

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Nattlandsveien
Arealplan-ID	4601_70680000
Saksnummer	202104412
Utarbeidet av	Sweco Architects v/ Monica Revheim Sherling
Sist revidert	16.02.2022

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	Dag Svalland Nattlandsveien 153/ Nattlandsfjellet 1a. 30.06.21	Eier to eiendommer som er berørt av planen, Nattlandsveien 153 og Nattlandsfjellet 1a. Ønsker å vite hvilke rettigheter de har vedrørende planen, da det der ut som at hage vil bli betydelig redusert på grunn av veg + tilkomst til garasje under gullsmie samt deler av eiendommen til Nattlandsfjellet 1a. Ønsker å få tilsendt detaljert plankart over konsekvensene for eiendommene. Ønsker et eget møte som gjelder eiendommene, når det kommer så langt. (rettigheter, krav, erstatning osv.,)	Planforslaget regulerer Nattlandsveien i henhold til krav fra Vestland Fylkeskommune, og vil ikke gjøre noen andre tiltak enn dette. Vestland fylkeskommune er ansvarlig for fysisk utbedring og detaljprosjektering av vegen. Diskusjon om grunnnerverv må merknadsstiller ta med Vestland fylkeskommune. Merknad tas derfor ikke til følge. Plankart, bestemmelser og beskrivelse av planforslaget vil være tilgjengelig når planen legges til høring etter 1.gangsbehandling. Det settes opp informasjonsmøte ved høring. Naboplan, som har overlappende plangrense og også regulerer vegen, har tidligere hatt nabomøte ang dette.
2	Tor H. Raaheim-Olsen 01.07.21	Ønsker å vite hva eventuell høyde på boligblokkene vil bli. Antar at 5 etasjer er omtrent 25 meter.	I skisseprosjektet og planprosessen er det lagt opp til at blokkbebyggelsen utformes med 4 boligetasjer + loft og parkeringskjeller med vekt på terrengtilpasning og helhetlig utforming.
3	May Pettersen Kolstien 7 22.07.21	1) Ønsker at store trær i grøntområdet i nord skal beholdes i så stor grad som mulig. 2) Ønsker at grøntområde i nord ikke skal bli park/gresslette, pent dandert hageflekk, men heller ta vare på/beholde på det naturlige som er der i dag. 3) Bekymret for innsyn fra boligblokk	1) Tas til følge. Store trær i grøntområdet vil tas vare på i så stor grad som mulig, mindre trær og busker vil tas bort for å gjøre området mer tilgjengelig. 2) Tas til følge. Det vil ikke gjøres store terrenginngrep i grøntområdet, det vil bevares så mye som mulig, men tilrettelegges for bruk og opphold. 3) Tas til orientering. Helhetlig grep er utarbeidet så skånsomt som mulig, samtidig som prosjektet legger til rette for fortetting.
4	Pham Minh Voung og Cam Houng Thi Dang Gerhard Gransvei 70 12.08.21	Ser at eiendommen vil bli berørt av utbygging av vegkrysset (Nattlandsveien)- Ønsker å vite hva de har av rettigheter, krav, kompensasjon av tapt tomt. Ønsker møte sammen med plankonsulent/forslagsstiller og nabo, Svalland. Ønsker tilbakemelding angående: - Kompensasjon av tapt av tomt. - Baksiden av tomten er av fjell og det er registrert som RAS SONE.	Tas ikke til følge. Planforslaget regulerer Nattlandsveien i henhold til krav fra Vestland Fylkeskommune, og vil ikke gjøre noen andre tiltak enn dette. Vestland fylkeskommune er ansvarlig for fysisk utbedring og detaljprosjektering av vegen. Diskusjon om grunnnerverv må merknadsstiller ta med Vestland fylkeskommune. Plankart, bestemmelser og beskrivelse av planforslaget vil være tilgjengelig når planen legges til høring etter 1.gangsbehandling.

		- Ønsker tiltak, slik at ras ikke oppstår og sikre våre menneskeliv i min tomt før utbygging. - Vår hage med støttemur bli redusert. Ønsker ny støttemur på samme sted som eksisterende mur. Forutsetter at kommune ikke berører mer av tomten. - Oppført av ny støttemur må starte ASAP, årsaken er at jord på min tomt ligger på 45 grader skråning. Mye regn i Bergen vil høy sannsynlig føre til jordras. - Tiltak for redusert av støytrafikk, siden vei flytter mer mot min tomt. - Vi ønsker å få tilsendt et detaljert plankart over konsekvensene på vår eiendom.	
5	Borettslaget Løvli Nattland v/ Frida Kulleseid 19.08.21	<u>1) Bruk av borettslagets private vei</u> - Borettslaget samtykker ikke til slik bruk av Kolstibotn til inn- og utkjørsel, og ber om å finne en annen veiløsning. Ettersom det må reguleres snuhammer for å regulere om veien til offentlig, og en slik løsning vil ta beslag på private områder, motsetter borettslaget seg også dette. Borettslaget er svært kritiske til økt trafikk på den private veien. Når veien i tillegg er smal og uoversiktlig, vil økt trafikk gi forhøyet skaderisiko for de myke trafikantene. Det ønsker ikke borettslaget å akseptere. - Langs veien har borettslaget opparbeidet elbil-ladestasjoner; dersom det skal etableres ny innkjørsel på veien, vil det medføre at parkeringsplasser går tapt. Borettslaget stiller også spørsmål til hvordan eventuell oppgraving vil påvirke elbil-ladestasjonene. - Nærliggende eiendommer til Kolstibotn har også stedsvarig bruksrett til Kolstibotn som adkomstvei, i tillegg til parkeringsrett langs veien. - Av hensyn til myke trafikanter bør ikke veien brukes av tunge kjøretøy, særlig også ettersom veien ikke er opparbeidet med snuhammer. <u>2) Utforming og etablering av bygg</u> - Kommunen har uttalt at det ikke er ønskelig med ytterligere fortetting i ytre randsone, som Nattlandsveien 150 er del av. Borettslaget støtter kommunen i denne uttalelsen og ser ikke positivt på ytterligere fortetting langs Nattlandsveien. - Stiller seg kritiske til høyden på de fremtidige byggene. Dersom høyden er slik det fremgår av foreløpige tegninger, vil store deler av borettslagets lysforhold og utsikt bli sterkt fortrent, og eksisterende bebyggelse bak stenges inne. Ber derfor om at byggehøyder, lysforhold og utsikt til bebyggelse bak ivaretas. - Ved utbygging av eldresenteret på Gnr. 11 bnr. 22 ble det foretatt en saksbehandlingsfeil som medførte at byggene ble oppført høyere enn	<u>1) Bruk av borettslagets private vei</u> - Tas til orientering. Planforslaget planlegger innkjøring til p-kjeller innenfor eiendom Gnr11/Bnr301 som eies av Bergen kommune. I samsvar med kommunen er foreslått vegløsning den beste med tanke på trafikkssikkerhet. Det legges ikke opp til å gjøre om veg til offentlig, og snuhammer vil ikke reguleres eller etableres på andres private eiendom. Vegen vil oppgraderes med bredere fortau. Bergen kommune er kontaktet ang. veglag da veg eies av Bergen kommune. - Det er blitt opplyst fra EBE (Etat for bygg og eiendom) at disse ikke er omsøkte. I den videre planprosessen vil det ses på alternative parkeringsmuligheter for berørte naboer. Elbilladestasjonene vil behandles som andre tekniske installasjoner i anleggsperioden. - Det er vurdert ulike løsninger som reduserer konsekvensen av planforslaget. Det jobbes med en avklaring av privatrettslige forhold. - Se svar i pkt. 1 (over) <u>2) Utforming og etablering av bygg</u> - Tas ikke til følge. Området er del av ytre fortettingssone, altså ikke ytre randsone. Planforslaget forholder seg kommuneplanens arealdel og føringer gitt av denne. - Tas ikke til følge. Boligetasjene er endret fra 5 etasjer til 4 etasjer. - Tas til orientering. Planen kan ikke ta hensyn til at det er gjort saksbehandlingsfeil i en annen byggesak. Sol- og skyggevirksomhet er vurdert gjennom planarbeidet.

