

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Fana, gnr. 13, bnr. 525, Rieber-Mohns veg, Reguleringsplan
Arealplan-ID	70760000
Saksnummer	2022/20677
Utarbeidet av	TREARKITEKTER AS v/Filip Kujawski
Sist revidert	12.09.2023

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
	<u>Private merknader:</u>		
1	<u>Endre Hole og Ingunn Vikøren, Storetveitvegen 133, 5231 Paradis, gnr. 13, bnr. 381, 19.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Naboens hus er Villa Askhaug fra 1926 tegnet av arkitekt Frederik Konow Lund og er et verneverdig kulturminne • Bekymring vedr. mulig setningsskader på grunneiers hus <ul style="list-style-type: none"> ○ Det er en bratt skråning mellom planlagte 3 hus med parkeringskjeller og naboens hus, der alle bygninger ligger tett mot skråningen ○ Terrenginngrep og eventuelt sprengningsarbeid kan skade villaens grunnmur ○ Planlagte 3 eneboliger skal bygges nærmere Landmark villa, vekk fra den bratte skråningen ○ Det bør ikke bygges parkeringskjeller • Bekymring vedr. påvirkning av Villa Askhaug som verneverdig kulturminne <ul style="list-style-type: none"> ○ Villaen er en viktig og verneverdig kulturminne som vekker stor interesse og som omtales bredt i forbindelse med forskjellige sammenhenger. Det vises til flere artikler om bygningens kulturverdi (vedlagt) ○ Grunneiere mener at Askhaug – hus, hage og terrasser i en samhörighet – må stå alene som det viktige kulturminnet. Det er noe som kan oppnås ved å flytte de 3 eneboligene vesentlig nærmere Landmark villaen. • Bekymring vedr. trafikksituasjonen <ul style="list-style-type: none"> ○ Flere skoler og barnehager i området fører til trafikkfarlige situasjoner i Rieber-Mohns kryss ○ veg/Kirkevegen/Stabburvegen ○ Særlig stor belastning utgjør foreldrelevering av barn til Steinerskolen, barna kommer fra ulike deler av Bergen og settes av i dette krysset ○ Planlagt utbygging vil i vesentlig grad gjøre situasjonen dårligere ifm. økning av antall biler i krysset 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til etterretning • Geoteknisk prosjektering skal ivaretas i byggesaksprosessen i henhold til plan og bygningsloven • Parkeringskjeller inngår i planforslaget • Vurdering av avstander og innvirkning på nabobebyggelse er gjennomført i prosessen. Avstand til eiendomsgrensen er satt til minimum 5m. • Ved innsending av søknad om tiltak på eiendommen skal det utføres geologisk/geoteknisk prosjektering i samsvar med gjeldende krav. Dersom undersøkelsene konkluderer med behov for rassikringstiltak for å imøtekomme kravene i plan- og bygningsloven, skal disse arbeidene utføres av foretak med kompetanse og erfaring innenfor fjellsikring. Gjennomført sikringsarbeid skal være kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse før det blir gitt igangsettingstillatelse til bygningene

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Det nevnes en barnehage i området der barn ofte går på tur i flokk i disse veiene ○ Planlagt utnyttelse bør vesentlig reduseres av hensyn til trafikksituasjonen 	
2	<u>Rieber-Mohns veglag, v/styreleder Dag Koteng, gnr. 13, bnr. 1111, 21.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> ● Opplyser om at trafikken inn i gaten allerede er høy og at 12 nye boenheter vil bli en ytterligere belastning ● Ønsker ikke innkjørsel til garasjeanlegg fra privat vei ● Det bør vurderes andre alternativer: som minimum må det etableres et fortau i veikryss Kirkeveien fra Storetveitmarken, og ned rundt hjørnet og inn i privat vei 	<ul style="list-style-type: none"> ● Tas til etterretning ● Avkjørsel fra kommunal vei fortsetter ● Fortau ble vurdert i planforslaget
