

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Laksevåg. Gnr. 124 bnr. 52, Haakonvernveien
Arealplan-ID	4601_71360000
Saksnummer	2023/11866
Utarbeidet av	Iselin Heggheim, Vill Plan
Sist revidert	15.12.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	Private merknader:					
1	Martin Nicolaysen på vegne av Victor Nicolaysen Gnr. 124, bnr. 65 05.05.2025 Dok.nr. 73	<u>1. Byggehøyde 124/356</u> Planlagt byggehøyde opp til kote 15 vil medføre en betydelig ulempe for deres eiendom. Foreslått byggehøyde strider mot KPA som stiller krav om at ny bebyggelse ikke bør gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse. Ber om at høyden på gnr. 124 bnr. 356 justeres slik at utsikten fra gnr. 124 bnr. 65 ikke forringes.	<u>1. Byggehøyde 124/356</u> Tatt delvis til følge. Det er lagt inn en redusert byggehøyde på deler av bygget i 356, slik at påvirkningen på nabobebyggelsen i 65 reduseres. Kravene til sol på bnr. 65 opprettholdes selv om byggehøyden øker.	X (1.1)		
2	Kinfe Tekle Kidane og Dibora Abera Desta Gnr. 124, bnr. 318 12.05.2025 Dok.nr. 78	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Planforslaget bryter med KPA sine prinsipper om tilpassing til eksisterende bebyggelse. Det vises til KPA sine bestemmelser til ytre fortettingssone, der etablering av ny næringsvirksomhet ikke tillates dersom det bl.a. medfører «andre vesentlige ulemper for omgivelsene». Videre vises det til bestemmelse om at byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng og at «ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger». Ber om at foreslått byggehøyde på 11 m på gnr. 124, bnr. 356 reduseres slik at utsikt for gnr. 124, bnr. 317 til 320 (Sæls	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Tatt delvis til følge. Bnr. 356 er eksisterende næringsbebyggelse som videreføres i plan. Det er lagt inn en redusert byggehøyde på deler av bygget i 356.	X (2.1)		

		vei 20A til 20 D), og foreslår at dagens gesimshøyde videreføres.				
3	Dunstan Soosaipillai og Karoline Dunstan Gnr. 124, bnr. 317 12.05.2025 Dok.nr. 79	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Planforslaget bryter med KPA sine prinsipper om tilpassing til eksisterende bebyggelse. Det vises til KPA sine bestemmelser til ytre fortettingssone, der etablering av ny næringsvirksomhet ikke tillates dersom det bl.a. medfører «andre vesentlige ulemper for omgivelsene». Videre vises det til bestemmelse om at byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng og at «ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger». Ber om at foreslått byggehøyde på 11 m på gnr. 124, bnr. 356 reduseres slik at utsikt for gnr. 124, bnr. 317 til 320 (Sæls vei 20A til 20 D), og foreslår at dagens gesimshøyde videreføres.	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Tatt delvis til følge. Bnr. 356 er eksisterende næringsbebyggelse som videreføres i plan. Det er lagt inn en redusert byggehøyde på deler av bygget i 356.	X (3.1)		
4	Tonje Dahle Gnr. 124, bnr. 425 12.05.2025 Dok.nr. 80	<u>1. Byggehøyde og etasjeantall</u> Nederste etasje er betydelig høyere enn standard og kan oppfattes å tilsvare 2 etasjer. Dette medfører at reell høyde på bygningene er høyere enn det som er kommunisert. Ønsker at bygget, spesielt bygg E reduseres med en etasje for bedre tilpassing til omgivelser og redusere utsiktpåvirkning for naboene. <u>2. Sjøutsikt for omkringliggende boliger</u> Bygg E vil blokkere sjøutsikten for beboerne i og rundt Sæls vei 14. Vil påvirke livskvaliteten til eksisterende innbyggere og ha negativ effekt på eiendomsverdiene i området. Ingen bilder i fotomontasjen viser vinkelen som påpekes, og gir ikke et tilstrekkelig realistisk bilde av hvordan bygningene vil fremstå fra ulike perspektiver.	<u>1. Byggehøyde og etasjeantall</u> Tatt delvis til følge. Nederste etasje på bebyggelsen er næringsareal, som krever større høyde. Avstanden til bygg E vurderes å redusere utsiktpåvirkningen for boligbebyggelsen i Sæls vei. Det er lagt inn redusert byggehøyde på deler av bygg E. <u>2. Sjøutsikt for omkringliggende boliger</u> Tatt til følge. Det er utarbeidet perspektiv som sammenligner før og etter-situasjon for gnr. 124, bnr. 425. Det vurderes ikke at planlagt bebyggelse medfører vesentlig forringelse av utsiktsforholdene for eksisterende bebyggelse. Planlagt transformasjon fra dagens situasjon vurderes å øke eiendomsverdiene i området.	X (4.1)		