		tiltenkt. Dermed er borettslaget blitt enda mer innebygget enn det som opprinnelig var meningen. Dette tilsier at utbygging av Nattlandsveien 150 må ta særlig hensyn til borettslagets lysforhold og utsikt. - Området er preget av kaldras ned fra Nattlandsfjellet. Dette har kommunen fått dokumentert i tidligere byggesaker. Ved innestengt bebyggelse rundt borettslaget vil luftforholdene forverres betraktelig i området; både gjennom kaldras, men også annen luftforurensing som ikke får fri gjennomgang. Når Nattlandsveien i tillegg er svært trafikkert, rettes det bekymring mot etablering av giftlokk omkring borettslaget og eldresenteret. Når området huser både barnefamilier og eldre med svak helse, må trygg luftgjennomgang sikres så langt det lar seg gjøre. <u>3) Energibruk</u> - Borettslaget ønsker å få opplyst hvilken type energi som skal anvendes for de planlagte bygningene. Dersom byggene skal anvende elektrisk kraft, spørres det hvor denne skal hentes fra. <u>4) Aktiviteter og bomiljø</u> - Nattlandsveien 150 er en grønn lunge i nærmiljøet som bør ivaretas så langt det lar seg gjøre, for å sikre grønne områder for naboer. - Ønsker tilbakemelding på hvilke typer installasjoner man ser for seg på grøntområdene, og hvordan man eventuelt vurderer valg av installasjoner opp mot risikoen for økt trafikk.	- Tas til orientering. På grunn av områdets plassering og plasseringen av bebyggelsen vil ikke dette påvirke kaldraset. Bekkedraget vil også fungere som drenering og er hensyntatt i planen 3) <u>Energibruk</u> Tas ikke til følge. Ny bebyggelse vil anvende elektrisk energi, og vi koble seg på BKK sitt nett. 4) <u>Aktiviteter og bomiljø</u> Tas til orientering. Nattlandsveien 150 er i dag et lukket næringsområde. Området vil åpnes opp for allmennheten. Grøntområdet i nord er i dag utilgjengelig da det er inngjerdet og overgrodd. Grøntområdet vil ivaretas i så stor grad som mulig Det vil åpnes opp og tilrettelegges for bruk av nye beboere og naboer, slik at området vil bli et tilgjengelig gode for allmenheten. Det legger ikke opp til inngripende installasjoner i grøntområdet, heller en skånsom tilrettelegging av tilkomst og bruk. Det vil derimot legges til rette for lek og andre installasjoner i gårdsrommet mellom ny bebyggelse.
6	Sameiet Kolstien 3x v/ Magnar K. Taule 24.08.21	1) Punktbebyggelse vist sentralt på eiendommen i planinitiativet fremstår for dominerende mot sameiet. Fjerner for mye av det åpne inntrykket sameiet har mot grøntområdet og næringsområdet per i dag. 2) Aksen fra sameiet og mot sørvest spesielt viktig i deler av året der solen står lavt på himmelen. 3) Bevaring av eksisterende bygg sin plassdannelse harmonerer bedre med strukturen i sameiet og vil være mer i samsvar med strøkets karakter. Dagens bebyggelse og utforming bør bevares. 4) Plassdannelsen kan styrkes ved å orientere eventuelle fremtidige bygg langs eksisterende veistruktur. Bygg bør ikke plasseres på ryggen mot grøntområde i nord. 5) Planene må revideres kraftig, mtp. byggehøyde og plassering, slik at hensyn til lys, luft og innsikt ivaretas på en bedre måte. 6) Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel må ivaretas på en bedre måte, ang blant annet sol og utsiktsforhold til	1) Tas delvis til følge. Etter samtalemøte og diskusjon med byarkitekten og Bergen kommune utgår punkthus bebyggelsen fra det varslede forslaget. Byggene er erstattet med lamellbebyggelse som er i tråd med byarkitektens ønske. Når det gjelder det åpne inntrykket er det en villet politisk og faglig ønske med en fortetting av de ulike sonene i KPA2018, dette medfører endringer i dagens situasjon for de nærmeste naboene. 2) Merknaden tas til orientering. 3) Tas ikke til følge. Eksisterende bebyggelse egner seg ikke til boligbebyggelse. Rekkhus/blokk/lameller bidrar til et mer helhetlig uttrykk i området viderefører områdets bebyggelsesstruktur. 4) Tas delvis til følge. Bygg orienteres langs Nattlandsveien og mot Kolstibotn. Bebyggelse mot grøntareal i nord, henvender seg mot dette området. 5) Tas delvis til følge. Byggehøyder er redusert fra 5 til 4 etasjer. Plassering er gjennomtenkt med tanke på lys, luft og støy og uteoppholdsarealer. Pga. av terreng vil bygg ha 5 etasjer sett fra nord mot sør, og 4 sett fra sør mot nord. 6) Tas til orientering. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er fulgt når det gjelder både krav til uterom, utnyttelse og byggehøyder.