3	<u>Arkitektgruppen CUBUS AS på vegne av Christian Horn, Kirkeveien 62, gnr. 13, bnr. 352, 21.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> ● Merknaden sendes på vegne av Christian Horn som tiltakshaver for reguleringsplanen for Villa Storhaugen, og som privatperson og nabo til Rieber-Mohns veg gnr.13 brn. 525 ● Merknaden oppsummerer historikk og hovedproblemstillinger i pågående planarbeid for Villa Storhaugen. Planen tilrettelegger for 3 nye eneboliger på gnr. 13, bnr. 352 og en ny adkomst for 1 eksisterende bolig. Planområdet skal få adkomst via Kirkevegen ved gnr. 13, bnr. 525 og veien blir dermed belastet med biltrafikk fra 4 enheter utover eksisterende belastning ● Ved videre planlegging må det tas hensyn til at Kirkevegen som befinner seg i planområdet skal kun benyttes til gange og sykkel og at hovedadkomst til planområdet må være fra Rieber-Mohns veg. ● Det må fremgå av planen at det ikke vil være kjørbart tilgjengelighet for f.eks. varelevering eller taxi fra Kirkevegsiden ● Det vises til Bergen kommunes vurderinger om utnytting og terrengtilpassing, tilkomst fra Rieber-Mohns vei, hensyn til møteplass i Kirkevegen, og vurdering om at bebyggelsen i nord bør tas ut. ● Det grønne preget med ivaretagelse og hensyn til trær, kulturminner og hageanlegg bes ivaretatt på lik linje som i reguleringsplanen for Villa Storhaugen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Tas til etterretning ● Hovedadkomst planlegges fra Rieber-Mohns veg ● Kirkevegen er en vei som er åpen for alminnelig ferdsel og det ikke gis bestemmelser i planforslaget som kan begrense ferdsel på denne veien. Alt biladkomst til planområdet planlegges fra Rieber-Mohns veg ● Kommunens uttalelser og vurderinger hensyntas i planarbeidet ● Møteplass i Kirkevegen ligger utenfor planforslagsområdet etter at planområdet ble redusert noe i forhold til planoppstart ● Planforslaget tar hensyn til det grønne preget ved bl.a. fastsetting av grad av utnytting, valg av arealformål, bestemmelser, m.fl. Planforslaget søker å ivareta kulturminner og grønne kvaliteter på eiendommen
4	<u>Anniken D. Søderstrøm på vegne av Tor og Nina Søderstrøm, Rieber-Mohns vei 17, gnr. 13, bnr. 874, 25.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> ● Grunneieren er nærmeste nabo til foreslått innkjørsel i sør ● Det er ikke ønskelig med en ny innkjørsel fra Rieber-Mohns vei ● Mange myke trafikanter ferdsler her daglig på en allerede smal og trafikkert vei ● Opplysning om at det foreligger ingen tinglyste rettigheter for eiendommen (Gnr.13 Bnr.525) på den gjeldende private veien Gnr.13 Bnr.876. 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Tatt til følge.</i> ● <i>Avkjørsel plasseres mot den kommunale veien i siste utkast av planforslaget.</i>
5	Jorunn Margrethe Claussen, m.fl., Rieber-Mohns veg 13, gnr.13, bnr. 871, 18.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> ● Eiendomshaver tolker tilsendt varslingskart slik at det er tenkt å etablere en møteplass på eiendommen gnr. 13 bnr. 871 ● Det beskrives formålsendring på eiendommen i forbindelse med 	<ul style="list-style-type: none"> ● Tas til etterretning ● Merknaden er bygget opp på en feil tolkning av markert plangrense. Det er ikke intensjonen å etablere en møteplass for

		<p>reguleringsplan for Storetveit barnehage (planid 61400000) og trafikale løsninger i tilknytning til det</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det vises til nylig rammetillatelse for gjenboers eiendom gnr. 13, bnr. 922 og vilkår i tillatelsen 	<p>biler på eiendommen. Området er inkludert i planen for å sikre areal nødvendig for frisikt og et eventuelt fortau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientering om rammetillatelsen er tatt til etterretning