		<u>3. Skolekapasitet</u> Bekymring rundt presset på skolekapasiteten i området. Planlagt utbygging vil øke presset. Spør hvordan dette er hensynstatt i planforslaget. <u>4. Luktproblematikk</u> Luktproblematikken fra sjøen er ikke tilstrekkelig adressert. Håper at alle fremtidige kjøpere blir informert om dette før de tar en beslutning om å kjøpe bolig så nært sjøen.	<u>3. Skolekapasitet</u> Tatt til følge. Vurdering av skolekapasitet ift. planlagt utbygging kommer frem av planbeskrivelsen kap. 4.13. Skolekapasiteten i bydelen er vurdert som tilfredsstillende. <u>4. Luktproblematikk</u> Ikke tatt til følge. Bjørndalspollen har lite gjennomstrømning. Lukt fra sjø skyldes et naturlig fenomen og det er ikke noe som plansaken kan gjøre noe med.			
5	Roger Olsen og Vigdis Dyngeland Olsen Gnr. 124, bnr. 320 13.05.2025 Dok.nr. 81	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Planforslaget bryter med KPA sine prinsipper om tilpassing til eksisterende bebyggelse. Det vises til KPA sine bestemmelser til ytre fortettingssone, der etablering av ny næringsvirksomhet ikke tillates dersom det bl.a. medfører «andre vesentlige ulemper for omgivelsene». Videre vises det til bestemmelse om at byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng og at «ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger». Ber om at foreslått byggehøyde på 11 m på gnr. 124, bnr. 356 reduseres slik at utsikt for gnr. 124, bnr. 317 til 320 (Sæls vei 20A til 20 D), og foreslår at dagens gesimshøyde videreføres.	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Tatt delvis til følge. Bnr. 356 er eksisterende næringsbebyggelse som videreføres i plan. Det er lagt inn en redusert byggehøyde på deler av bygget i 356.	X (5.1)		
6	Erik Andreas Sundby Gnr. 124, bnr. 319 13.05.2025 Dok.nr. 82	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Planforslaget bryter med KPA sine prinsipper om tilpassing til eksisterende bebyggelse. Det vises til KPA sine bestemmelser til ytre fortettingssone, der etablering av ny næringsvirksomhet ikke tillates dersom det bl.a. medfører «andre vesentlige ulemper for omgivelsene». Videre vises det til	<u>1. Foreslått byggehøyde på 124/356</u> Tatt delvis til følge. Bnr. 356 er eksisterende næringsbebyggelse som videreføres i plan. Det er lagt inn en redusert byggehøyde på deler av bygget i 356.	(x (6.1)		

		bestemmelse om at byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng og at «ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger». Ber om at foreslått byggehøyde på 11 m på gnr. 124, bnr. 356 reduseres slik at utsikt for gnr. 124, bnr. 317 til 320 (Sæls vei 20A til 20 D), og foreslår at dagens gesimshøyde videreføres.				
7	Martin Nicolaysen på vegne av Victor Nicolaysen Gnr. 124, bnr. 65 13.05.2025 Dok.nr. 84	<u>1. Utnyttelsesgrad</u> Ønsker at BRA økes til 60%. Viser til utregning av BRA basert på ønsket utvikling av eiendommen. <u>2. Byggegrense</u> Ønsker at det sikres mulighet for å føre opp ikke-søknadspliktige tiltak utenfor byggegrense, helt ut til eiendomsgrensen. <u>3. Terrenghelning</u> I stedet for at det gjøres analyse av terrenghelning ønskes det at det settes opp i tekst at opparbeidelse av utearealer skal gjøres iht. bestemmelser i planen. Det vil være ca. 1000 m² tilgjengelig for utearealer, parkeringsplasser og ev. bod. <u>4. Fagnotat</u> De andre manglene fra fagnotatet skal svares ut av Vill Plan.	<u>1. Utnyttelsesgrad</u> Tatt til følge. Utnyttelsesgrad er satt til 65%. <u>2. Byggegrense</u> Ikke tatt til følge. <u>3. Terrenghelning</u> Ikke tatt til følge Det er gjort en vurdering av terrengbearbeiding for tomten. <u>4. Fagnotat</u> Tatt til følge. Se punkt 18.	X (7.1)		X (7.1)
8	Sam Al-Arabi og Nargis Islam Gnr. 124, bnr. 421 15.05.2025	Merknaden er opprinnelig på engelsk, men oversatt her. <u>1. Byggehøyde og antall boenheter</u> Mener planlagt bebyggelse er for høy, og at antall boenheter er for mange. Dette kan unngås ved å redusere byggehøyde til maks 2-3 etasjer med	<u>1. Byggehøyde og antall boenheter</u> Ikke tatt til følge. Plan- og bygningsetaten ved Bergen kommune har i utgangspunktet sluttet seg til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Det vises til vurderingene av planforslaget i fagnotatet datert 21.03.2025.			

		maks 7 m høyde, og redusere antall enheter til maks 30 boenheter. <u>2. Økt forurensning</u> Mener prosjektet vil bidra til økt forurensning til luft og vann, støybelastning, trafikk og mobilitet, dreneringsproblemer og flom mv. <u>3. Annet</u> Mener også prosjektet vil reduseres utsikt fra deres bolig til sjøen, eiendomsverdien, lokal fauna, daglig livskvalitet som følge av tap av utsikt og lysrefleksjon og annet.	<u>2. Økt forurensning</u> Tatt til følge. Gjennom planprosessen er det gjort flere undersøkelser og vurderinger knyttet til de temaene som tas opp her. Prosjektet vil ikke bidra til økt forurensning, støybelastning, dreneringsproblemer eller flom. Når det gjelder trafikk og mobilitet, vurderes planforslaget å legge opp til en forbedret situasjon enn det som finnes i dag, både gjennom etablering av sammenhengende ganglinjer, trygge kryssninger og legge til rette for en fremtidig oppgradering av kryss mellom Haakonsvernveien og Mathopsveien <u>3. Annet</u> Tas til etterretning. Nytt prosjekt vil medføre endret utsikt for denne eiendommen. Det er utarbeidet perspektiv som viser hvordan planlagt utbygging vil påvirke utsiktsforholdene. Sol- og skyggeanalysene viser at planlagt utbygging ikke vil påvirke eiendommen. Det er satt krav i bestemmelsene om at reflekterende fasademateriale ikke tillates, med unntak av glass i vindu og rekkverk.			
	Høringsinstanser:					
9	Statens vegvesen (SVV) 10.04.2025 Dok.nr. 69	<u>1. Annen veggrunn</u> Areal mellom fylkesvegen og markering av området sør for eksisterende bussholdeplass i sørlig retning er vist som annen veggrunn (o_AVG6). Viktig at dette arealet blir opparbeidet etter planen og vist på en måte som ikke innbyr til parkering e.l. <u>2. Kollektivholdeplasser</u> Ser ut til at plankartet legger opp til 2 kollektivholdeplasser i sørgående retning, en nord og en sør for ny tilkomst. Det må gå klart frem av plankartet hvor bussholdeplass skal	<u>1. Annen veggrunn</u> Tatt til følge. Det er lagt inn bestemmelse om at området skal opparbeides med trær og vegetasjon, som vist i illustrasjonsplan. <u>2. Kollektivholdeplasser</u> Tatt til følge Eksisterende bussholdeplass i nord er fjernet, og fv.558 er strammet opp.	X (9.1)	X (9.2)	

