

## Merknadsskjema – planoppstart

<b>Plannavn</b>	Fana. Gnr 88 bnr 84, Nedre Nøttveit
<b>Arealplan-ID</b>	71540000
<b>Saksnummer</b>	2024/10434
<b>Utarbeidet av</b>	SE arkitektur
<b>Sist revidert</b>	17.02.2026

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	Private merknader: Rødskog Eiendom AS, Nedre Nøttveit 60, g/bnr. 88/93, 27.09.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mener at planområdet fortsatt bør benyttes til næringsformål, da boligformål fort vil havne i konflikt med etablert næring.</li> <li>Mener at hele det varslede planområdet bør reguleres til enten næring eller bolig.</li> <li>Dersom området skal reguleres til bolig, mener merknadsstiller at det er avgjørende at utnyttelsen fordeles mellom eiendommene som er omfattet av planområdet.</li> <li>Mener at det ikke er aktuelt at deler av gbnr. 88/93 skal brukes som buffersone.</li> <li>Oppfatter beslutningen med å utvide avgrensningen for planområdet til også å omfatte 88/93 og 88/27 som et grep for å redusere den totale utnyttelsen innenfor hele planområdet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ikke tatt til følge. Det vurderes at boligformål er hensiktsmessig og fremtidsrettet for planområdet.</li> <li>Tatt til følge. Planområdet har blitt redusert siden varsel om oppstart, og nå reguleres kun g/bnr. 88/84 til boligformål.</li> <li>Tatt til følge. Det er kun g/bnr. 88/84 som nå reguleres til bolig.</li> <li>Tatt til følge. Buffersone etableres på g/bnr. 88/84.</li> <li>Tatt til følge. Tilgrensende eiendommer, g/bnr. 88/27 og 88/93 er inkludert i varslingsområdet grunnet føringer fra kommunen av hensyn til å sikre overgangssoner ved behov. Etter varsel om oppstart har planområdet blitt redusert til å ikke inkludere disse eiendommene. Foreslått utnyttelse forholder seg til g/bnr. 88/84.</li> </ol>
2	Erlend Hodneland, Smøråsvegen 39, g/bnr. 87/49, 30.09.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mener at planlagt bebyggelse kan føre til innsyn til deres eiendom. Ber om at det eventuelt iverksettes tiltak for å hindre sjenerende innsyn, som justering av bebyggelsens plassering, høyde eller plassering av vinduer.</li> <li>Ber om at trær mellom deres eiendom og planområdet bevares.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følge. Det er lite sannsynlig at planlagt bebyggelse medfører innsyn til eiendommen grunnet høydeforskjell og avstand.</li> <li>Tatt til følge. Reguleringsplanen fjerner ikke trær mellom eiendommen og planområdet.</li> </ol>

3	Svein Saure, Nedre Nøttveit 52, g/bnr. 88/129, 03.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mener at utsikt, lys- og solforhold vil bli kraftig påvirket av skissert bebyggelse i planinitiativet. Eiendommens verdi og bokvalitet vil bli forringet dersom ikke høyden på skissert bebyggelse senkes med flere etasjer.</li> <li>2. Opplyser at det har vært problemer med kloakken i veien tidligere grunnet ujevnt fall mot kummen i krysset Apeltunvegen/Nedre Nøttveit.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ikke tatt til følge. Prosjektet er ikke senket med flere etasjer. Planforslaget er bearbeidet siden planinitiativet. Det er utarbeidet sol- og skyggeillustrasjoner datert 22.01.2026 som viser påvirkningene av planforslaget.</li> <li>2. Tatt til følge. Forhold ivaretas av VA-rammeplan.</li> </ol>
4	Marit og Trygve Hansen, Smøråsvegen 12, g/bnr. 87/30, 03.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viser til regulert avkjørsel til deres eiendom fra privat vei Nedre Nøttveit. Forutsetter at det ikke gjøres endringer som er til hinder for etablering av avkjørsel og bebyggelse på deres eiendom.</li> <li>2. Det er i dag støyskjerm mellom planområdet og deres eiendom. Grunnet økt trafikk bes det om at det etableres skjerm mot støy og innsyn mot deres eiendom.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Avkjørsel er sikret på plankartet.</li> <li>2. Ikke tatt til følge. Det etableres ikke støyskjerm mellom eiendommene som følge av planforslaget, da støyrappporten ikke påviser vesentlige ulemper knyttet til støy. Videre vurderes det at planforslaget ikke medfører innsyn i en slik grad at det tilsier behov for visuell skjerming mellom eiendommene.</li> </ol>
