

Merknadsskjema – planoppstart/offentlig ettersyn

Plannavn	Bergen kommune, Åsane, Myrdalsvegen 95
Arealplan-ID	71470000
Saksnummer	PLAN-2023/13989
Utarbeidet av	Molden Arkitekter – Tove Rønneseth
Sist revidert	06.03.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	<u>Høringsinstanser:</u> <u>Bergen brannvesen.</u> <u>Dato: 16.feb.2024</u>	<p>1. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slukkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.</p> <p>2. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning.</p> <p>3. Eventuelle oppstillingsplasser for brannvesenets høyderedskap må merkes/skiltes tydelig, og bør inngå i skiltplan. Planlegges det for tekniske installasjoner på taket, slik som solceller og lignende er det viktig at dette blir hensyntatt i prosjekteringen, slik at en effektiv slukkeinnsats kan utføres.</p> <p>4. Videre er det viktig at sikker rømning opprettholdes i byggeperioden, samt tilgang for redningsinnsats.</p>	<p>1-4) Tas til følge.</p> <p>Det planlegges for sikker og god tilkomst for Brannvesenet. Slukkevannskapasitet vil bli gjort rede for i VA-rammeplanen.</p>
2	<u>Vestland</u> <u>Fylkeskommune,</u> <u>avdeling for næring,</u> <u>plan og innovasjon</u> <u>Dato: 07.02.2024</u>	<p>1. Høg utnyttingsgrad i sentrale strøk gir redusert transportbehov og er i samsvar med regionale planar. Dette er berekraftig i eit klimaperspektiv.</p>	<p>1) Tas til følge</p>

	<p>2. Planen må legge til rette for sosial berekraft. I denne samanheng vekt på god bukvalitet med bustader som har god tilgang på skjerma uteareal, lys og luft.</p> <p>3. Ein variert storleik på bustadene for å mogleggjera ei differensiert samansetting av bebuarar vil vere med å auke bukvaliteten og skapa eit meir mangfaldig nabolag. I den samanheng er det positivt at ein i planen legg opp til ei miks av bustadstorleiker.</p> <p>4. All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Planen bør tilføra området nye kvalitetar og tilbod.</p> <p>5. Terrenginngrep bør gjerast skånsamt og med minst mogleg omfang. Det er og viktig at ein legg til rette for gode møteplassar og fellesareal. Desse bør søkast universelt utforma for å sikra at alle har moglegheit til å nytta seg av dei.</p> <p>6) Krav til estetikk og strøkstilpassing anbefalast nedfelt i føresegnene.</p> <p>7. Barn og unge: Det må 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. Leikeareal bør utformast slik at dei er universelt utforma, har god og attraktiv utforming og tilfører området gode kvalitetar både som leikeområde og møteplass.</p> <p>8. Klima, energi og miljø: Vi oppmodar at det vert sett fokus på klimavenlege materialval i vidare planarbeid. Vi oppmodar om at føresegna definerer krav til materialbruk og energiløysingar i nye bygg, for både bygge- og</p>	<p>2) Tas til følge. Det legges vekt på gode boliger med rikelig med lysinlipp og varierte uteoppholdsarealer.</p> <p>3) Tas til følge, en legger opp til en blanding av boligstørrelser i prosjektet.</p> <p>4) Tas til følge. Bebyggelsen bryter ingen silhuett og underordner seg den høye landskapsveggen bak.</p> <p>5) Krav om skånsomme terrenginngrep blir nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Likeså krav om universell tilrettelegging på uteområder og bygninger.</p> <p>6) Tas til følge. Krav til estetikk og strøkstilpassing blir nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Bestemmelser om takform, skjæringer, materialer, fellestrapp, parkeringsfront, beplantning, støyskjerm er alle tema i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>7) Tas til følge, det legges til rette for universelt utformede lekeareal for barn og unge både ute og under tak.</p> <p>8) Tas til følge. Klima, energi og miljø vil bli ivaretatt i planleggingen. Det skal vurderes alternative energikilder i detaljprosjekteringen. Det er nedfelt i bestemmelsene at tre skal være hovedmaterialet for bebyggelsen.</p>
--	---	---