	Høringsinstanser:		
1	<u>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 10.09.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Generell orientering om DSBs kompetanser i plansaker • Mulighet for å involvere DSB direkte i plansaken dersom det er nødvendig 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til etterretning • Vi ser ikke noe behov for å involvere DSB direkte i denne saken
2	<u>Fortidsminneforeningen i Bergen og Hordaland, 25.09.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientering om eiendommens historikk • Antikvarisk utvalg anbefaler ikke planlagt utbygging • Både leilighetsbygget og infrastrukturen som følger med vil være et for stort inngrep i et slikt etablert bolig/villastrøk • De omliggende hus er tegnet av kjente bergensarkitekter, noe som gjør dette til et kulturmiljø av nasjonal interesse. • Orientering om at enkelte av nabohusene er fredet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til etterretning. • Planforslaget åpner ikke for blokkbebyggelse, men er tenkt som konsentrert småhusbebyggelse • Planlagt bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses villastrøk og etablert boligbebyggelse. Nybygg skal gis plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området. • Villaen skal bevares gjennom bestemmelsene
3	<u>Bymiljøetaten, Bergen kommune, 7.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Av hensyn til naturmangfold, strøkskarakter og trafikkfaglige forhold, må bebyggelsen nord i planområdet reduseres • Anbefaler å bevare større trær og beholde den naturlige blomsterfloraen der det er mulig • Planområdet må legge vekt på strøkskarakter med tanke på bebyggelsesstruktur og terrengtilpasning • Det må legges til rette for attraktive utearealer • Myke trafikanter skal prioriteres og ha et trygt og helhetlig tilbud • Det anbefales å regulere kun én avkjørsel til eiendommen • Bymiljøetaten ber om at planavgrensningen utvides slik at arealer som er nødvendig ved oppgradering av kommunal veg inn til eiendom gnr. 13 bnr. 985, inkluderes • Renovasjonsløsning bør vurderes tidlig 	<ul style="list-style-type: none"> • Delvis tatt til følge • Bebyggelsen i nord er redusert i forhold til planer i oppstartsmøtet • Det legges stor vekt på strøkskarakter og tilpasning • Ingen større trær er registrerte på eiendommen • En del av eiendommen er avsatt til uteopphold med egne bestemmelser om grønnstruktur • Det er stilt kvalitative krav til utearealer • Planforslaget foreslår én hovedavkjørsel til eiendommen. • Kommunal veg inn til eiendom gnr. 13 bnr. 985 er per dags dato regulert til formålet og planforslaget er tilpasset den gjeldende reguleringsplanen i dette området • Renovasjonsløsning er blitt vurdert tidlig i planforslaget og flere alternativer ble drøftet med BIR
4	<u>Norges vassdrags- og energidirektorat</u>	<ul style="list-style-type: none"> • NVE har sendt en automatiskgenerert rapport som beskriver hvilke av NVEs temaer planen berører, og hvordan man går frem for å dokumentere at disse temaene er ivaretatt. • Reguleringsplaner må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til <ul style="list-style-type: none"> ○ beskyttelse mot flom, erosjon, skred og overvann, ○ allmenne interesser i vassdrag og grunnvann, ○ anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. • Det må være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. • Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både på kart og i bestemmelser. NVE beskriver nærmere relevante anbefalinger til utforming av reguleringsplan. • Reguleringsplanen bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tatt til orientering.