		eksisterende bebyggelse. 7) Planområdet fremstår i dag som en grønn lunge i nabolaget, og er et yndet lekeområde for barn. Bekymret for at området vil fremstå som privatisert og ikke tilgjengelig for allmennheten. 8) Går et naturlig hjortetråkk over eiendommen som må hensyntas. 9) Bekymret for økt biltrafikk, både med hensyn til trafikk, sikkerhet og støy.	7) Tas delvis til følge. Området er i dag utilgjengelig for allmenheten. Planforslaget åpner opp for allmennheten i grøntdraget, og tilrettelegger for at området ikke skal bli privatisert. Området vil fungere som en grønn lunge i området, og vil være tilgjengelig for alle. 8) Tas til følge. Hjortetråkket er registrert ved bekken og vil hensyntas. 9) Tas til følge. Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning, oppgradering av Kolstibotn, samt regulering av ny kryssløsning fra Nattlandsveien.
7	Misigano Simon Samuel Kolstien 3c 19.08.21	Ønsker å få tilbud på planlagte nye boliger, hvis deres bolig får problemer på grunn av byggearbeider.	Tas ikke til følge. Ved fremtidig utbygging vil hensyn til naboer følges videre opp.
8	Grethe Senneseth og Richard Waters Kolstibotn 38 23.08.21	1) Mener planinitiativet er en overdrivelse fra kommunens bestemmelser. At 65-90 nye boenheter er alt for mye med tanke på arealets størrelse. 2) Konfiskerer smal privat vei som deles av Løvli Nattlands Borettslag og Sameie Løvli terrasse, som gjør at trafikken fordobles. 3) Det dekkes over at eksisterende bygningsmasse er bygget på eleverte fyllmasse som ble planert for å sette opp et høytliggende næringsbygg. 4) Hvis tomten skal omreguleres må ingen av mønehøydene være høyere enn nabobyggene- dvs Løvli Nattland og Borettslag i Kolstien.	1) Tas til orientering. Planforslaget følger kommunens bestemmelser for ytre fortettingssone når det gjelder utnyttelse, krav til uteopphold ol. 2) Tas til orientering. Se svar på merknad 5, side to. 3) Tas ikke til følge. Planforslaget baserer seg på eksisterende terreng. 4) Tas til orientering. Byggehøyder tar utgangspunkt i eksisterende byggehøyder og omkringinggende byggehøyder, og forholder seg til KPA2018/korrespondanse med øvrige myndigheter.

	<u>Høringsinstanser:</u>		
1	Norges Handikapforbund Bergen 09.07.21	Universell utforming må innarbeides i planarbeidet for Nattlandsveien 150.	Tas til følge, det legges til rette for universell tilkomst til boligene internt i prosjektet.
2	Barn og unges representant Bergen kommune, v/ Endre Buanes 09.08.21	1) Antall boenheter må ikke være høyere enn at den kan ivareta krav til uteoppholdsarealer. Skole- og barnehagedekning i området må også vurderes. 2) Planområdet ligger i ytre fortettingssone og størrelse på uteoppholdsarealer må følge bestemmelser i gjeldende KPA. Det må etableres gode kvaliteter for lek og rekreasjon for ulike aldersgrupper, herunder også ungdom. Ved høy etablering av uteoppholdsarealer på tak bør det stilles særlige krav til kvaliteter for øvrig areal, da takareal ikke anses som spesielt egnet for barn og unges utfoldelse. Uteoppholdsarealene må plasseres og utformes slik at en ivaretar krav og bestemmelser om sol- og lysforhold, støy, nivåforskjeller og trafiksikkerhet. 3) Eksisterende grønnstruktur bør opprettholdes i størst mulig grad. Planlegging for aktiv bruk, eventuelt med nødvendig tilrettelegging, anbefales. Viser for øvrig til punkt 5d i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, om krav til erstatningsareal dersom omdisponering av arealer egnet for lek i nå- eller fremtid fører til at hensyn i punkt 5b ikke blir oppfylt. 4) Ved etablering av lekeplass og uteområder for øvrig må tilkomst og apparater ivareta krav til universell utforming. 5) Trafiksikkerheten i planområdet og til viktige målpunkt må ivaretas.	1) Tas til følge. Arealet utformes med variert innhold og tilrettelegges for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Det er kapasitet på skole- og barnehagedekningen i området. Krav om uteoppholdsarealer ivaretas. 2) Merknad tas til etterretning. Det vises til punkt 1 over. Det skal ilegges kvalitet i uteoppholdsarealene, med tilrettelegging for sambruk 3) Tas til følge. Grøntdrag opprettholdes i størst mulig grad. Tilpasninger som gjøres er skal gjøres skånsomt, med tanke på minst mulig inngrepen for det biologiske mangfoldet. Internt i planområdet, mellom bebyggelsen, opparbeides det felles uteoppholdsarealer med gode kvaliteter. 4) Grøntdraget i nord vil ikke kunne utarbeides med universell tilkomst. Dette da slike inngrep vil få store konsekvenser for det biologiske mangfoldet og den blågrønne strukturen. Øvrige uteoppholdsarealer skal sikres universell tilkomst. Merknaden tas delvis til følge. 5) Tas til følge. Det utarbeides en trafikk og mobilitetsanalyse hvor trafiksikkerhet for myktrafikanter ivaretas. Adkomstveg utbedres.
3	Bymiljøetaten, Plan – og utredningsavdelingen 19.08.21	1) Grønnstruktur i KPA forutsettes bevart og det positivt at skogen som ligger i Ytre fortettingssone bevares 2) I Ytre fortettingssone skal det ikke utføres tiltak (jf. PBL § 1-6) nærmere enn 20 meter fra vassdrag (jf. KPA2018 § 6.1.1) Kun enkel og naturvennlig tilrettelegging er tillatt innenfor grønnstruktur (jf. KPA2018 §29.2). 3) En gangforbindelse mellom Kolstibotn og Nattlandsveien vurderes som et positivt tiltak.	1) Tas til følge. Grøntstruktur som vist i KPA vil bevares i så stor grad som mulig. Området vil bli ryddet noe, ved å fjerne mindre kratt og busker. Større trær ol. skal bevares i så stor grad som mulig. Tiltak for tilgjengelighet skal gjøres så skånsomt som mulig. 2) Viser til pkt. 1, over. Merknaden tas til følge. 3) Gangforbindelsen oppleves som et riktig tiltak i forhold til både snarvei og tilgjengeliggjøring av grøntdraget, kortere avstand til offentlig kommunikasjon i Nattlandsveien for både nye og eksisterende beboere i området. I tillegg vil gangforbindelsene gir tilgang til felles

