virkningene planen vil ha for vegtransport og vegnettet må utredes og fremkomme tydelig av planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse.	1. Tatt til følge Dagens regulerte byggegrense videreføres i planen. 2. Tatt til følge Luftrapport er utarbeidet (datert 24.06.2022). Støyrapport (datert 07.04.2025) er utarbeidet. 3. Tatt til følge Det legges godt til rette for sykkel med tiltak for å bidra til at sykkel blir et attraktivt fremkomstmiddel. Det legges opp til 1 biloppstillingsplass per boenhet inkludert 1 HC-parkering. 4. Tatt til følge Låsbar sykkelbod etableres med plass til vask og vedlikehold. 5. Tatt til følge Det er utarbeidet en luftkvalitetsutredning som viser til at største deler av planområdet har god luftkvalitet. Eventuelt behov for bestemmelser knyttet til spredningsrisiko vurderes. 6. Tatt til følge Rekkefølgekrav om utarbeiding av vegen inkluderes. 7. Tatt til følge Planbeskrivelse og ROS-analyse redegjør for virkningene planforslaget har for trafikk og vegtransport.
12	Vestland fylkeskommune 04.04.2024	1. Planen må legge til rette for sosial bærekraft, god bokvalitet og ha god tilgang på skjermede uteareal, lys og luft. Det må være fokus på universelt utformede og livsløpstilpassede bo- og nærmiljø. 2. Utbygging må bidra til å knytte sammen de ulike elementene i området, dette gjelder særlig omfang og grad av utnytting, tilpasse arkitektur, eksisterende særpreg, byggehøyde og fjernvirkning. 3. Terrenginngrep bør gjøres skånsomt og i minst mulig omfang. 4. anbefaler krav til estetikk og strøkstilpasning i planbestemmelsene.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge 3. Tatt til følge 4. Tatt til følge

		5. Lekeareal bør utformes attraktivt, universelt utformet og tilføre området gode kvaliteter som sikrer lekeområder og møteplasser. 6. Uteareal og tilkomst kan med fordel gis universell utforming. 7. Oppfordrer til krav til materialbruk og energiløsninger i nye bygg for både bygge- og driftsfase og i et livsløpsperspektiv. 8. Oppfordrer til tilrettelegging av ladeinfrastruktur. 9. Det må sikres at byggetiltak og infrastruktur innordner seg de fysiske omgivelsene for å redusere eventuelle negative fjernvirkninger. 10. Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø må utarbeides på et tidlig stadium i planleggingen.	5. Tatt til følge 6. Tatt til følge 7. Tatt til følge 8. Tatt til følge 9. Tatt til følge 10. Tatt til følge Kulturminnedokumentasjon er utarbeidet.
13	Statsforvalteren i Vestland	1. Planarbeidet skal utarbeides i samsvar med overordnet plan og ikke stride med nasjonale føringer for arealpolitikken. 2. Konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, jf. Naturmangfoldsloven § 7 til 12. 3. Det stilles krav til utarbeidelse av ROS-analyse, samt krav til håndtering av risiko i planen.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge 3. Tatt til følge
14	Huseierforeningen Nordgardsvegen 115-153 06.04.2024	1. Mener utnyttelsesgraden fremstår høy og antar at prosjektet vil medføre bruk av fellesarealer eid av huseierforeningene. 2. Antallet boenheter vil medføre betydelig økt trafikk i hele Nordgardsvegen. Veggen er privat, uten lys og fortau og preget av slitasje. Merknadsstiller viser til at de tidligere har kommunisert at de ikke vil avstå areal. 3. Bemerket at det ikke har vært samordning av planinitiativet og pågående plan i Nordgardsvegen 40. Ser fare for suboptimale løsninger for oppgradering av veg og annen infrastruktur, og at nabolaget vil belastes med to påfølgende anleggsperioder. 4. Forventer at utbygger jobber sammen med huseierforeningene og veilaget for å finne gode og konstruktive løsninger, for å minimere mulige negative konsekvenser.	1. Ikke tatt til følge Se privat merknad nr. 3 pkt. 1. Planforslaget er ikke avhengig av andres fellesarealer. 2. Tatt til følge Se privat merknad nr. 3 pkt. 2. 3. Tatt til følge Planforslaget er samkjørt med naboplan i utforming av plangrense og rekkefølgekrav m.fl. 4. Tatt til følge Det er ønskelig med god kommunikasjon gjennom hele prosessen. Forslagsstiller har deltatt på møter i veglaget, og er åpen for dialog og møter. Behov for nabomøter ol. vurderes fortløpende.
15	Byantikvaren 08.04.2024	1. Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminne og landskap skal sikres og konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal	1. Tatt til følge Kulturminnedokumentasjon utarbeides.

		vurderes. 2. Eneboligen med beliggenhet i utkanten av planområdet må være førende for valg av typologi og plassering av nye boliger. Ny bebyggelse må også tilpasses Victor Oganns egen bolig på naboeiendommen mot sør (gnr. 40 bnr. 169). 3. Ber om at det sikres i bestemmelser og plankart at boligene og det nære landskapet blir ivaretatt.	2. Tatt til følge Bebyggelse tilpasses nærliggende historiske bygg. 3. Tatt til følge
16	NVE 08.04.2024	Ber om at NVEs kartdatabase og internettside for arealplanlegging benyttes i planarbeidet.	Tatt til følge

Merknadskart