5	<u>Barn og unges representant, Bergen kommune, 13.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> Barn og unges ferdsel i området må kartlegges og legges til grunn for hvordan planen ivaretar trafikksikre forbindelser til viktige målpunkt. Herunder ved vurdering av tilkomstløsning(er). Behov for fortau og eventuelt andre trafikksikringstiltak må vurderes Trafikksikkerhet og trygg ferdsel må også ivaretas i en byggefase Uteoppholdsarealer skal ivareta størrelses- og kvalitetskrav i henhold til KPA sine bestemmelser Ved etablering av lekeplass/-område må universell tilkomst sikres. Minimum ett lekeapparat bør også ha universell utforming Ved vurdering av barnehage- og skolekapasitet bør en se på kapasitet i nærområdet og ikke bare i bydelen som helhet 	<ul style="list-style-type: none"> Tatt til følge Det er brukt tidligere kartlegging av barnetråkk i området i tillegg til merknader ved planoppstart og kunnskap om området Behov for fortau er vurdert og utbygging er sikret gjennom et rekkefølgekrav. Sikret i reguleringsplanen for Storetveit barnehage pr. dags dato. Trafikksikring i bygge- og anleggsfasen i henhold til gjeldene lovverk/regelverk med fokus på trygg ferdsel for myke trafikanter Uteoppholdsarealer er i tråd med krav i KPA. <i>Alle enheter skal ha noe privat uteareal.</i> Det er stilt krav til universell utforming Barnehage- og skolekapasitet er vurdert for nærområdet der grunnlaget for en slik vurdering var tilgjengelig.
6	<u>Bergens Vann, Bergen kommune, 18.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> VA-rammeplan skal inngå som en del av reguleringsplanen. Bergens Vann opplyser konkret om dokumentasjonskrav for VA-rammeplan I reguleringsbestemmelsene må det stilles krav om at VA-rammeplanen skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling Prosess: VA-rammeplanen sendes direkte til Bergen Vann for uttalelse. Rammeplanen skal også vedlegges Planen må vurdere nødvendig koordinering med tilgrensede planer i området. Dette må fremgå av VA-rammeplanen Gjør oppmerksom på at det ligger kommunale ledninger m/tilhørende anlegg i veg i planområdet som kan føre til behov for omlegging. Kostnader ved en eventuell omlegging skal dekkes av utbygger Tillatt minimumsavstand 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 ikke oppfylling i ledningstraseen Nye boliger kan få tilknytning til kommunal VA-nett. Dersom private ledninger skal benyttes må kvalitet og belastning vurderes faglig Kapasitet og trykkforhold med hensyn til fremføring av tilstrekkelig slukkevann må vurderes For eventuell sprinkleranlegg må det vurderes hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig. Innstallering av sprinkleranlegg avklares med Bergen Vann Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning jfr. VA-norm for Bergen kommune:” Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune”, samt i henhold til Kommunedelplan for overvann i Bergen. Det skal tas med i reguleringsbestemmelsene at overvannshåndtering skal løses i henhold til VA-norm for Bergen kommune. Ved etablering av fordrøyningsmagasin etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen. Eksisterende vannveier skal ikke legges i rør Overvann tillates ikke ført til avløp-fellesledning. Det kan i fremtiden påregnes at den kommunale felles AF-ledningen i Rieber-Mohns veg vil bli separert til rene spillvanns- og 	<ul style="list-style-type: none"> Bergen Vann har gitt uttalelse til Va rammeplan den 24. januar. Denne uttalelsen legges til grunn for søknad om forhåndsuttalelse.