5	Christina van der Heijden, Nedre Nøttveit 46, g/bnr. 88/30, 06.10.2024 og 14.11.2025.	<p>Innspill: 06.10.2024</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mener deres bokvaliteter forringes dersom nye leiligheter bygges i siktsonen foran deres hus og med innsyn mot dem.</li> <li>2. Mener det er feil at planområdet ligger lavere i terrenget enn deres bolig, slik det er beskrevet i planinitiativet.</li> </ol> <p>Etter innspillfrist til varsel om oppstart:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. I etterkant av fristen for å gi innspill til planen har nabo kommet med ytterligere innspill knyttet til byggehøyder, innsyn og utsikts- og solforhold. Der nabo er</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Delvis tatt til følge. Ny bebyggelse innenfor planområdet tillates vest for deres bolig. For å ivareta eventuelle siktlinjer, er bebyggelsen planlagt med nedtrapping mot eksisterende bolig. Det eksisterer i dag vegetasjon i skråningen mellom eiendommene, som bidrar til naturlig skjerming og begrenser innsyn. Det er utarbeidet sol- og skyggeillustrasjoner datert 03.05.2026 som dokumenterer hvordan planforslaget påvirker solforholdene.</li> <li>2. Tatt til følge. Planområdets terreng ligger på kote +53-54. Merknadsstillers bolig er plassert på kote +64.</li> <li>3. Tatt til følge. For påvirkninger av planforslaget se snitt og oppriss og sol- og skyggeanalyser datert 03.05.2026 og for vurdering av konsekvenser for naboer se kapittel 4.16 i planbeskrivelsen.</li> </ol>

		bekymret for påvirkningene planforslaget medfører deres eiendom.	
6	Jonas Bewer, Nedre Nøttveit 42, g/bnr. 88/133, 15.11.2025	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bygget ser ut til å komme på samme nivå som vår bolig i Nedre Nøttveit 42, noe som medfører økt innsyn og en sjenerende utsikt mot tak og vegg. Endringen kan også forringe boligens verdi.</li> <li>2. Det bes om vurdering av risiko ved fjerning av trær i skråningen, slik at vår eiendom ikke settes i fare. Dette gjelder forskyvning av masser, skråningsstabilitet og mulige konsekvenser.</li> <li>3. Ber om vurdering av tilpasninger på takflaten for å redusere innsyn og visuell påvirkning, f.eks. grønt tak eller lignende.</li> </ol> <p>Etter innspillfrist til varsel om oppstart:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Etter innspillfrist har nabo kommet med ytterligere innspill knyttet til byggehøyder, innsyn og utsiktsforhold. Nabo uttrykker bekymring for hvordan planforslaget vil påvirke deres eiendom. I tillegg foreslår nabo tiltak på bebyggelsen, som grønne tak, og påpeker at ved rydding av trær i skråningen må tomten ikke utsettes for fare med hensyn til stabilitet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Planforslaget er beskrevet i planbeskrivelsen. Viser også til snitt og oppriss for byggehøyder.</li> <li>2. Tatt til følge. Bestemmelsene stiller krav til at vurdering av sikringstiltak utføres av foretak med relevant geoteknisk fagkompetanse. Forholdene antas derfor å være ivaretatt.</li> <li>3. Tatt delvis til følge. Bestemmelsene stiller krav til saltak grunnet tilpassing til bebygde omgivelser. Det er mulighet for å etablere grønne tak, men det er ikke stilt krav til dette.</li> <li>4. Delvis tatt til følge. For påvirkninger av planforslaget se snitt og oppriss datert 03.05.2026, sol- og skyggeanalyser datert 03.05.2026 og for vurdering av konsekvenser for naboer se kapittel 4.16 i planbeskrivelsen.</li> </ol> <p>Grønne tak er ikke sikret i planen, men planen stiller heller ingen begrensninger for etablering av tiltaket.</p> <p>Ved eventuell rydding av trær i skråningen forutsettes det at arbeidet utføres av personell med tilstrekkelig kompetanse innen skredsikring, slik at stabilitetsforholdene for naboens eiendom ivaretas.</p>