	<p>driftsfase, og i et livsløpsperspektiv. Vi oppmodar om at det vert tilrettelagt for og sett krav til tilrettelegging for ladeinfrastruktur.</p> <p>9.Kulturminne. Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne på tomten, Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen.</p> <p>10.Samferdsel Avdeling for infrastruktur og veg ber generelt om at følgjande tema blir tekne omsyn til i reguleringsprosessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.) • Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule m.m.) • Byggegrenser til fylkesveg Saksnr: 2022/95245-5 Side 3 av 3 • Tiltaket sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen, med særleg fokus på mjuke trafikantar • Vegtrafikkstøy • Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker • Grunnundersøkingar <p>Generelt vil vi minne om at Statens vegvesen si handbok N100 Veg og Gateutforming er gjeldande for all offentleg veg, og eventuelle fråvik frå handbok N100 skal vere godkjent av vegeigar før reguleringsplanen vert lagt ut på offentleg ettersyn og høyring. Vidare skal</p>	<p>9) Tas til følge. Vi har heller ikke kjennskap til kulturminner her, så kulturminnerapport vil ikke være aktuelt. Temaet kulturminner vil være en del av planbeskrivelsen.</p> <p>10: Tas til følge. Virkningene som planen vil ha for veittransport og veinett blir gjort greie for og kommer frem av planbeskrivelsen.</p>
--	--	---

		<p>tekniske teikningar også sendast til vegeigar før offentleg ettersyn.</p> <p>Særlege innspel til dette planarbeidet:</p> <p>11) Vi ber om at det vert utarbeida ein trafikkanalyse som følgje av tiltaket. Trafikkanalysen skal inkludera kapasitetsberekningar og kva eventuelle konsekvensar auka bruk av fylkesveg 578 Åsamyrane vil føre til. Trafikkanalysen skal også innehalde dagens trafikksituasjon og utredning om trafikktryggleik.</p>	<p>11) Tas delvis til følge. Behovet for en trafikkanalyse vil bli vurdert i vidare prosess i samråd med kommunen.</p>
3	<p><u>Statsforvalteren i Vestland. Dato: 12.02.2024.</u></p>	<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Kommunen har mål om arealnøytralitet i sin arealforvaltning noe Statsforvalteren finner positivt og som bør følges opp også i private arealplanleggingsprosesser.</p> <p>4. Vi minner vidare 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.</p> <p>5. Kommunene skal fremme samfunnssikkerhet i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven</p>	<p>1-5) Tas til følge.</p> <p>Planbeskrivelsen vil omtale forholdet til overordnede planer, nasjonale føringer, folkehelse, barn - og unges interesser og naturmangfoldloven. Rosanalyse vil bli utarbeidet.</p>

		(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.	
4	<u>Statens vegvesen.</u> <u>Dato:16.02.2024</u>	<p>1.Planforslaget må støtte oppunder målet om at all vekst i persontransporten skal tas med gange, sykkel og kollektiv.</p> <p>2.Det må legges opp til lav parkeringsdekning for bil, god tilgjengelighet for gående og sykkelparkering med høy kvalitet.</p> <p>3.Planområdet ligger ikke i umiddelbar nærhet til kollektivtrafikk, dette må kompenseres med gode løsninger for gange og sykkel og begrensninger på bilbruk.</p> <p>4.I/ved planområdet er det kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med kommunen som vegmyndighet.</p> <p>5. Naboeiendommen er regulert til framtidig skoletomt, det er derfor svært viktig at det legges opp til trafiksikre løsninger. Hensynet til gående vil veie tungt her. Avkjørsel og bosshenting må ikke gå utover trafiksikkerheten. Dersom det blir planlagt for fravik fra vegnormalene, legger vi til grunn at det kommer klart fram av planbeskrivelsen, og at fraviksknader er avklart med rette myndighet før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.</p> <p>6.Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafiksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som blir regulert.</p>	1-6) tas til følge. Virkningene som planen vil ha for veitransport og veinett blir gjort greie for og kommer klart fram av planbeskrivelse og evt. trafikkanalyse. Ved nødvendighet vil det bli utarbeidet reguleringsbestemmelser/rekkefølgekrav knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet.