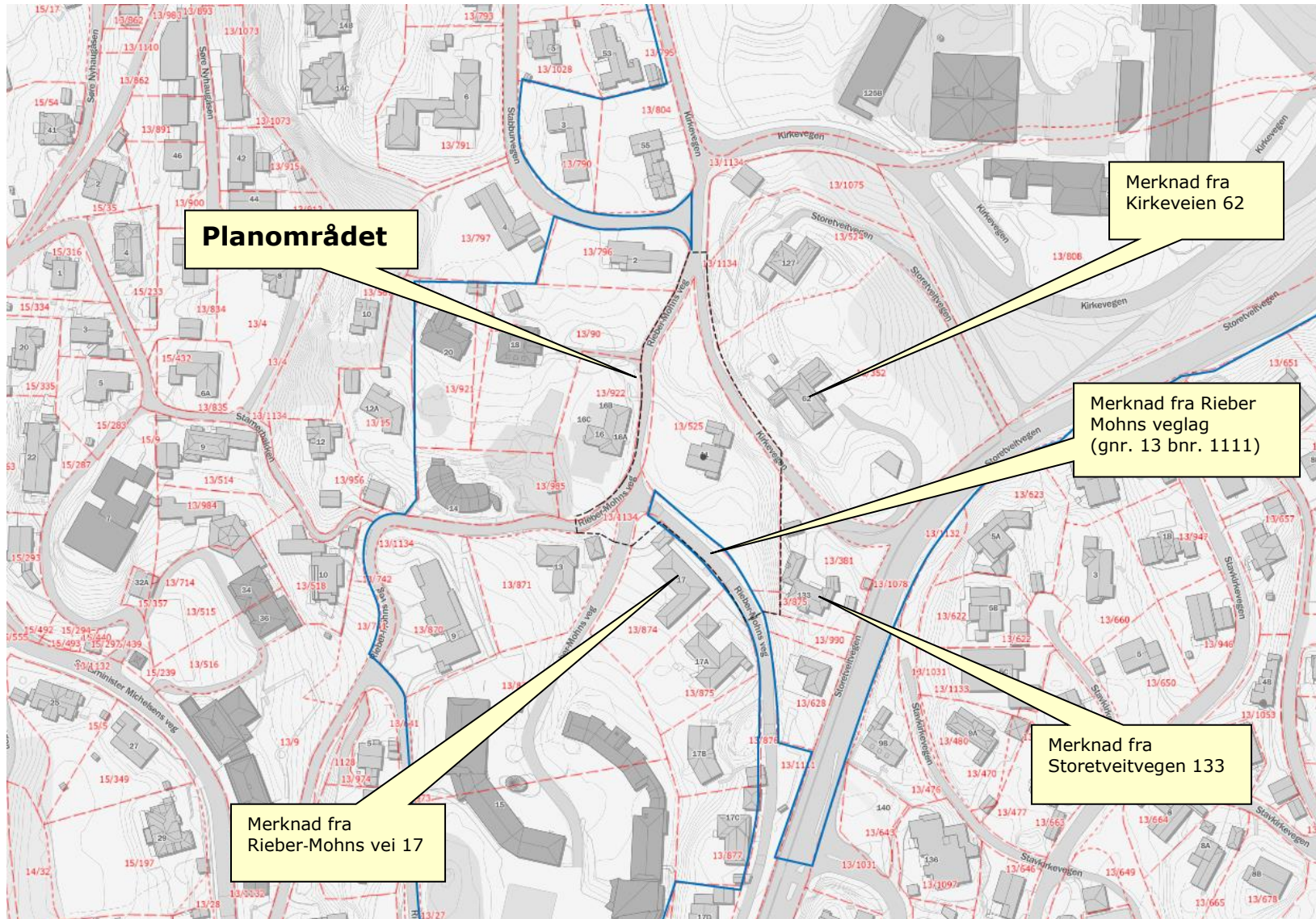
		<p>overvannsledninger.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avløpsvann som kan inneholde bensin, olje m.m. skal føres inn på nettet via oljeutskiller. • Eventuelt fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettutskiller. • Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter / erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom, og for tilknytning, felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til Bergen Vann 	
7	<u>Helseverneheten, Bergen kommune, 19.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Sikkerhet i anleggsperioden <ul style="list-style-type: none"> ○ Etaten beskriver komplisert trafikksituasjon i tilknytning til flere barnehage- og skolebarn som bruker området, ○ Det må legges stor vekt på trafikksikkerhet i anleggsperioden. Tiltak for å redusere biltrafikk forbi planområdet bør vurderes (f.eks. drop-off sone, styring av tid for anleggstrafikk), ○ Ved plassering av riggområdet må hensynet til at Rieber-Mohns veg er en skolevei, veie tungt. Utforming av et møtepunkt for biler ved planområdet må ta spesielt hensyn til sikkerheten til myke trafikanter, ○ Det må legges til rette for trygg passering av anleggsområdet. Gjerder som settes opp må være tette for å hindre eksponering for svevestøv fra arbeidet og for å minimere risikoen for å bli truffet av flyvende gjenstander. • Støy i anleggsperioden <ul style="list-style-type: none"> ○ Det må settes krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides en støyrapport for anleggsfasen. Planområdet er omkranset av støyfølsom bebyggelse i form av skole, barnehager og boliger, ○ Det beskrives konkrete krav til vurderinger i støyrapporten, ○ Det må lages en plan for oppfølging av støykrav av underleverandører og for kommunikasjon med naboer samt dokumentasjon for overholdelse av støygrense. • Støy i anleggsperioden <ul style="list-style-type: none"> ○ Det er viktig at det settes krav til støvreduserende tiltak i reguleringsbestemmelsene. De