1	<u>Høringsinstanser:</u> Barn og unges representant, Bergen kommune, 23.09.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR-BU).</li> <li>2. Opplyser at det må begrunnes og dokumenteres dersom det ikke legges opp til medvirkning fra barn og unge i tråd med RPR-BU og plan- og bygningsloven § 5-1.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Viser til planbeskrivelsen for barn og unges interesser.</li> <li>2. Tatt til følge. Det er ikke lagt opp til særskilt medvirkning fra barn og unge i dette planarbeidet. Dette begrunnes med at planområdet i dag er en industritomt, og at eksisterende arealer for barn og unge ikke berøres av planforslaget. Barn og unges interesser er likevel redegjort for i planbeskrivelsen.</li> </ol>

		<p>3. Mener at planarbeidet må ses i lys av eksisterende situasjon og øvrige pågående planprosesser i området. Det må særlig tas hensyn til om og hvordan kombinasjonen næring/industri og boligformål kan sikre gode og trygge oppvekstsvilkår.</p> <p>4. Mener at utnyttelsesgrad ikke må gå på bekostning av gode uteoppholdsarealer som ivaretar gjeldende krav. Det bør gis gode kvaliteter som innbyr til lek, opphold og rekreasjon for ulike aldersgrupper.</p> <p>5. Stiller spørsmål ved realismen i at økt bebyggelse ikke vil føre til vesentlig vekst i biltrafikken, i lys av trafikkanalyse for Skjold. Trafikksituasjonen må kartlegges og eventuelle tiltak må avklares. Det må vurderes hvordan parkeringsdekning for bebyggelsen ikke medfører fremmedparkering og situasjoner som medfører trafikkfare for myke trafikanter.</p> <p>6. Barnehage- og skolekapasitet skal dokumenteres.</p>	<p>3. Tatt til følge. Planbeskrivelsen redegjør for hvordan planforslaget ivaretar hensynet til barn og unge.</p> <p>4. Tatt til følge. Planforslaget sikrer nok uteoppholdsareal i tråd med føringer og kvalitetskrav i KPA18. Bestemmelsene stiller krav til etablering av lekeplass.</p> <p>5. Tatt til følge. Det er utarbeidet trafikkanalyse til planforslaget som beskriver forholdene. Utbyggingen er vurdert til å gi en marginal trafikkøkning sammenlignet med dagens situasjon, og vil derfor ikke påvirke kapasiteten til kryssene og vegene i området. Gjennom analysen er de kun identifisert noen mindre forbedringspotensialer for myke trafikanter og deres gangakser.</p> <p>6. Tatt til følge. Viser til planbeskrivelsen – kapitlet om sosial infrastruktur.</p>
2	BIR, 23.09.2024.	<p>1. BIR er enig i vurderingene til PBE og fylkeskommunen om at renovasjonsløsning skal plasseres nærmere privat vei, og at avfallsløsningen skal utformes slik at det ikke kreves rygging av renovasjonsbil. Anbefaler at renovasjonsløsningen unngår kjøring inn i boområdet, samt at renovasjonsbil ikke må rygge for å betjene løsningen.</p> <p>2. Gjør oppmerksom på at avfallsforskriften 10a ble vedtatt endret 28.05.2024. Fra 01.01.2025 er det pålagt med en henteordning av mat-, plast-, papp- og papiravfall, og det er pålagt med en henteordning av glass- og metallemballasjeavfall fra 01.07.2025. Renovasjonsteknisk veileder er oppdatert i tråd med vedtatt endring.</p>	<p>1. Delvis tatt til følge. Renovasjonsanlegget er plassert langs privat vei ved Nedre Nøttveit, nord i planområdet. På grunn av tilgjengelig areal er det tilrettelagt med snuhammer for renovasjonskjøretøy. Løsningen innebærer rygging inn på oppstillingsplass ved anlegget. RTP er godkjent av BIR.</p> <p>2. Tatt til følge. RTP er utarbeidet iht. oppdatert RTV.</p>