5	<p><u>BIR. Dato:</u> <u>16.02.2024.</u></p>	<p>I dette prosjektet, med et lavt antall boenheter, vurderer Plan- og bygningsetaten at en tradisjonell renovasjonsløsning kan aksepteres, og det vil være arealbesparende på en knapp tomt. Videre presiseres det at det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan basert på BIRs veileder. Bergen kommune har tildelt BIR ansvaret med de lovpålagte oppgavene knyttet til håndtering av avfallet fra husholdningskunder som er bosatt i kommunen. BIR anbefaler tidlig dialog, og at renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIR sin veileder sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling. Renovasjonsteknisk plan skal sendes på e-post til rtp@bir.no. Ut over dette er BIR sine generelle innspill:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 trafiksikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jamfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), jf. Statens vegvesen sin håndbok (N100) og bruksklasse 10 (32 tonn) jf. «Forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vektorer og dimensjoner for offentlig veg» 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tas ikke til følge da det vil være snakk om en annen løsning enn nedgravde avfallskontainere. 2) Tas til følge. Vil bli lagt til planbestemmelsene om utarbeidning av renovasjonsteknisk plan. 3) Tas til følge. Rekkefølgekrav for dette vil bli lagt til bestemmelsene. 4) Tas til følge. Tilstrekkelig areal vil bli satt av og det vil bli nedfelt i plankart eller illustrasjonsplan. 5) Tas ikke til følge. Ikke relevant
---	---	---	--

		6. Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder	6) Tas ikke til følge. Ikke relevant
6	<u>Byarkitekten. Dato</u> <u>02.02.2024</u>	<p>1. Byarkitektens innspill som referert i oppstartsmøtereferatet og som gjelder fremdeles var: «Vi er positive til at utkjørselen er lagt til området rundt dagens avkjørsel og at området i sørvest er frigjort til uteoppholdsareal.</p> <p>2) Vi ser noen utfordringer med tanke på terrengtilpasninger nordøst for garasjeporten og anbefaler å undersøke løsninger for å flytte garasjeåpningen mot sørvest for å minimere terrenginngrep. Dette kan også bidra til å få bygg C til «å lande» bedre på bakken og dermed bli bedre forankret til stedet.»</p> <p>Vi anbefaler å se på en mindre justering av garasjeinnkjørselen for å forbedre terrengovergangen mot nordøst. Vi anbefaler altså ikke å flytte den helt tilbake til vest slik det opprinnelige forslaget var. Dette fremkommer ved at vi innledningsvis sier at vi er; «positive til at utkjørselen er lagt til området rundt dagens avkjørsel og at området i sørvest er frigjort til uteoppholdsareal» En mindre justering ved en eventuell omrokking av garasjekjellerens kjøremønster og parkeringsplasser og dermed plassering av garasjeport vil også kunne bidra til at bygg C lander bedre på bakken og dermed blir bedre forankret til stedet.</p>	<p>1) Tas til følge.</p> <p>2) Tas delvis til følge. Vi har flyttet på hus nærmere mot øst og har slik fått bedre tilknytning til terrenget. Vi ønsker å oppnå et så stort og sammenhengende uteareal mot vest som mulig og ved å flytte innkjøring lenger mot vest vil det sentrale uteområdet mot vest gjøres mindre.</p>
7	<u>Byantikvaren. Dato:</u> <u>22.02.2024</u>	<p>Byantikvarens anbefaling:</p> <p>1) Planområdet er ikke omfattet av H570 bevaring kulturmiljø i KPA2018. Vi ber om at en eventuell utbygging tar hensyn til det tilgrensede kulturlandskapet i vest og nord.</p>	1) Tas til følge. I planleggingen legger vi vekt på å begrense skjæringer og få til en mest mulig harmonisk utbygging med et småskalapreg. Dette er nedfelt i bestemmelsene.