støvreduserende tiltakene må også inkludere eventuell transport av masser. • Boligtype <ul style="list-style-type: none"> ○ Det anbefales at det tilrettelegges for småhusbebyggelse, og ikke blokkbebyggelse, i planområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Delvis tatt til følge • Det legges stor vekt på sikkerhet i anleggsperioden. • Støy i anleggsperioden skal holdes innenfor gjeldene krav i lovverk. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at støygrenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal overholdes også i anleggsperioden på natt/kveld og på dag i den grad det er praktisk mulig. Særlig støyende arbeid på dagtid skal utføres i dialog/samråd med naboer. • Krav til støvreduserende tiltak og krav til plan for oppfølging av støykrav inngår ikke i bestemmelsene • Hoved arealformål i planforslaget er bebyggelse og anlegg - konsentrert småhusbebyggelse. Det tilrettelegges ikke for boligblokkbebyggelse.
8	<u>Stadsforvalteren i Vestland, 19.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Vurdering av folkehelseperspektivet. • Planlegging skal være helsefremmede med faktorer som styrker helse og livskvalitet, og bidrar til å verne mot negative faktorer. • Det er sentralt å sikre barn og unge gode oppvekstforhold. • Areal som eventuelt er egnet til lek eller er i bruk til lek må sikres mot nedbygging og privatisering, jf. også KPA 2018 § 13. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tatt til følge • Planforslaget legger vekt på folkehelseperspektivet, sikrer gode uteoppholdsarealer og lekeområder til barn samt sikrer at prinsipper for universell utforming vil bli fulgt. • Konsekvenser i forhold til naturmangfold er vurdert i planforslaget • Det er utarbeidet ROS-analyse med relevante krav til håndtering av risiko

		<ul style="list-style-type: none"> • Konsekvensene for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold. • Krav om utarbeidelse av ROS-analyse og krav til håndtering av risiko. 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. 	