		lokaliseres. Der det ikke skal være bussholdeplass må arealet tilpasses fv.558. <u>3. Myke trafikanter</u> Kryssing ved vegkryss i nord er lagt inn på skrå. Dette er utfordrende trafikalt. Ber om at overgangsfeltet rettes opp til å gå på tvers, slik at man unngår påkjørsel av myke trafikanter i krysset. Alternativt må det legges opp til et signalregulert kryss. <u>4. Rekkefølgebestemmelser</u> Planen har rekkefølgekrav om at FO2 og FO3, samt KV1 skal være etablert før det kan gis godkjenning på bygg innenfor planområdet. Etter SVV sin oppfatning vil KV1 være oppføring av dråpe med tilhørende kryssing for myke trafikanter. Ut fra det planforslaget legger opp til er dette for dårlig kvalitet for trafikken i området. Dersom kryssområdet skal fungere optimalt, må det etableres lysregulering slik fagnotatet legger opp til. Dette går ikke fram av bestemmelsene. Lysregulering kan ikke realiseres uten godkjenning fra Vegdirektoratet. <u>5. Svingefelt og lysregulering fv.558/ fv.5214</u> SVV er skeptisk til høyresvingefelt fra fv.558 til fv.5214. Det er stor fare for at biler som skal av vegen tar friskt for de som skal inn på fv. 558. Et venstresvingefelt gir ikke samme utfordringer og kan være fornuftig å etablere for de som skal inn på fv. 5214. Dersom det skal etableres både høyre- og venstresvingefelt må det etableres lysregulering.	<u>3. Myke trafikanter</u> Tatt til følge. Overgangsfeltet er rettet opp. Se vedlagte vegtegninger. <u>4. Rekkefølgebestemmelser</u> Tatt delvis til følge. Det er ikke vurdert at planlagt utbygging vil påvirke fremkommeligheten for bil- og kollektivtrafikk i krysset, men det har vært behov for å bedre dagens krysningspunkt over Mathopsveien for å sikre trygg skoleveg. I samråd med vegeier (Fylkeskommunen i Vestland) legger planforslaget derfor opp til at dagens krysningspunkt i krysset strammes opp ved at det reguleres inn kryssing for myke trafikanter med en smalere dråpeøy (2 m). Som følge av dette utvides også veggbredden i krysset for å sikre fremkommelighet til buss. Det legges ikke opp til lysregulering i denne fasen. <u>5. Svingefelt og lysregulering fv.558/ fv.5214</u> Tatt til følge. Høyresvingefelt er en del av den anbefalte løsningen for å gi best uttelling ift. å forbedre fremkommelighet for kollektivtrafikk og bedre mobilitet og trafikksikkerhet for myke trafikanter. Det vises til vurderinger i Mobilitetsplan og trafikkanalyse datert 03.05.2024, rev. 13.12.2024. I samråd med fylkeskommunen etter dialogmøte er svingefelt fra Haakonsvernveien tatt ut av planforslaget. En ev. etablering av svingefelt må vurderes i forbindelse med nødvendig utbedring av kryssområdet på et senere tidspunkt, i regi av fylkeskommunen. For å sikre at fylkeskommunen har tilstrekkelig areal tilgjengelig for en ev. framtidig	X (9.5)		
--	--	--	--	---------	--	--

		Viser til fagnotatet om at oppgradering av kryss ikke skal skje på nåværende tidspunkt, men det er satt av areal slik av fylkeskommunen kan realisere dette senere. SVV har ikke oversikt over når et slikt tidspunkt ev. skulle oppstå, men legger til grunn at etablering av matvarebutikk vil øke trafikken i området. Det bør derfor være grunn til å vurdere dette i planarbeidet, også opp mot rekkefølgekrav.	utbedring, er det lagt inn et bestemmelsesområde i plankartet. Det er gjort en vurdering av dette, og konkludert med at matvarebutikk ikke vil generere mer trafikk inn i krysset. Avklart med vegeier (VLFK) at oppgradering av kryss kan avventes, så lenge trygg skoleveg og fortau langs Mathopsveien er sikret i planforslaget.			
10	Bergen brannvesen 14.04.2025 Dok.nr. 70	<u>1. Ventilasjon og angrepspunkt garasje</u> Det må være mulig å ventilere røyk fra ev. p-garasjer. Brannvesenet har en begrensning på 50 m med røykdykkerinnsats fra angrepspunktet. Er det mer enn 50 m må det være flere innsatspunkter for innsats for røykdykkere. Det må være tilrettelagt slik at TETRA samband fungerer i ev. p-garasjer. <u>2. Tilrettelegging og tilkomst</u> Forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Tilkomst må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Ev. veger og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, å merkes tydelig for maks belastning. Skiltplan må utarbeides. <u>3. Møte</u> Brannvesenet ber om et møte om hvordan det er tenkt av brannvesenets tilkomst og tilrettelegging skal ivaretas.	<u>1. Ventilasjon og angrepspunkt garasje</u> Tatt til følge. Ny bebyggelse skal prosjekteres etter TEK17. Det legges opp til to innsatspunkter, fra hovedinngang til parkeringsanlegget og via sykkelparkering. Det er utarbeidet et brann-notat som vurderer planforslaget opp mot brannsikkerhet. <u>2. Tilrettelegging og tilkomst</u> Tatt til følge. Bergen brannvesens «Veiledning – tilrettelegging for innsats» er, og vil bli, lagt til grunn for utforming av adkomstveg og oppstillingsplasser. Merking av oppstillingsplasser og skiltplan utarbeides i senere fase. <u>3. Møte</u> Tatt til følge. Det ble gjennomført et møte med Bergen brannvesen 16.09.2025.			
11	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 25.04.2025	<u>1. Innsigelse</u>	<u>1. Innsigelse</u> Tatt til følge.			X (11.1)