		<p>Dette gjelder både skjæringer, plassering, typologi og fargesetting.</p> <p>2) Det må utarbeides rivedokumentasjon dersom tiltaket forutsetter riving av bygning.</p>	<p>2) Tas til følge. Det skal utarbeides rivedokumentasjon,</p>
8	<u>Bergen Vann. Dato:</u>	<p>1) VA-rammeplan. I henhold til bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel KPA 2018, §20. skal VA-rammeplaner inngå som del av reguleringsplanen. Det skal utarbeides VA-rammeplan parallelt med reguleringsarbeidet. VA-rammeplanen består av en beskrivelse med tilhørende plantegning.</p> <p>2) Det må i reguleringsbestemmelsene (jf. Plan- og bygningsloven § 12-7) stilles krav om at VA-rammeplanen følges i det videre planarbeidet.</p> <p>3) Vi ber om at VA-rammeplanen sendes direkte til Bergen Vann for uttalelse. Komplette VA-rammeplaner skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.</p> <p>4) Bergen Vann gjør oppmerksom på at det ligger fremtidig kommunal vannledning m/tilhørende anlegg i planområdet (vei). Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til denne. Dersom tiltak kommer i konflikt med den eksisterende fremtidige kommunale ledningen i vei, må denne legges om. Kostnader ved en eventuell omlegging/skader som påføres tunnelledningsanlegg skal dekkes av tiltakshaver.</p> <p>5) 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.</p>	<p>1) Tas til følge. Det skal utarbeides VA-rammeplan.</p> <p>2) Tas til følge. En slik bestemmelse vil bli innarbeidet.</p> <p>3) Tas til følge.</p> <p>4-8) Tas til følge.</p>

6) Overvannet skal håndteres ihht. Kommunedelplan for overvann: Bergen kommune - Kommunedelplan overvann, og Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune.

6) Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres. Ved etablering av fordrøyningsanlegg, etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen. Overvann tillates ikke ført til avløp-fellesledning. Det kan i fremtiden påregnes at den kommunale felles AF-ledningen i vei/gate vil bli separert til rene spillvanns- og overvannsledninger.

7) Nybygg bolig i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Bergen Vann. 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. 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 Bergen Vann.

8) Vi forutsetter at denne planen koordineres med tilgrensende planer, og at endringer som følge av denne reguleringsplanen ikke medfører ulemper (f.eks. vedrørende overvannshåndtering, kapasitet på ledningsnett, avstandskrav mellom planlagte

		tiltak og eksisterende VA-anlegg) for tilgrensende planer.	
9	<u>Bymiljøetaten. Dato:</u> <u>20.02.2024</u>	<p>Bymiljøetatens oppsummerer sine hovedpunkter slik:</p> <p>1) Det må gjøres minst mulig terrenginngrep i bakkant av tomten, for å bevare vegetasjon og eksisterende landskapsbilde.</p> <p>2) Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer, jf. KPA 2018.</p> <p>3) Det er ønskelig at det etableres gjennomgående fortau langs Myrdalsvegen, og at adkomst til området markeres med avkjørselspil.</p> <p>4) Det må utarbeides sporingskurver som viser at det er tilstrekkelig areal til å snu og manøvrere på eiendommen.</p> <p>5) Planforslaget må bidra positivt til gatemiljøet.</p> <p>6) Eventuell støyskjerming av uteoppholdsarealene må gjennomføres på en tiltalende måte, og frisikt må ivaretas. Må søke å unngå tett gjerde langs veggen.</p> <p>7) Forslagstiller må utarbeide renovasjonsteknisk plan basert på veileder fra BIR.</p>	<p>1-2) Tas til følge. Krav om terrengtilpasning er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>3) Tas delvis til følge.</p> <p>4) Tas til følge.</p> <p>5) Tas til følge. Prosjektet vil bidra med større kontakt mot gatemiljøet enn slik det er i dag da eiendommen delvis er skult bak en høy hekk.</p> <p>6) Tas til følge. Krav til estetikk/åpenhet mot veg knyttet til støyskjerm er nedfelt i bestemmelsene.</p> <p>7) Tas til følge. Krav om å følge RTP er nedfelt i bestemmelsene.</p>