9	<u>Byarkitekten, 21.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Informerer om begrenset kapasitet for å stille opp i oppstartsmøte. • Ber om at et avsnitt som henviser til Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, Arkitektur+, legges til i oppstartsmøtereferat. • Byarkitekten kan tilby rådgivingsmøte(r) på temaene byforming og arkitektur og delta i underveismøter i planprosessen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tatt til orientering • Oppstartsmøte har allerede blitt gjennomført, og oppstartsmøtereferat henviser til formingsstrategien Arkitektur+ • Rådgivingsmøter ble gjennomført
10	<u>Brannvesenet, 22.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Forutsetter at det tilrettelegges for kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. • For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging, henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper» 	<ul style="list-style-type: none"> • Tatt til orientering. • VA-rammeplan beskriver slokkevannkapasitet
11	<u>Byantikvaren, 25.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Beskriver berørte kulturminner og hensynssoner i kommuneplanen og henviser til retningslinjer i kommuneplanen samt til utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø: <ul style="list-style-type: none"> ○ hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), 16 Paradis – Brennhaugen ○ hensynssone bevaring av kulturmiljø, 26 historisk veifar • Byantikvaren beskriver nærmere landskap og arkitektur <ul style="list-style-type: none"> ○ Homogen bebyggelsesstruktur med villaarkitektur i hage som er godt tilpasset ett kupert terreng. Bygningsmiljø med svært høye kulturhistoriske verdier ○ Smale slyngete veier med eldre murstrukturer i naturstein som følger det historiske veifaret – særtrekk som må sikres ivaretatt ○ Eiendommen og omkringliggende kulturhistoriske bygningsmiljø er svært sårbar for forandringer og har lite potensiale for fortetting, uten at dette får store negative konsekvenser for svært viktige kulturminneverdier. ○ Tilgrensende fredet Stamerhuset vil berøres av omsøkt tiltak (både allé og bygning) • Anbefalinger <ul style="list-style-type: none"> ○ Hensynssone bevaring på villa og garasje som samlet anlegg, sikres med tilhørende bestemmelser, ○ Istandsetting av villa og garasje igangsettes umiddelbart, ○ Ny bebyggelse reduseres betraktelig og konsentreres på eiendommens sørlige del, ○ Ivaretagelse av terreng, hageanlegg og innkjøring i planen, ○ Henviser til kulturminnestrategi for Bergen «Identitet med særpreget», punkt 1 og 2 med delmål og punkt 3.1, ○ Vedlegger et antikvarisk notat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Delvis tatt til følge • Planforslaget legger til rette for fortetting med kvalitet og forsterking av områdets karakter gjennom valgt typologi, form, terrengtilpassning og materialitet • Stamerhuset berøres ikke på en negativ måte av planforslaget, det er laget illustrasjoner som viser fjernvirkning og konsekvenser for området • Planforslaget bruker hensynssone bevaring på villa, men ikke garasje • Istandsetting planlegges underveis, men er i stor grad tilknyttet til gjennomføring av reguleringsplanen. • Ny bebyggelse er redusert noe i omfanget og er fordelt mellom nordlig og sørlig del av tomten • Plassering av bygninger er tilpasset til eksisterende terreng for å minimalisere terrenginngrep • Innkjøring tilnærmet dagens plassering
12	<u>Vestland fylkeskommune, 29.10.2021</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ber om at planarbeidet legger særlig vekt på kulturminne, samferdsel, arkitektur og estetikk, universell utforming og barn og unges interesser. • Det skal gjennomføres dokumentasjon av kulturminne. • Planforslaget omfatter et område som har høye kulturminneverdier av 	<ul style="list-style-type: none"> • Delvis tatt til følge • Planforslaget legger stor vekt på temaer kulturminne, samferdsel, arkitektur, estetikk og tilpassning. Det vises til kommentarer til Byantikvarens uttalelse for detaljer (nr. 11)