	Dok.nr. 72	NVE fremmer innsigelse. Grunnlag til innsigelse er at sikkerhet mot skred ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planen. Det vises til Norconsult sin områdeskredfarevurdering, der det anbefales videre grunnundersøkelser og vurderinger. NVE kan ikke se av de anbefalte grunnundersøkelsene er gjennomført og sikkerheten avklart ut ifra de sakspapirene som ligger på kommunens hjemmeside. Innsigelsen gjelder fram til de anbefalte grunnundersøkelsene er gjennomført og sikkerheten avklart i tråd med NVE sin veileder 1/2019, pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3. <u>2. Overvannshåndtering</u> VAO-rammeplan tar høyde for et gjentaksintervall på 20 år. NVE viser til deres veileder 4/2022 der det anbefales å ta utgangspunkt i et klimajustert 100-årsregn. Det vises videre til nye regler for håndtering av overvann. Det bør vurderes å justere opp intervallet i tråd med dette og i etterkant analysere hvorvidt konklusjonen mht. fordrøyningsvolum og kapasitet fortsatt står seg. Dersom det viser seg en underkapasitet i overvannssystemet bør en vurdere hvorvidt en skal etablere andre avbøtende tiltak i tillegg til, eller i stedet for de foreslåtte tiltakene. <u>3. Ordlyd i bestemmelsene</u> Det er positivt at lukket bekk skal gjenåpnes. NVE viser til bestemmelse	Norconsult har gjennomført geotekniske grunnundersøkelser. Det konkluderes med at planområdet ikke er utsatt for områdeskredfare. Tiltak i ROS-analyse vurderes som fulgt opp. Planbeskrivelsen er oppdatert. Rapport med fullstendig vurdering etter NVE sin veileder 1/2019 er lagt ved planforslaget. Fullstendig rapport ble oversendt NVE 24.06.2025. Innsigelsen ble trukket 06.08.2025. <u>2. Overvannshåndtering</u> Tatt til følge. Det er gjort en vurdering av dette i VA-rammeplanen (s. 17-20): «Vi er av den oppfatning at så lenge det bereknast for leidningars kapasitet for bortleing av overvatn, skal ein ta høgd for eit gjenntaksintervall på 20 år, men ein skal benytte eit gjenntaksintervall på 200 år når ein skal berekne for ei flaumsituasjon. <i>I følgje overvassnorma til Bergen kommune skal leidningsnett i eit slikt bustadområde kunne handtere eit nedbørstilfelle med 20 års gjenntaksintervall. Mens i følgje TEK17 skal bustadbygg kunne tåla ein 200 års flaum. Dette betyr at bygningar skal plasserast slik at dei ikkje blir skada ved ein 200 års flaum. IVF-kurver for Bergen, Sandsli er nytta for å vurdere dei ta nedbørstilfella. Nedslagsfeltet er 10 ha. Det er gode flaumvegar rundt tiltaket, med kort avstand til sjø. Det vil ikkje vere fare for flaum frå område ovanfor planområdet og dermed vil ein 200 års flaum kunne samanliknast med eit 200 års nedbørstilfelle.»</i> <u>3. Ordlyd i bestemmelsene</u> Tatt til følge.		X (11.3)	
--	------------	--	--	--	----------	--

		2.1.4.a der det står at det «tillates» å åpne kommunal overvannsledning, mens det i rekkefølgekravene 6.3.1. står at dette «skal» være ferdig opparbeidet. NVE anbefaler å stramme opp 2.1.4.a. slik at ordlyden i bestemmelsene er lik.	Bestemmelsen om at det tillates å åpne tas ut. Stilles krav om at åpning av overvannsledningen skal være etablert før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.			
12	Byantikvaren 05.05.2025 Dok.nr. 75	<u>1. Strøkskarakter</u> Planforslaget bryter med topografien i området (ene- og tomannsboliger). Byantikvaren anbefaler derfor at plassering av nybygg samt konkrete bestemmelser for materialbruk blir vektlagt i videre planprosess, slik at prosjektet ikke avviker på alle punkt fra karakteren i området.	<u>1. Strøkskarakter</u> Tatt til følge. I sør er det lagt inn lavere rekkehusbebyggelse i møte med eksisterende bebyggelse, mens det mot øst og nordøst der prosjektet også har en mer urban karakter, legges det opp til høyere bebyggelse. All ny bebyggelse skal etableres med saltak, og dette er sikret i bestemmelsene.	X (12.1)	X (12.1)	X (12.1)
13	Statsforvalteren (SF) 07.05.2025 Dok.nr. 76	<u>1. Innsigelse</u> SF har vurdert innsigelsen fra NVE, og finner at den er fremmet innen fristen for å gi uttalelse. SF støtter innholdsmessig merknadene fra NVE, og har ingen merknader til begrunnelse eller forankring av innsigelsen i nasjonale hensyn.	<u>1. Innsigelse</u> Tatt til følge. Vilkårene vedr. innsigelsen fra NVE er fulgt opp og innsigelsen er trukket. Statsforvalteren har trukket innsigelsen 11.08.2025.			
14	Helsevernenheten 12.05.2025 Dok.nr. 77	<u>1. Støy fra næring</u> Viktig å sikre gode støyforhold for beboerne når det planlegges bolig og næring i samme bygg. Typiske konflikter mellom boliger og dagligvareforretning er klage på støy fra tekniske installasjoner og fra varelevering. For å forebygge dette er det viktig å velge løsninger som minimerer muligheter for konflikt. <u>2. Næringsvirksomhet 124/356</u> For å sikre at virksomheten på 124/356 ikke fører til fremtidige støyulempere for nye boliger på 124/52, anbefales det at det settes begrensninger på støy på natt fra virksomheten på 124/356.	<u>1. Støy fra næring</u> Tatt til følge. Taket/dekket over butikkens varelevering og renovasjon er utvidet for å gi en bedre skjerming opp mot boligbebyggelsen. Andre tiltak kan være å velge lyddempende vindu i fasadene mot sør. <u>2. Næringsvirksomhet 124/356</u> Tatt til følge. Det legges opp til en videreføring av dagens bruk, som hovedsakelig er kontor, lager og lettere industri (snekker-/tømrerarbeid). Det tillates ikke industrivirksomhet som overskrider grenseverdier for	X (14.1)		