		4)Terrengtilpasning og overganger mot tilstøtende terreng må vektlegges. 5)Gode overganger mellom privat, felles og offentlige utearealer må fokuseres. 6)Krysset Nattlandsfjellet Kolstibotn bør utbedres. 7)Smalt fortau langs Kolstibotn bør uvides. 8)Renovasjonsløsninger må planlegges tidlig.	uteoppholdsarealer i Nattlandsveien 150. Merknaden tas til følge. 4) Sakeset lamellbebyggelse både mot Kolstibotn og Nattlandsveien følger terrenget og har en god terrengtilpasning. Mekkanden tas til følge. 5) I prosjektet legges det opp til gode overganger mellom privat og offentlig. For rekkehusene vil hovedadkomst være mot Nattlandsveien. Her etableres mindre forhager. Alternativt vil adkomst også kunne være mot øst, hvor det legges til rette for større privat uteoppholdsareal. For blokkbebyggelsen etableres private og felles balkonger og altaner (på tak). Øvrig areal på bakkeplan regnes som felles. I det videre planarbeidet vil det jobbes med overganger mellom felles og privat uteoppholdsareal. Merknaden tas til orientering. 6) Krysset Nattladsfjellet/Kolstibotn skal utbedres. Det er gjort vegtekniske vurderinger og utbedringer av krysset, jf. vegtegnninger. Merknaden tas til følge. 7) Kolstibotn oppgraderes, og fortau på deler av vegen flyttes på andre siden av vegen for å forbedre trafikksikkerheten. Tas ikke til følge 8) Renovasjonsløsning skal løses i henhold til RTV fra BIR, og RTP skal godkjennes av BIR før innsending til førstegangs behandling. Merknad tas til følge.
4	Byarkitekten – byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling 19.08.21	1) Byarkitekten er skeptiske til å innføre punkthus som typologi i dette området, med tanke på integrasjon i bebyggelsesstrukturen på Landås, som karakteriseres av lamellbebyggelse som følger terrengkotene på langs, og med store grønne utearealer mellom. Etter vårt syn vil 4 punkthus på 5 etasjer organisert i en klynge skape en dominerende bygningsmasse (en «klump») foran bakenforliggende bebyggelse, som er like generende. Plasseringen av punkthusene skaper også uhensiktsmessige restarealer mot Kolstibotn. Punkthusene er i tillegg retningsløse og har store fotavtrykk, noe som resulter i kubiske volumer med dårlige proporsjoner. Vi oppfordrer forslagstillere til å revurdere valg av punkthus som typologi. Vi anbefaler også maks. 4 etasjer inkl. loftetasje i dette området, samt plassering av bygningene i terreng som følge eksisterende koter, for å skape en variert silhuett i landskapet (prinsipp om teppebyen der taklandskapet reflekterer den underliggende terreng).	1) 16.09.2021 ble det avholdt arbeidsmøte med blant annet byarkitekten. Hvor dette punktet ble diskutert. Det ble en felles enighet om at det jobbes videre med lamellblokker, og at punkthusbebyggelse gikk ut. Lamellbebyggelsen passer bedre inn med Landåsplanen og skaper bedre uteområder. Videre ble det enighet om veien videre og punkter forslagstillere skal jobbe videre med: • Definere soner og uterom (felles/privat) • Forholdet mellom byggene. Se på passasjen mellom lamellene i sør. • Bruk av loftsetasjer/saltaksløsninger. Passe på at det ikke blir for mye takterrasser/hull og karnapper slik at takformen forsvinner. • Se på hvordan byggene treffer terreng
5	Statsforvalteren i Vestland 23.08.21	Statsforvalteren legger til grunn at planarbeidet vil bli utarbeidet i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken. 1) Vi minner om at alle planer etter plan- og bygningsloven skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planleggingen skal være helsefremmende gjennom å fremme faktorer som styrker helse og livskvalitet, og som bidrar til å verne mot negative faktorer, jf. folkehelselova §4. Et sentralt element i folkehelsesatsingen er å sikre barn og unge gode oppvekstforhold, jf. Regionalplan for folkehelse 2014-2025.	1) Tas til følge. I planforslaget legges det opp til en variasjon i boligtyper, med tilpasning for ulike beboere, her under barnefamilier. (rekkehus). Uteoppholdsarealene skal utformes på en måte som legger til rette for sambruk, hvor lek og opphold kombineres. 2) Tas til følge. Dette er et punkt det har blitt jobbet mye med. Rekkehus bebyggelsen mot vest og Nattlandsveien vil fungere som støysikringstiltak. Boligene her utformes med stille side mot privat og felles uteoppholdsareal i øst. Boligenes utforming gjør at man oppfyller kravene til ny støyveileder (T1442) og at tilstrekkelig antall soverom og oppholdsrom blir mot stille side.