		<p>regional og nasjonal interesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Eksisterende hensynssone kulturmiljø Praradis-Brennhaugen, ○ En villa tegnet av Ole Landmark, med tilhørende garasje og uthus, ○ Eksisterende hensynssone kulturmiljø veifar, ○ Nærheten til Stamerhuset med tilhørende hageanlegg, ○ Henviser til beskrivelse av Ole Landmark villaen i kulturminnedatabasen Askeladden. <ul style="list-style-type: none"> ● Fortetting krever god tilpasning til eksisterende kulturmiljø med sin varierte bygningstypologi, vegfar, hageanlegg/grøntstrukturer, murer og topografi. ● Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminne og landskap skal ivaretas, konsekvenser for eventuelle kulturminne skal vurderes og kulturminnestrategien «Identitet med særpreg» skal legges til grunn i den videre planleggingen. ● Skeptiske til graden av utnytting som planforslaget legger fram. Det er ønskelig med gode illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning av nye boenheter. ● Minner om meldeplikten etter kulturminneloven § 8, 2. Dersom automatisk fredet kulturminne som gjenstandsfunn, flekker med trekull eller konstruksjoner blir avdekket, må dette straks meldes til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stanses til funnet er vurdert. ● Presiserer at fylkeskommunen kan fremme innsigelse til planen om den er i konflikt med nasjonale og/eller viktige regionale kulturminneinteresser. ● Ønsker å bli informert underveis for å komme med eventuelle innspill. ● Samferdsel <ul style="list-style-type: none"> ○ Virkninger for vegtransport og vegnett må komme tydelig frem fra planbeskrivelsen og ROS-analysen, ○ Stiller spørsmål til utbyggingsomfanget da planen ligger i ytre fortettingssone med en viss avstand og høydeforskjeller til dagligvarer, kollektivtilbud, ○ Legger stor vekt på tilrettelegging for miljøvennlig transport, ○ Ber om mobilitetsanalyse og beskriver konkrete krav til analysen, ○ Blir utstyrt med klare kvalitets- og funksjonskrav til sykkelparkeringsplasser, slik at disse blir attraktive, har trafiksikker tilkomst, er lett tilgjengelige for alle aldersgrupper og ulike typer sykler (t.d. lastesykler og sykkelvogner). Føringerne bør sikres i plankart og føresegner. Henviser til statens vegvesens Rapport 408 Sykkelparkering, ○ Skoleveg: trafiksikkerhet for gående og syklende må særlig vektlegges i planarbeidet, ○ Trafikkanalyse: både krysset med FV 582 Storetveitvegen og Fv.5200 Statsminister Michelsens veg skal være en del av en trafikkanalyse som vurderer dagens trafikkmengde/kapasitet i kryssa og framtidig situasjon som følge av planforslaget. Trafikkanalysen må også vurdere utforminga av kryssene opp mot vegnormalkravene. ● Arkitektur og estetikk 	<ul style="list-style-type: none"> ● Planforslaget legger videre vekt på universell utforming og barn og unges interesser – se også kommentar til Barn og unges representants uttalelse (nr. 5) ● illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkningen av nye boenheter utarbeides ● Trafikkanalyse utarbeides med bakgrunn i tilgjengelig grunnlag og vurderinger gjort i andre nærliggende arealplaner. Det legges vekt på trafikk mot FV 582 Storetveitvegen ● Merknad om arkitektur og estetikk tatt til følge ● Merknad om universell utforming og barns interesser er tatt til orientering
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Nye tiltak bør speile sin tid, de bør kjennetegnes av nyskaping og tilpasning, med hensyn til stedets egenart, og tilpasning til strøkkskarakter, være i samspill med nabobygg og omgivelser på en god måte, ○ Kulturmiljøet i området blir førende for tall på, type og utforming av de planlagte boligene, ○ Planen må legge til rette for sosial bærekraft gjennom god bokvalitet, god tilgang til skjermet uteareal, lys og luft samt variert størrelse på boligene. Krav til bokvalitet må vektlegges tyngre enn høy utnyttelsesgrad. ● Universell utforming <ul style="list-style-type: none"> ○ Universell utforming må legges til grunn for valgte løsninger tidlig i planleggingen, ○ Lett orientering og farbarhet i området for svaksynte og bevegelseshemmede, ○ Uteareal kan med fordel gis universell utforming. ● Gode områder for lek og barns opphold ute må sikres. Barn skal kunne bevege seg til og fra på en trygg og naturlig måte. Uteoppholdsareal med høy kvalitet både estetisk og materielt tilpasset alle aldersgrupper. ● Sikker ferdsel i området for barn og unge må sikres. 	

Merknadskart



Fra merknadskartet fremgår det at grunneiere av to private veier i området (en strekning av Rieber-Mohns veg og Stabburvegen) ikke er blitt varslet direkte pga. manglende opplysninger i matrikkelen. Rieber Mohns veglag, som forvalter den private veien Rieber-Mohns veg, er imidlertid informert om oppstart og er kommet med egen merknad.