			øvrig industri, se bestemmelse 3.1.5.a. Grenseverdiene setter begrensninger for støynivå i tidsrommet 23-07.			
15	Bergen Vann 14.05.2025 Dok.nr. 87	Ber om at bestemmelse 6.3.1. endres til følgende: <i>Vann- og avløpsnett, samt åpning av kommunal overvannsledning i UTE og AUT3 skal være ferdig opparbeidet. Godkjent VA-rammeplan med tilhørende uttalelse fra Bergen Vann skal følges ligge til grunn for ved senere detaljprosjektering og byggesaksbehandling.</i>	Tatt til følge. Bestemmelsen er endret.		X (15.1)	
16	Bymiljøetaten (BME) 16.05.2025 Dok.nr. 89.	<u>1. Landskap og natur</u> Gjennomføring av bekkeåpning og sikkerhet mot avrenning (fra permanent situasjon) til denne er ikke sikret i bestemmelsene. BME ber om at dette sikres. Beplantning av nye uteområder bør sikres tydeligere i bestemmelsene, og BME anbefaler at beplantning omtales og inkluderes i § 6.3. Illustrasjonsplan viser vegetasjon mellom fortau langs Mathopsveien og privat gangareal foran boligene. BME ber om at bestemmelsene sikrer at arealet (o_AVG7) blir beplantet med busk/tre-vegetasjon. Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til både busk/tre-vegetasjon og støyskjerm i o_AVG7, ber BME om at støyskjerm beplantes med klatreplanter. Ber om at bestemmelsen for f_AUT1 angir at arealet skal opparbeides som et grøntareal med variert beplantning av trær, busker og feltsjikt. Anbefaler bruk av Blågrønn faktor (NS 3845). Blågrønn faktor regnes ut på	<u>1. Landskap og natur</u> Tatt til følge. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at åpning av vannvei skal være ferdig før bebyggelse tas i bruk. Tatt til følge. Det er lagt inn flere bestemmelser om beplantning av uteområder. Det er også sikret i §6.3. Tatt til følge. Lagt inn i bestemmelsen. Tatt til følge.		X (16.1)	

		bakgrunn av den foreslåtte illustrasjonsplanen, og faktortall settes det krav til i bestemmelsene. Dersom det ikke er ønskelig å bruke blågrønn faktor, må det utarbeides mer detaljerte bestemmelser om vegetasjon og åpen overvannshåndtering. Ber om at bestemmelsene sikrer vegetasjon i AVG6. <u>2. Mobilitet og veg</u> Alle vegområder som er vist med offentlig status på plankartet, forutsettes å inngå som en del av fylkesvegnettet. BME stiller spm. ved hvorfor kommunal vegmyndighet ikke var inkludert i vurderinger av gangforbindelse med bro sør for planområdet.	Det er lagt inn mer detaljerte bestemmelser om vegetasjon. Tatt til følge. <u>2. Mobilitet og veg</u> Tatt til følge. Alle vegområder innenfor planområde med offentlig status inngår i fylkesvegnettet. Vurderinger av gangforbindelse med bro sør for planområde ble diskutert i møte med PBE før planforslaget ble levert inn til 1. gangs behandling.			
17	Vestland fylkeskommune (VLFK) 23.05.2025 Dok.nr. XX	VLFK v/avdeling for infrastruktur og veg fremmer innsigelse til planforslaget. Planens konsekvenser for trafikksikkerhet, framkomst og drift på fylkesvegnettet er ikke tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget. Før det åpnes for mer trafikkskapende tiltak på denne delen av Haakonsvernveien og Mathopsveien, må det stilles krav til hvordan trafikksikkerhet og framkomst på vegnettet skal sikres. Rekkefølgekravene til opparbeiding av infrastrukturen må skjerpes. Innsigelsen er delt i to hovedpunkt: <u>1. Rekkefølgekrav fortau Mathopsveien</u> Fortauet på sørøstlig side av Mathopsveien har fått kode f_GG2. Fortauet er en forutsetning for å sikre trygg mobilitet for myke trafikanter.	Det ble holdt et dialogmøte med VLFK 29.08.2025 for å diskutere innsigelsespunktene. Partene ble enige om at planforslaget skal regulere fase 1, som omfatter etablering av nytt fortau langs sørøstlig side av Mathopsveien, og tilrettelagt kryssing over Mathopsveien nede i kryssområdet med en smalere trafikkøye (2 m). Videre måtte planforslaget sikre tilstrekkelig areal for at krysset ved ev. fremtidig behov kan utbedres med breddeutvidelse, dråpeøy (3 m), lysregulert overgangsfelt og svingefelt fra Haakonsvernveien. Oppdaterte vegtekniske tegninger for overgangsfelt med smalere dråpeøy i kryssområdet mellom Haakonsvernveien og Mathopsveien ble godkjent i e-post av VLFK 12.09.2025. <u>1. Rekkefølgekrav fortau Mathopsveien</u> Tatt til følge. f_GG2 er en trappeforbindelse mellom nytt fortau langs Mathopsveien og gangareal foran de nye boligene i BK2 og BB. Nytt fortau langs Mathopsveien har fått			