		3. Viser ellers til generelle innspill.	3. Tatt til følge. RTP er godkjent av BIR.
3	Statsforvalteren i Vestland, 30.09.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minner om at alle planer etter plan- og bygningsloven skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet. Viser til Regionalplan for folkehelse 2014-2025.</li> <li>2. Finner det positivt at kommunens mål om arealnøytralitet følges opp i planarbeidet.</li> <li>3. Minner om at konsekvensene planer har for endret arealbruk skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 7-12.</li> <li>4. Viser til krav om utarbeidelse av ROS-analyse, samt krav til håndtering av risiko i plan.</li> <li>5. Mener at planområdet ligger noe perifert i forhold til sentrumsstruktur og hovedrute for kollektivtransport, og legger til grunn at det kun åpnes for et mindre boligfelt. Viser til bestemmelsene i KPA2018 og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Planbeskrivelsen redegjør for planforslagets virkning på folkehelse.</li> <li>2. Tatt til følge. Ny bebyggelse er planlagt på utbygd område.</li> <li>3. Tatt til følge. Viser til planbeskrivelsen, kap. Naturmangfold og miljøkonsekvenser. I tillegg til naturmangfoldrapport datert 24.05.2024.</li> <li>4. Tatt til følge. Det er utarbeidet ROS-analyse basert på DSB sin veileder «<i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i>», 2017.</li> <li>5. Ikke tatt til følge. Planområdet vurderes å ha moderat kollektivdekning, noe som også fremgår av vedlagt trafikk- og mobilitetsanalyse utarbeidet av Multiconsult AS, datert 14.11.2025. Det er ca. 1 minutt gangavstand til nærmeste busstopp, med avganger hvert 30. minutt, og ca. 18 minutters gangtid til nærmeste bybanestopp på Skjold. Gangavstanden til dagligvarebutikk og skole er henholdsvis ca. 50 og 150 meter. Planområdet ligger også tett på det overordnede sykkelnettet i Bergen, som er definert i vedtatt sykkelstrategi for perioden 2020–2030. Sykkeltraseen langs Apeltunvegen, ca. 100 meter fra planområdet, gir forbindelser videre mot nord, sør og vest. Lagunen og Nesttun sentrum ligger innenfor 10 minutters sykkelavstand.</li> </ol>
4	Bymiljøetaten, 30.09.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anser det som positivt at det ikke bygges ned naturareal, og at planen er i tråd med nylig vedtatt Naturstrategi.</li> <li>2. Mener at det ikke må gjøres inngrep i grøntareal/skråning øst i planområdet.</li> <li>3. Minner om at det må tilrettelegges for ny vegetasjon, og at variert vegetasjon vil bidra til økt biologisk mangfold, et trivelig bomiljø og mer attraktive gangtraséer.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Planforslaget innebærer etablering av ny bebyggelse på en tomt som allerede er utbygd i dag.</li> <li>2. Delvis tatt til følge. Det skal ikke gjøres inngrep i skråningen, med unntak av eventuell fjellsikring. Fjellsikring vurderes i dette tilfellet som viktigere en eksisterende vegetasjon i skråningen.</li> <li>3. Tatt til følge. Bestemmelsene sikrer etablering av ny vegetasjon.</li> </ol>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Mener at åpne naturbaserte overvannsløsninger må benyttes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor slike løsninger velges bort. Håndtering av overvann skal om mulig, og dersom det er hensiktsmessig, løses slik at arealet også kan brukes til lek, rekreasjon og være et grønt innslag i planområdet, jf. KDP Overvann.</li> <li>5. Anbefaler at verktøyet Blågrønn faktor benyttes.