		2) Statsforvalteren stiller seg generelt positivt til fortetting i sentrale deler av byen. I denne saken vil vi særlig peke på utfordringer knyttet til trafikkstøy. Det må legges vekt på å sikre et bomiljø med gode nærmiljøkvaliteter. 3) Vi minner videre om at konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet, jf. Naturmangfoldlovens §§ 7 til 12. 4) Kommunene skal fremme samfunnsikkerhet i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 setter derfor krav om utarbeidelse av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til håndtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarhet som har virkning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.	2) Tas til følge. Dette er et punkt det har blitt jobbet mye med. Rekkehus bebyggelsen mot vest og Nattlandsveien vil fungere som støysikringstiltak. Boligene her utformes med stille side mot privat og felles uteoppholdsareal i øst. Boligenes utforming gjør at man oppfyller kravene til ny støyveileder (T1442) og at tilstrekkelig antall soverom og oppholdsrom blir mot stille side. 3) Tas til følge. Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport som tar for seg dette. Grøntdraget nord på tomten vil i minst mulig grad rammes av inngripende tiltak som påvirker naturmangfoldet. 4) Tas til følge. ROS analyse skal utarbeides. Forhold som må belystes, slik som skred ol. vil særlig omtales, samt at det vil bli gjort vurderinger av dette av fagpersoner.
6	DSB – Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 30.06.2021	Direktoratet har ingen spesifikke merknader og viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp disse sakene.	Tas til følge.
7	Bergen brannvesen. 16.08.21	1) Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig sløkkevannkapasitet. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og sløkkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig på Bergen kommune sine nettsider.	1) VA-rammeplan er utarbeidet og brann/rømning er beskrevet i planbeskrivelsen
8	Byantikvaren – byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling. 14.07.2021	1) Landåsplanen med sitt fokus på luft, lys, og grønt er gjennomgående, og disse prinsippene bør videreføres i planarbeidet. 2) Fokus på terrengforståelse- og tilpasning, med vektlegging på minst mulig privatiserte arealer, heller gode fellesareal. 3) Lameller, rekkehus og to- og firemannsboliger som typologi bør tilstrebes. 4) En viktig forutsetning i planarbeidet er at postveiens trase ivaretas. 5) Byantikvaren motsetter seg ikke rivning av eksisterende bebyggelse på tomten, men det må ved en rivning av bygningsmassen, i tillegg til kulturminnerapporten, utarbeides rivedokumentasjon på et tidlig tidspunkt hvor byantikvaren skal ha uttalt seg til den i søknad om ny rammetillatelse.	1) Tas til følge. Planforslaget hensyntar Landåsplanen på disse punktene. Det legges opp til en bebyggelse som spiller på lag med omkringliggende bebyggelse samt at det legges opp til store grøntarealer i og rundt bebyggelsen. 2) Tas til følge. Se pkt. 3.4. Boligene vil ha privat uteareal, mens gårdsrommet mellom bebyggelsen og grøntarealet vil være fellesarealer 3) Tas til følge. Det vises til møte med byarkitekten 16.09.2021. Planforslaget viser i dag rekkehus og lameller. 4) Tas til orientering. Det historiske veifaret – postveien berøres ikke av planforslaget. 5) Tas til følge. Det vil i bestemmelsene sikres at det skal utarbeides rivedokumentasjon hvor byantikvaren har uttalt seg i søknad om rammetillatelse.
9	Vestland fylkeskommune 20.08.2021	Arkitektur og estetikk 1) Ny utbygging må bidra til å knyta saman nye og eksisterande delar av området og tilpassast stadens kulturmiljø. Nye tiltak bør gjennom nyskaping og tilpassing vere eit verdfullt bidrag til det lokale bygningsmiljøet. 2) Legg til grunn at Bergen kommune sin arkitekturstrategi vert førande	Arkitektur og estetikk 1) Tas til følge. Tiltaket legger opp til å følge eksisterende Landås-plan med blant annet lamellbebyggelse. 2) Tas til følge. Arkitektur+ er lagt til grunn i arbeidet med utarbeidelse av planforslaget. 3) Tas til følge. Utforming av blant annet uteoppholdsarealer, med