	VLFK kan ikke finne rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av fortauet. Det er lagt opp til flere koblinger mellom planområdet og Mathopsveien, også kryssing for myke trafikanter mot nord, som er en skoleveg. Manglende rekkefølgekrav på opparbeiding av fortau kan medføre flere uheldige hendelser og konfliktpunkt mellom myke trafikanter og annen trafikk. <u>2. Vegteknisk detaljplan for FO2 og FO3 og trygg skoleveg</u> I dialog i forkant av offentlig ettersyn var VLFK klar på at dersom vegtekniske tegninger skulle godkjennes etter at planen har vært på høring, må bestemmelsene være tydelige. VLFK oppfatter ikke at rekkefølgekravene og bestemmelsene er tydelige nok. VLFK mener også at vegteknisk plan senest må godkjennes før det kan gis rammetillatelse. Det stilles rekkefølgekrav om at FO2 og FO3 skal være ferdig opparbeidet, og det skal være tilrettelagt for kryssing av KV1 i tråd med godkjente vegtekniske tegninger. Trygg skoleveg har vært høyt prioritert i denne saken. VLFK ser det som uheldig at kryssing og trygg skoleveg ikke er avklart før planen er lagt ut på høring. En forutsetning for at utbedring av kryss kunne skje i to faser, var at det ble lagt inn tydelige bestemmelser og rekkefølgekrav på hva som skal opparbeides i fase 1 og hva som blir åpnet for i fase 2. VLFK kan ikke se at dette er tydelig avklart i plandokumentene. Det kommer ikke tydelig fram hvilken fase det skal opparbeides dråpe i krysset eller om det skal være et annet krysningspunkt for	koden o_FO2, og det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av dette før bebyggelse kan tas i bruk (6.3.5). <u>2. Vegteknisk detaljplan for FO2 og FO3 og trygg skoleveg</u> Tatt til følge. Rekkefølgekravet er flyttet til før rammetillatelse. Tatt til følge. Det stilles krav om at fortau langs Mathopsveien og Haakonsvernveien (FO2) og tilrettelagt kryssing over Mathopsveien skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse. Dette er oppfølging av kravet om å sikre trygg skoleveg i planen. Tatt til følge. I dialogmøte ble det enighet mellom partene at planforslaget skal regulere fase 1, og sikre tilstrekkelig areal til fase 2 gjennom et bestemmelsesområde i plankartet. Kryssing av Midtunvegen er lagt kryssområdet, med dråpeøy for å sikre trygg skoleveg. Prosessen er omtalt i planbeskrivelsen.	X (17.2)	X (17.2)	X (17.2)
--	---	--	----------	----------	----------

	myke trafikanter. Dersom det ikke skal opparbeides dråpe, vil det være aktuelt å signalregulere kryssingen. Det kommer ikke fram av bestemmelsene at lysregulering skal opparbeides. En plan som regulerer tilstrekkelig areal til en utbedring av kryss, uten av løsningen er fullstendig avklart kan sikres med et bestemmelsesområde i kryssområdet med en tydelig tilhørende bestemmelse. VLFK kan ikke godta planforslaget uten tilstrekkelig avklaring og godkjenning fra Vegdirektoratet. Andre merknader til planforslaget: <u>3. Støyskjerm AVG7</u> VLFK er kritisk til at det bare er støyrapport som er retningsgivende for plassering og dimensjonering av støyskjermen. Støyskjerm er ikke vist i plankart, og det er uavklart hvor den skal plasseres. Det er andre hensyn som må vektlegges ved plassering og dimensjonering av støyskjerm enn en støyrapport, som byggegrense offentlig veg. VLFK kan ikke godta at støyskjermen kan plasseres hvor som helst med ukjent dimensjonering innenfor AVG7. <u>4. Annen veggrunn</u> I tegningsmaterialet er det vist vegrekkverk innenfor annen veggrunn mellom ny gang- og sykkelveg og Haakonsvernveien. Krav til bredde på rabatt mellom veg og gang- og sykkelveg er 1,5 m i 60-sone. Plankart og andre tegninger mangler målsetting. Ber om at gang- og sykkelveg blir lagt slik at det ikke er behov for vegrekkverk. I den grad det er behov for å lede myke trafikanter, kan det benyttes andre løsninger, f.eks. lettere rekkverk.	Tatt til følge. Det er lagt inn et bestemmelsesområde i kryssområdet, som omfatter nødvendig areal for fremtidig vegutvidelse/kryssutbedring. <u>3. Støyskjerm AVG7</u> Tatt til følge. Støyskjerm er vist i plankartet med juridisk linje. Skjermen er flyttet lenger ned i skråninger for å sikre en buffer mellom fortauskant og støyskjerm. Rekkefølgekravet er omformulert og det er lagt inn henvisning til bestemmelse 3.2.4.b om utforming av støyskjerm. Bestemmelse om utforming av støyskjerm er i tråd med konklusjonen fra støyrapporten. <u>4. Annen veggrunn</u> Tatt til følge. Fortauet mellom planområdet og Haakonsvernveien er justert slik at bredden på rabatten blir minimum 1,5 m. Det legges opp til betongkant.		X (17.3)	
			X (17.4)		