</li> <li>6. Det er sannsynlig med funn av fremmedarter i planområdet, og dette må kartlegges. Minner om kap. 5 i Forskrift om fremmede organismer, og at funn av fremmedarter må håndteres etter regelverket.</li> <li>7. I planarbeidet må mangler og behov ved veinettet, inkludert tilbudet til de myke trafikantene, avklares. Økt trafikk både som følge av innsendte planinitiativ og andre pågående planarbeid i området må inngå i denne vurderingen.</li> <li>8. Hensiktsmessig renovasjonsløsning må vurderes tidlig. Renovasjonsløsningen skal være effektiv, trafikksikker og ikke beslaglegge attraktivt uteareal.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Tatt til følge. Løsninger for overvannshåndtering beskrives i VA-rammeplan.</li> <li>5. Delvis tatt til følge. Verktøyet blågrønn faktor er ikke benyttet. Planforslaget og VA-rammeplan tilrettelegger likevel for tiltak for håndtering av overvann og etablering og videreføring av vegetasjon.</li> <li>6. Tatt til følge. Fremmearter er kartlagt i naturmangfoldrapport utarbeidet av Rådgivende biologer AS, datert 24.05.2025.</li> <li>7. Tatt til følge. Se vedlagt trafikk- og mobilitetsanalyse utarbeidet av Multiconsult AS, datert 14.11.2025.</li> <li>8. Tatt til følge. Renovasjon er plassert nord i planområdet på uteareal som ligger i gul støysone. Løsningen er godkjent av BIR og er utformet iht. kravene i renovasjonsteknisk veileder.</li> </ol>
5	Bergen Vann, 02.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viser til at det skal utarbeides VA-rammeplan og hva denne skal dokumentere. Bestemmelsene må stille krav om at VA-rammeplanen følges.</li> <li>2. Viser til retningslinjer for etablering av sprinkleranlegg.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. VA-rammeplan er utarbeidet Haugen VVA, datert 21.10.2025. Bestemmelsene stiller krav til at VA-rammeplan er retningsgivende.</li> <li>2. Tatt til følge.</li> </ol>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Overvann skal håndteres ihht. kommunedelplan for overvann og retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune. Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres.</li> <li>4. Ved etablering av fordrøyningsanlegg er det viktig at det avsettes areal til dette formålet i planen.</li> <li>5. 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.</li> <li>6. Nybygg 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.</li> <li>7. 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.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Tatt til følge. VA-rammeplanen legger til grunn at blågrønne løsninger for overvannshåndtering skal prioriteres. Det etableres åpne vannveier gjennom boligfeltet.</li> <li>4. Delvis tatt til følge. VA-rammeplan viser fordrøyningsmagasin, regnbed og areal med infiltrasjon av overvann til grunnen, men det er ikke avsatt eget formål for dette i planen.</li> <li>5. Tatt til følge. VA-rammeplan påpeker at «<i>Utbygginga vil ikke representere økt fare for forurensing av overvannet i området</i>».</li> <li>6. Tatt til følge. VA-rammeplan foreslår ledninger til offentlig overtalelse.</li> <li>7. Tatt til følge. Der foreligge uttalelse fra Bergen Vann til plansaken.</li> </ol>
6	Bergen brannvesen, 02.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. Skiltplan må utarbeides.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Tilkomst for brannbil, samt eventuelle ekstra trapperom og rømningsveier, vil bli vurdert i detaljprosjekteringen. Planforslaget gir mulighet for etablering av disse. Oppstillingsplass for brannbil er ikke planlagt på betongdekker eller garasjeanlegg. Slokkevannsløsninger omtales i VA-rammeplan datert 21.10.2025.</li> </ol>