	for planarbeidet. 3) Planen må og legge til rette for sosial berekraft. I denne samanheng vekt på god bukvalitet med bustader som har god tilgang på skjerna 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 bfolkningsstruktur. Krav til bukvalitet må vektast tyngre enn høg utnyttingsgrad. 4) Volum, gesimshøgder, siktliner, fjernverknad og terreng må vektleggast i planen. Fylkeskommunen føreset at identitetsskapande element så som landskapsform, eksisterande byggesetnad og kulturminne bør takast omsyn til ved utforminga av nye bygg. Ein må søke å bevare eksisterande grønstruktur. Barn og unges interesser 5) Det skal sikrast gode uteareal. Kvaliteten på og tilgjenge til områda må vere såleis at born kan bevege seg til og frå på ein trygg og naturleg måte. Utforminga må vere av høg kvalitet både estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper. 6) Leikeareal bør utformast slik at dei er universelt utforma, har god og attraktiv utforming og tilfører området gode kvalitetar både som leikeområde og møteplass. Folkehelse 7) Støy bør greiast ut for i tidleg fase i planlegginga og bli lagt til grunn for plassering og utforming av bygg. Ved gode arkitektoniske løysingar vil ein kunne og syte for skjerming av bustader og trivelege uteareal. Universell utforming 8) Regionale planar 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 farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma. Også areala ute må få universell utforming. 9) 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. Kulturminne 10) Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vestland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Konsekvensane planforslaget vil få for kulturminne må kome klart fram i planmateriellet. Dersom tiltaket er i konflikt med nasjonale eller vesentlege regionale kulturminneinteresser kan Vestland fylkeskommune vurdere å fremje motsegn til planforslaget. 11) Vi rår tiltakshavar til å gå i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjere konfliktområda og om mogleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring. 12) Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep	vektlegging av gode variasjon, sambruk, tilfeldige møter og godt naboskap, bidrar alle til bokvalitet. I tillegg vil de skjermende utearealene bidra til trygge oppvekstsvilkår for barn og unge. Boligene har en variert størrelse som bidrar til variasjon av innbyggere i forhold til blant annet alder og sosial status. Plassering og utforming av bygg skjerner også uteoppholdsarealene for støy og spiller på lag med området gjennom at uteoppholdsarealene gjøres tilgjengelig. 4) Tas til følge. Punktet om terrengtilpassing er beskrevet over. Form og volum tilpasses området. Ved å legge rekkehusene langs Nattlandsveien skapes en skjerm og et mer urbant gateløp mot veien. Prosjektet har liten grad av fjernvirkning. Barn og unges interesser 5) Tas til følge. Uteoppholdsareal er beskrevet over. Arealene skal utformes som trygge og gode uterom med universell utforming. Barn har i de sentrerte uterommene gode og trygge oppvekstsvilkår med blant annet sosial kontroll som følge av at vinduer fra bebyggelsen rundt er med på å bidra til oversikt. 6) Se kommentar over. 7) Folkehelse Tas til følge. Rekkehusbebyggelse er valgt langs Nattlandsveien for å kunne skjerme uteoppholdsarealer for støy, samtidig skape gode boliger langs vegen, og et mer urbant uttrykk langs veien. Det er foretatt støyvurderinger, og når endelig utforming er fastsatt vil det utarbeides støyrapport. Universell utforming 8) Tas til orientering. Det videre planarbeidet vil ta hensyn til dette punktet i detaljering av uteoppholdsarealene. . 9) Se over. Kultruminne 10) Tas til følge. Det er utarbeidet en kultuminnedokumentasjon, hvor eksisterende bebyggelse i planområdet konkluderes med at ikke har verneverdig verdi. Kulturminnedokumentasjonen er sendt rette myndighet. 11) Merknaden tas til orientering. Kulturminnedokumentasjon er sendt både Byplan og Byantikvaren. 12) Det er ingen kjente slike forhold i planområdet. Dersom dette skulle fremkomme i det videre planarbeidet vil dette bli hensyntatt. Merknaden tas til etterretning.
--	--	---

		i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, oppmuring langsmed bekken, bakkemurar, tufter m.m. Samferdsel Generelle vegfaglege krav til planarbeidet 13) 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. 14) Det må utarbeidast ei trafikkanalyse som viser korleis gåande og syklande blir ivaretatt i planarbeidet. Det må og visast kor alternativ tilkomst skal vere og korleis ein kan sanere avkøyrslar. Planarbeidet må vise korleis dei vil sikre gang- og sykkeltilkomst til fylkesvegen, slik at det blir raskare å gå og sykle enn å køyre. Låg parkeringsdekning vil også vere ein føresetnad i eit slikt sentralt område, jf. krav om nullvekstmålet i Miljøløftet. 15) For å utvide vegen for å bygge gang- og sykkeltilbod er det eit behov for ei byggegrense på minst 15-20 meter frå nærmaste bygningsdel, parkeringsplassar, uteareal eller anna til midt på fylkesvegen. 16) Området rundt bensinstasjonen er uoversiktleg trafikalt og det må skje en opprydding med tanke på trafikktryggleiken, spesielt for gåande og syklande. Bensinstasjonen har i dag to avkøyrslar direkte ut i fylkesveg 585 og ein avkøyrslar til kommunal veg 5738. Planarbeidet bør sikre betre forhold enn dagens situasjon. Vestland fylkeskommune kan kome til å krevja rekkefølgekrav om at avkøyrslene frå bensinstasjonen som går direkte ut i fylkesvegen vert stengt. 17) Etter oppstartsmøte blei det klart at det kan vere aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med eventuelle rekkjefølgekrav som vil kome om fylkesvegen, som då inkludera kryss og avkøyrslar, gang- og sykkelveg eller liknande.	Samferdsel 13) Som ledd i utviklingen av planer i området er det fra Vestland fylkeskommune (den gang Statens vegvesen) satt i gang arbeid med trafikkisikringstiltak langs Nattlandsveien. Dette påvirker planforslaget, og planforslaget følger den anbefalte løsningen for trafikkisikrings-tiltakene. Viser til dette planarbeidet. Det er utarbeidet trafikkanalyse som blant annet viser trafikkisikkerhet i området. Temaet beskrives i både planbeskrivelse og ROS. 14) Tas til følge. Det er utarbeidet en trafikk- og mobilitetsanalyse som tar for seg punktene fylkeskommunen nevner. Det legger også opp til lav parkeringsdekning for prosjektet, samtidig som at det gjennom planområdet vil etableres snarveier mellom fylkesvegen og Kolstibotn. Planarbeidet vil vise hvordan gang- og sykkeltilkomst til planområdet 15) Tas til følge. Det er lagt inn en byggegrense på 20 meter fra senterlinje veg. Planforslaget følger ellers fylkeskommunens plan for utbedring av fylkesvegen. 16) Tas til orientering. Det vises til punktene over, og ønskes å nevne at det er noe rart at fylkeskommunen ikke har oversikt over de prosjekter som ble iverksatt av Statens vegvesen tilbake i 2018. Forhold knyttet til fylkesvegen, utbedring av krysset Nattlandsveien/Nattlandsfjellet og trafikkisikringstiltak ble iverksatt allerede da. Viser også til dialogmøte med Vestlandfylkeskommune, 05.11.2021, hvor det ble enighet om hvordan kryssløsningen skal utformes og hvilke rekkefølgekrav som settes for planen. 17) Tas til orientering. Det vises til arbeidsmøter avholdt med fylkeskommunen høsten/vinteren 2021. Der ble det avklart hvordan dette skulle være.
10	Helsevernenheten – Bergen kommune 23.08.2021	Støy og lokal luftforurensing 1) I planinitiativet vil boliger langs Nattlandsveien fungere som støyskjerm mot utearealet. Dette reduserer kvaliteten på utearealet mot veien for disse boligene og vi anbefaler andre løsninger for støyskjerming. Det er uheldig om balkonger må innglasses da dette er solsiden av bygget. Ventilasjon 2) På grunn av planområdets plassering ved vei og bensinstasjon bør luftinntak til ventilasjonsanlegg plasseres vekk fra vei. Vi anbefaler også at det benyttes filtre som både filtrerer for NOx og svevestøv i boligene. Støy 3) Støyrapporten må vurdere støy fra eksisterende bensinstasjon med	Støy og lokal luftforurensing 1) Det vil kunne være interessant å se på andre løsninger, all den tid det ikke tillates oppsetting av støyskjerm mot veien anses det å bruke bebyggelsen som støyskjerm som et svært godt alternativ. Hovedinngang for rekkehusene vil være mot Nattlandsveien, her vil det være en liten forhage som ikke vil være utformet for varig opphold. På grunn av støy er det foreslått at rekkehusene får takterrasser mot Nattlandsveien slik at man får noen uteoppholdsarealer mot vest. Takterrassene vil i noe grad bli påvirket av støy, men ikke i like stor grad. Dette vil undersøkes videre i prosessen. Rekkehusene vil både ha balkong og hageflekk på østsiden av byggene. Disse områdene vil ha morgen- og formiddagssol. Merknaden tas til orientering og vil ses på videre i prosessen.