		<u>5. Mobilitet og kollektiv</u> Plassering av begge kantstoppene i Mathopsveien som illustrert i illustrasjonsplan, må også vises i plankartet. Avdeling for mobilitet og kollektiv (MOK) støtter innsigelse om å stille rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau langs Mathopsveien. Det må også stilles rekkefølgekrav til etablering av kantstopp og et trygt krysningspunkt. MOK råder om at kantstoppene etableres med Kasselstein. <u>5. Kulturminne og kulturmiljø</u> Seksjon for kulturarv i VLFK har ingen avgjørende merknader i saken, utover at det under opparbeiding av feltet søkes om å unngå inngrep i/skade på ev. kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veger/stier, bakkemurer, tufter m.m. Viser til meldeplikt etter kulturminneloven § 8 andre ledd.	<u>5. Mobilitet og kollektiv</u> Tatt til følge. Eksisterende kantstopp i Mathopsveien er flyttet lenger opp (sørvest), og vises som bestemmelsesområde i plankartet. Stoppet er vist litt lenger sør i vegen enn innspillet for å ikke komme i konflikt med eksisterende avkjørsel til gbnr. 124/283. Rekkefølgekrav om etablering av kantstopp er lagt inn. Rekkefølgekrav 6.3.5. sikrer at krysningspunkt over Mathopsveien skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk. Det er lagt inn at kantstoppene skal etableres med kasselstein. <u>5. Kulturminne og kulturmiljø</u> Tas til etterretning.	X (17.5)	X (17.5)	
18	Plan- og bygningsetaten 21.03.2025 Fagnotat	<u>1. BK3 og KBA</u> Det er et avvik mellom oppgitt BRA for BK3 i plankart og i planbeskrivelsen. Utreknet samlet BRA tilsvarer 52%, mens plankartet oppgir 50%. Ber om at uoverensstemmelsen rettes. <u>2. Støy</u> Foreslår å omformulere bestemmelse 2.1.2.a. om støy på fasade. Det er ikke utredet støy for boliger i BK3. Planforslaget må revideres med støyvurderinger som omfatter BK3 og KBA. <u>3. Uteoppholdsarealer</u>	<u>1. BK3 og KBA</u> Tatt til følge. Tabellen er rettet opp slik at den samsvarer med plankartet. <u>2. Støy</u> Tatt til følge. Bestemmelsen er omformulert. Støyrapport er oppdatert med støyvurderinger for BK3. KBA er næring og omfattes ikke av samme krav som boligene. <u>3. Uteoppholdsarealer</u> Tatt til følge. Terrenghelning er lagt inn i illustrasjonsplan.		X (18.2)	X (18.1)

		Det er ikke vist terrenghelning på uteoppholdsareal i felt BK3. Dette må legges inn. <u>4. Forretningsformålet og parkering</u> Etter PBE sin vurdering vil parkeringsarealet i front av B/F gi noe dårlig måloppnåelse av KPA §1 om å sørge for en mer bærekraftig byutvikling som minimerer folks transportbehov. Veiarealet blir trang som område for parkering med tilhørende manøvrering, samt tilkomst til garasje. Bestemmelsene åpner for fire gjesteplasser og fire el-bilplasser på bakkeplan (felt P2). Formuleringen er tvetydig, og kan tolkes som at gjesteparkering og el-bilparkering er unntatt beregningen. I vedlegg «Etasjeplaner» vises det også en parkeringsdekning med fem ekstra plasser enn de 37 tillatte plassene. Stiller spm. ved hvorvidt Rema 1000 har behov for gjesteparkering, da de andre steder har butikker uten gateparkering og at tilbudet er ment å være rettet lokalt for redusert bruk. Eksakt parkeringsdekning for BK1, BK2, BB og B/F, og hvordan parkeringssituasjonen blir for felt KBA, må sikres og tydelig gå frem. <u>5. Skredfare</u> Grunnundersøkelser for avklaring av fare for kvikkleire i planområde må være utført.	<u>4. Forretningsformålet og parkering</u> Tatt til følge Bestemmelse om parkering er justert. Gjesteparkering og elbilplasser er en del av parkeringskravet. Utstrekningen på utendørs parkeringsplasser er samlet mer mot sør og det er lagt inn gatetorg mellom parkering og bebyggelse, og mellom gjesteparkering for bolig (P1) og parkering for butikk (P2). Rema 1000 har behov for gjesteparkering. Tatt til følge. <u>5. Skredfare</u> Tatt til følge. Norconsult har gjennomført geotekniske grunnundersøkelser. Det er konkludert med at planområdet ikke er utsatt for områdeskredfare (kvikkleire).	X (18.4)	X (18.4)	
						X (18.5)

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Endringer gjort med bakgrunn i merknad/uttalelse:		
Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
1.1 - Tillatt byggehøyde er redusert på deler av bygget i KBA.		
2.1 - Tillatt byggehøyde er redusert på deler av bygget i KBA.		
3.1 - Tillatt byggehøyde er redusert på deler av bygget i KBA.		
4.1 - Tillat byggehøyde er redusert på deler av bygg E (BB3)		
5.1 - Tillatt byggehøyde er redusert på deler av bygget i KBA.		
7.1 - Utnyttelsesgrad for BK3 er endret.		
9.1 - Veglinjene ved busstopp i nord er strammet opp.	9.1 - Bestemmelse om at område mellom Haakonsvernveien og planområdet skal beplantes med trær (3.2.3.d)	
9.5. - Høyresvingefelt er tatt ut.		
		11.1. - Kap. 4.14 Risiko og sårbarhet er oppdatert med resultat fra grunnundersøkelsene.
	11.3. - Bestemmelse 2.3.1.c tatt ut for å unngå uoverstemmelse med rekkefølgekrav i 6.1.3.	
12.1 - Lagt inn mønehøyde på bebyggelsen.	12.1 - Krav om at ny bebyggelse skal etableres med saltak (3.1.2, 3.1.3 og 3.1.5)	- Nye illustrasjoner og revidert vurdering av planforslaget opp mot Bergen kommunes arkitektur- og byformingsstrategi (kap. Arkitektur, byform og estetikk).
14.1. - Dekket over butikkens varelevering og renovasjon er utvidet for å skjerme mer mot boligbebyggelsen.		
	15.1. - Ordlyd i 6.3.1 endret i tråd med merknaden.	
	16.1. - Rekkefølgekrav om at åpning av kommunal overvannsledning skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk (6.3.1).	