		2. Viser til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper».	2. Tatt til følge.
7	NVE, 03.10.2024.	1. Generelt innspill med veiledning til planarbeider.	1. Tatt til følge.
8	Vestland fylkeskommune, 02.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viser til regionale planer, og ber om at disse tas med som en del av kunnskapsgrunnlaget og at det synliggjøres hvordan regionale føringer virker inn på planen.</li> <li>2. Minner om at høy utnyttingsgrad i sentrale strøk gir redusert transportbehov og er i samsvar med regionale planer. Dette er bærekraftig i et klimaperspektiv.</li> <li>3. Planen må legge til rette for sosial bærekraft, herunder gode bokvaliteter, skjermede utearealer, lys, luft og variert boligstørrelse. Krav til bokvaliteter må vektas tyngre enn høy utnyttelse.</li> <li>4. Oppfordrer til at det fokuseres på universelt utformet og livsløpstilpasset bo- og nærmiljø. Løsninger for inngangspartiene bør være universelt utformet.</li> <li>5. Planen bør tilføre området nye kvaliteter og tilbud.</li> <li>6. Utbyggingen må bidra til å knytte sammen de ulike elementene i området, og fungere som en naturlig del av området. Det må fokuseres på godt samspill med områdets karakter og egenart.</li> <li>7. Terrenginngrep bør gjøres skånsomt og med minst mulig omfang.</li> <li>8. Det er viktig at det legges til rette for gode møteplasser og fellesareal. Disse bør være universelt utformet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge.</li> <li>2. Tatt til følge. Viser til plankart og bestemmelser for utnyttelsesgrad.</li> <li>3. Tatt til følge. Det er sikret tilstrekkelig med uteoppholdsareal iht. kvalitetskravene i KPA18. Viser til planbeskrivelsen for beskrivelse av bokvalitet.</li> <li>4. Tatt til følge. Det legges til rette for universell utforming i samsvar med gjeldende krav. Viser til kapiteler om universell utforming i planbeskrivelsen.</li> <li>5. Tatt til følge. Planen tilrettelegger for boliger med tilhørende uteoppholdsareal og infrastruktur.</li> <li>6. Tatt til følge. Planforslaget er beskrevet i planbeskrivelsen. Viser til kapittel om arkitektur, byform og estetikk i planbeskrivelsen.</li> <li>7. Tatt til følge. Planen medføre lite terrenginngrep.</li> <li>8. Tatt til følge. Planen sikrer uteoppholdsareal på bakkeplan og tak. Viser til kapiteler om universell utforming i planbeskrivelsen.</li> </ol>

	<p>9. Anbefaler at det settes krav til estetikk og strøkstilpasning i bestemmelsene.</p> <p>10. Kvaliteten på, og tilgjengeligheten til uteområder må være slik at barn kan bevege seg til og fra på en trygg og naturlig måte. Utformingen må være av høy kvalitet både estetisk og materielt, og kunne benyttes av alle aldersgrupper. Lekeareal bør være universelt utformet.</p> <p>11. Mener at trygg skolevei må sikres.</p> <p>12. Anbefaler å legge til rette for universell utformede fellesarealer og grøntområder.</p> <p>13. Støy bør redegjøres for tidlig i planleggingen, og legges til grunn for plassering og utforming av bygg.</p> <p>14. Viser til Utviklingsplan for Vestland 2020-2040, hvor mål 2 er: Klima og miljø som premiss for samfunnsutviklingen. Oppfordrer til å legge dette til grunn for planarbeidet. Minner også om fylkeskommunens klimaplan (2022-2035).</p> <p>15. Oppfordrer til at det fokuseres på klimavennlige materialvalg, og at bestemmelsene definerer krav til materialbruk og energiløsninger i nye bygg, for både bygge- og driftsfase, og i et livsløpsperspektiv.</p> <p>16. Oppfordrer til at det tilrettelegges for ladeinfrastruktur for elbiler og elsykler.</p> <p>17. Virkningen på naturmangfold bør vurderes, og naturmiljø og biologisk mangfold må hensyntas og bevarer i størst mulig grad.</p> <p>18. Det må regnes med rekkefølgekrav om at fylkesvei 5190 Apeltunvegen blir opparbeidet eller sikret opparbeidet, slik</p>	<p>9. Tatt til følge. Bestemmelsene stiller krav til estetisk utforming, materialbruk, og farger.</p> <p>10. Tatt til følge. Uteoppholdsareal tilrettelegges mellom bebyggelsen skjermet for trafikk og støy, og med enkel tilkomst fra byggene. Planområdet er i dag flatt og tilrettelegging for et universelt utformet område med lekeplass vil være uproblematisk.