		kiosk, både fra varelevering og trafikk. Det kan påregnes at bensinstasjonsområdet blir benyttet til oppholdssted i helger, samt på kvelds- og nattestid. Det derfor viktig at slik bruk blir vurdert og håndtert i videre planlegging. Støy og støv i anleggsperioden Det er boliger og et sykehjem i umiddelbar nærhet til planområdet. Eldre er også en gruppe som regnes som særlig utsatte for støy av WHO, og beboere på sykehjem kan i liten grad velge andre oppholdssteder ved støy i umiddelbar nærhet. 4) Reguleringsbestemmelsene må sette krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen(e). Rapporten må: - Vurdere hvordan og hvor langt støyen fra grunnarbeider, herunder sprenging og pigging, vil spre seg i området rundt planområdet, - Vurdere om støygrensene i T-1442 kan overholdes, - Vurdere behovet for, og effekten av, støyreducerende tiltak for de ulike fasene av anleggsarbeidet, - Vurdere om det er behov for ekstra tiltak for å skjerme omgivelsene for støy, eller om beboere eller andre i perioder må tilbys et annet oppholdsareal. 5) Det må også legges en plan for hvordan byggherren skal følge opp og dokumentere at underleverandører følger støykrav i anleggsperioden. Vi understreker at det er svært viktig med en god og åpen dialog med naboer, herunder Kolstihaugen sykehjem, både før og under utbygging. 6) Støv fra bygge- og anleggsarbeidet kan også bli en belastning for institusjon, beboere og næringsforetak/kontorer ved planområdet. Krav til støvreduserende tiltak på anleggsområdet og i forbindelse med transport av masser må derfor inkluderes i reguleringsbestemmelsene.	Ventilasjon 2) Videre i prosjekteringen, etter planprosessen, vil plassering av luftinntak og ventilasjonsanlegg presiseres. Merknad tas til orientering Støy 3) Støyrapporten vil utarbeides av støykonsulent, og vil vurdere støy fra eksisterende bensinstasjon og bruk på kveldstid, i helgene. Merknad tas til følge. Støy og støv i anleggsperioden 4) Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til at det utarbeides støyrapport for utbyggingsfasen. Rapporten utføres av støykonsulent og følge opp at punktene til helsevernetaten er ivaretatt. Merknad tas til følge 5) Det vil utarbeides en plan for hvordan byggherren skal følge opp og dokumentere at underleverandører følger støykrav i anleggsperioden. Dette vil følges opp nærmere i den videre prosessen. Merknad tas til følge. 6) Krav til støvreduserende tiltak på anleggsområdet og i forbindelse med transport av masser vil inkluderes i bestemmelsene. Merknad tas til følge
11	NVE 19.08.2021	Overvann 1) Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten av det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer (resipient) Bestemmelser bør sikre: - Bruk av tretrinnsstrategien og naturbaserte, åpne løsninger - at små og mellomstore regn infiltreres og fordroyes på egen eiendom med, føringer på hvordan dette skal gjøres. - At tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder, flom veier bør holdes åpne. - At avrenninger til naboeiendom ikke øker som følge av utbyggingen. - forsvarlig forvaltning av bekker og vassdrag for å motvirke korte og spisse flomtopper. - Avrenning fra planområdet skal ledes trygt til kommunens overordnede flomveinett. Hvis slik nett mangler kan trygg	1) VA-rammeplan vil ta for seg overvannshåndtering. Videre vil reguleringsbestemmelsene ta med at tretrinnsstrategien og naturbaserte åpne løsninger blir brukt, at små og mellomstore regn infiltreres og fordroyes på egen eiendom, med føreiner på hvordan dette skal gjøres. At tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder og at avrenninger fra naboeiendom ikke øker som følge av utbyggingen. Forsvarlig forvaltning av bekker og vassdrag vil motvirke korte og spisse flomtopper, og at avrenning fra planområdet skal ledes trygt til kommunens overordnede flomveinett. Plankartet vil også vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann. Merknad tas til følge. 2) Det vil legges inn en hensynssone, slik at det holdes avstand til vassdraget og at biologisk mangfold, vassdragsmiljø, fare for flom og erosjon og tas hensyn til. Merknad tas til følge. 3) Det anses ikke å være fare for erosjon i området, men det vil undersøkes nærmere i videre prosess. Merknaden tas delvis tilfølge.