	- Bestemmelser om beplantning i uteoppholdsareal (3.1.7) og rekkefølgekrav (6.3.4) - Bestemmelse om opparbeiding av AVG6 (AVG7) (3.2.3.c).	
17.2. - Lagt inn bestemmelsesområde i kryss mellom Haakonsvernveien og Mathopsveien (#3).	17.2. - Rekkefølgekrav er flyttet opp til 6.1. Før rammetillatelse (6.1.4). - Bestemmelser til bestemmelsesområde (5.1.2)	17.2. - Beskrivelse av dialogmøte/prosess med Vestland fylkeskommune og løsning for å sikre trygg skoleveg (Kap. 2.3 og 4.7)
	17.3. - Bestemmelse om støyskjerm revidert (6.3.3).	
17.4. - Fortau (FO2) er justert for å sikre 1,5 m buffer mellom dette og Haakonsvernveien.		
17.5. - Lagt inn bestemmelsesområde for kantstopp langs Mathopsveien (#1).	17.5. - Lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av kantstopp i Mathopsveien før bebyggelse kan tas i bruk (6.3.7). - Bestemmelse om at kantstopp i #1 og #2 skal etableres med kasselstein (5.1.1).	

Endringer gjort med bakgrunn i fagnotat:

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
		18.1. - Tabell med utnyttelsesgrad rettet opp, i samsvar med plankartet.
	18.2. - Bestemmelse 2.2.1.b endret. Tillates støynivå mellom 65 – 80 Lden ved enkelthendelser, dersom vilkår er oppfylt.	
18.4. - Parkeringssituasjon fremfor butikken er endret. Utstrekningen på utendørs parkeringsplasser er samlet mer mot sør og det er lagt inn gatetorg mellom parkering og bebyggelse, og mellom gjesteparkering for bolig (P1) og parkering for butikk (P2).	18.4. - Bestemmelse er omformulert, gjesteparkering og elbilplasser skal være en del av den tillate parkeringsdekningen, og ikke i tillegg (3.1.1) - Lagt inn bestemmelser om utforming av gatetorg (3.2.2) - Bestemmelse om parkering for KBA (3.1.1)	
		18.5. - Resultat fra grunnundersøkelser er omtalt i kap. 4.14. Risiko og sårbarhet.

Endringer gjort med bakgrunn i andre årsaker:

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Endret til to plannivå, et for butikk og parkering på bakkeplan og et for boliger og uteoppholdsareal over butikk/parkeringsanlegg. Oppdeling i to vertikalnivå har medført at plankartet får nye arealformål. Nye arealformål er lagt inn i parentes bak det gamle formålet i påfølgende merknader.	Endret i tråd med nye arealformål.	Lagt inn i kap. 4.1. Arealformål.

Tillatt byggehøyde for BK3 (BK3) er redusert (fra 3 etg. – 2 etg.).	Lagt inn at det tillates etablering av takvindu og takterrasser på boligen (3.1.2.f)	Tatt ut tekst om at det tillates å bygge en ekstra etasje på bygningen. Eksisterende bolig med fire utleieenheter videreføres i planforslaget.
Nytt formål for bygg A i B/F (BB2)	Antall boenheter i B/F – bygg A (BB2) er økt fra 14 til 19 stk. (3.1.3)	
	Antall boenheter i BB – bygg B (BB1) er redusert fra 10 til 8 stk. (3.1.3)	
Nytt formål for bygg E i B/F (BB3)	Antall boenheter i B/F - bygg E (BB3) er økt fra 14 til 16 stk. (3.1.3)	
Lagt inn et ekstra rekkehus på bygg D i BK2 (BK1).	Endret bestemmelse om antall rekkehus (3.2.1)	
Lagt inn hensynssone for påvist grunnforurensing etter at det ble oppdaget lekkasje fra eksisterende oljetank (H390).	Bestemmelse om krav til å vise særlig aktsomhet ved utførelse av grunnarbeider innenfor området (4.3).	
Eiendomsgrense mellom bnr. 65 og 52 er endret. Gammel grense lagt inn med juridisk linje 1204, og ny grense lagt inn med juridisk linje 1203.		
Gangforbindelsen GG4 er tatt ut.	Lagt inn bestemmelse om at det skal etableres gangforbindelser innenfor AUT1 (AUT1). Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av forbindelsene. En av forbindelsene skal være universelt utformet (3.1.8).	
Lagt inn eget formål (AUT3), for område der energibremse skal etableres.	Oppdatert i tråd med endring i plankart.	
Fortau FO3 utvidet til 3 m hele vegen fra avkjørsel V1 i til eksisterende gangveg sør for bussholdeplass KH2 (KH).		
KH1 tatt ut.		
Eksisterende kantstopp i Mathopsveien er flyttet lenger sør, og lagt inn som bestemmelsesområde (#2).	Bestemmelse om at det skal etableres kantstopp innenfor #2 (5.1).	
Ny trafo EA er flyttet lenger sør (mellom GT1 og P1).		
Sykkelparkeringen i P1 (sykkelskur av gjenbruksmaterialer) er flyttet (AUT2). Plassering vises i illustrasjonsplan.	Bestemmelse om at det skal etableres overbygd sykkelparkering innenfor AUT2 (3.1.8).	
Plassering for nedkast til mobilt avfallssug i felles uteoppholdsareal er flyttet og lagt inn som eget arealformål (RA2)	Bestemmelse om at det skal etableres nedkast til mobilt avfallssug innenfor RA2 (3.1.6).	