		bortledning sikres gjennom rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtale. -Plankart bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann. 2) Sikkerhet mot flom. Det er vassdrag i eller nær planområdet. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold. 3) Sikkerhet mot erosjon For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråing til bebyggelse være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom. 4) Sikkerhet mot skred i bratt terreng Det er registrert skred innenfor planområdet. NVEs aktsomhetskart for skred i bratt terreng viser at det i deler av planområdet kan være fare for snøskred, steinsprang, jord- og/eller flomskred. Dersom planen skal åpne for bygging i disse aktsomhetssonene må tilstrekkelig sikkerhet være dokumentert når planen legges ut til offentlig ettersyn. 5) Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann Dersom planarbeidet skal legge til rette for vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, vil NVE vurdere planforslaget opp mot bestemmelsene i vannressursloven.	4) Det vil utarbeides en geologisk undersøkelse av rette fagfolk, som vil legges ut til offentlig ettersyn. Merknad tas til følge. 5) Tiltaket ikke legger til rette for vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann. Vassdraget er en del av et grøntdrag som vil bevares i så stor grad som mulig. Det vil bli noe opprydding og noen mindre tiltak, men ikke som vil være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann. Merknaden tas til etterretning.
12	BIR 17.08.2021	1) Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger 2) Krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs planbehandling 3) Rekkefølgekrav om ferdigstillelse av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest 4) Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og/eller i illustrasjonsplan 5) Tilstrekkelig areal for trafikkssikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jamfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), samt Statens vegvesens veinormal (N100) og R412 (Bruksklasse 10). 6) Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder	1) I planbestemmelsene vil det settes krav om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger. Merknad tas til følge. 2) RTP vil utarbeides og vil være forelagt BIR for uttale før 1.gangsbehandling. Det vil også settes krav til dette i bestemmelsene. Merknad tas til følge. 3) Det legges inn rekkefølgekrav om ferdigstillelse av avfallsanlegget iht. BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i reguleringsbestemmelsene. Merknad tas til følge. 4) Det er satt av tilstrekkelig og egnet areal ved bensinstasjonen sør i planområdet, som er i henhold til BIRs krav i RTV. Arealet vil vises i både illustrasjonsplanen og plankartet. Merknad tas til følge. 5) Det vil bli satt av tilstrekkelig areal for trafikkssikker tilkomst og snumulighet med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet, i henhold til BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), samt Statens vegvesens veinormal (N100) og R412 (Bruksklasse 10). Merknad tas til følge. 6) Det er ingen andre tilgrensede planområder som vil kunne ha samlet avfallsløsning. Det kan vurderes at tilgrensede borettslag kan ha samlet løsning, dette vil eventuelt ses nærmere på videre i prosessen. Merknaden tas til etterretning.

13	Vann- og avløpsetaten 20.08.2021	1) Det må utarbeides VA-rammeplan parallelt med reguleringsplanarbeidet. VA-rammeplanen består av en beskrivelse med tilhørende plantegning. 2) Det må i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. 3) VA-rammeplan sendes direkte til Vann- og avløpsetaten for uttalelse. Komplette VA-rammeplaner skal vedlegges planforslaget til 1.gangsbehandling. 4) Tillatt minimums avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). Ved større leggedybde må avstanden økes. Det tillates heller ingen oppfylling i ledningstraseen. Eventuell omlegging av ledningsnett skal bekostes i sin helhet av tiltakshaver/utbygging. 5) Nybygg i planområdet kan påregne 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. 6) Ansvarlig prosjekterende må vurdere kapasitet og trykkforhold med hensyn til fremføring av tilstrekkelig slukkevann for planområdet. Vannledning frem til slukkevannsuttak skal overtas av kommunen ved Vann- og avløpsetaten. Offentlig vannledning skal utføres i minimum Ø150 mm duktilt støpejern. 7) Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installering av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med Vann- og avløpsetaten i anmodning om forhåndsuttalelse. 8) Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordøyning Jfr. Kommunedelplan for overvann og "Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune". Vi ber om at det tas med i reguleringsbestemmelsene at overvannshåndteringen skal løses i henhold til VA-norm for Bergen kommune. Ved etablering av fordøyningsmagasin etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen. Eksisterende bekk skal holdes åpen 9) Overvann tillates ikke ført til avløp-fellesledning. 10) Det kan i fremtiden påregnes at den kommunale felles AF-ledningen i Nattlandsveien vil bli separert til rene spillvanns- og overvannsledninger. 11) Avløpsvann som kan inneholde bensin, olje m.m. skal føres inn på nettet via oljeutskiller. 12) Eventuelt fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettutskiller	1) Det utarbeides VA-rammeplan parallelt med planarbeidet. Merknad tas til følge 2) Det legges til grunn i bestemmelsene at VA-rammeplan skal legges til grunn for detaljprosjektering. Merknad tas til følge 3) VA-rammeplan sendes direkte til Vann- og avløpsetaten, og vedlegges planforslaget til 1.gangsbehandling. Merknad tas til følge 4) Følges opp i VA-rammeplan utarbeidet av VA-rådgiver. Merknad tas til følge 5) Følges opp i VA-rammeplan utarbeidet av VA-rådgiver. Merknad tas til følge 6) Følges opp i VA-rammeplan utarbeidet av VA-rådgiver. Merknad tas til følge 7) Ansvarlig prosjekterende vil vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig om det vurderes sprinkleranlegg. Sprinkleranlegg avklares med Vann- og avløpsetaten i anmodning om forhåndsuttalelse. Merknad tas til følge. 8) Eksisterende bekk holdes åpen. Det tas med i bestemmelsene at overvannshåndteringen skal løses i henhold til VA-norm for Bergen kommune. Om det er nødvendig med etablering av fordøyningsnett vil det settes av areal til dette. Merknaden tas til følge. 9) Overvann vil ikke føres til avløp-fellesledning. Dette vil vises i VA-rammeplan. Merknad tas til følge. 10) Merknaden tas til følge, og vil følges opp av VA-ingeniør 11) Merknaden tas til følge, og vil følges opp av VA-ingeniør 12) Merknaden tas til følge, og vil følges opp av VA-ingeniør 13) Merknaden tas til følge, og vil følges opp videre i prosessen.
----	---	---	---

		13) 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 og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til Vann- og avløpsetaten.	
--	--	--	--

Merknadskart