</p> <p>11. Tatt til følge. Det er planlagt nye fortau som kobler seg på eksisterende gang- og sykkelvegnett i området.</p> <p>12. Tatt til følge. Viser til kapitler om universell utforming i planbeskrivelsen.</p> <p>13. Tatt til følge. Viser til vedlagt støyrapport utarbeidet av Brekke og Strand Akustikk AS, datert 22.08.2025. Blant annet har støy vært førende for passering av byggene.</p> <p>14. Tatt til følge.</p> <p>15. Ikke tatt til følge. Bestemmelsene stiller krav til materialbruk, men disse er begrunnet ut fra ønsket estetisk uttrykk og ikke med hensyn til klima- eller miljøpåvirkning. Det er heller ikke stilt krav til energiløsninger i bestemmelsene. Klimamessige forhold, herunder materialvalg og energibruk, er imidlertid vurdert og redegjort for i egen klimagassrapport.</p> <p>16. Tatt til følge. Dette er sikret i bestemmelsene.</p> <p>17. Tatt til følge. Viser til vedlagt naturmangfoldrapport utarbeidet av Rådgivende Biologer AS, datert 24.05.2025.</p> <p>18. Ikke tatt til følge. Rekkefølgekrav er ikke sikret. Viser til vedlagt trafikkanalyse for forhold som burde forbedres.</p>
--	--	--

		<p>fylkeskommunen regulerer veien. Det kan også være behov for oppgradering av avkjørsel fra Smøråsvegen og bussholdeplass.</p> <p>19. Mener at utbyggingen vil bli bilbasert. Stiller spørsmål ved utnyttelsesgrad, og mener denne bør reduseres.</p> <p>20. Mener at nye reguleringsplaner som åpner for nyskapt trafikk i Apeltunvegen må ha rekkefølgekrav til oppgradering av tilbudet for myke trafikanter langs fylkesveien. Fylkeskommunen skal gjennomføre strakstiltak som vil bedre trafiksikkerheten langs Apeltunvegen slik situasjonen er i dag. Disse strakstiltakene er ikke tilstrekkelige for nyskapt trafikk som utbyggingen vil medføre.</p> <p>21. Ber om at følgende tema blir hensyntatt i planprosessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggegrenser langs fylkesvei</li> <li>- Konsekvenser for veitrafikk i bygge- og anleggfase, særlig for myke trafikanter</li> <li>- Veitrafikkstøy</li> <li>- Tekniske veitegninger i samsvar med SVV sine håndbøker</li> <li>- Grunnundersøkelser</li> </ul>	<p>19. Ikke tatt til følge. Planområdet vurderes å ha moderat kollektivdekning, noe som også fremgår av vedlagt trafikk- og mobilitetsanalyse utarbeidet av Multiconsult AS, datert 14.11.2025. Det er ca. 1 minutt gangavstand til nærmeste busstopp, med avganger hvert 30. minutt, og ca. 18 minutters gangtid til nærmeste bybanestopp på Skjold. Gangavstanden til dagligvarebutikk og skole er henholdsvis ca. 50 og 150 meter. Planområdet ligger også tett på det overordnede sykkelnettet i Bergen, som er definert i vedtatt sykkelstrategi for perioden 2020–2030. Sykkeltraseen langs Apeltunvegen, ca. 100 meter fra planområdet, gir forbindelser videre mot nord, sør og vest. Lagunen og Nesttun sentrum ligger innenfor 10 minutters sykkelavstand. Ser man på eksisterende bebyggelsesstruktur på Apeltun, ser man at det allerede er etablert lignende bebyggelse i området.</p> <p>20. Ikke tatt til følge. Nyskapt trafikk er vurdert til å være marginal iht. Trafikk- og mobilitetsanalyse datert 14.11.2025. Det er derfor ikke satt rekkefølgekrav til oppdragering av vegen som følge av planen.</p> <p>21. Tatt til følge. Temaene belyses i planbeskrivelsen eller i eget vedlegg.</p>
--	--	--	--

		<p>22. Eventuelle fravik fra håndbok N100 skal være godkjent av veieier før offentlig ettersyn. Ber om at tekniske veitegninger sendes til fylkeskommunen før offentlig ettersyn.</p>	<p>22. Tatt til følge. Veitegninger er oversendt til fylket og godkjent.</p>
9	Helsevernenheten, Bergen kommune, 03.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bør gjøres støyreducerende tiltak for skole og naboer i bygge- og anleggsperioden. Anbefaler videre at det lages en plan for hvordan gjeldende støykrav skal ivaretas.</li> <li>2. Mener at det må sikres at næringsvirksomheten i nærområdet ikke gir ulemper for nye boliger, eksempelvis i form av støy.</li> <li>3. Mener at plasseringen er egnet for småbarnsfamilier, men stiller spørsmål ved om skissert størrelse på leiligheter er for liten.</li> <li>4. Påpeker at det må sikres gode koblinger til viktige målpunkter for myke trafikanter, særlig trygg skolevei til Apeltun skole.</li> <li>5. Ber om at det settes bestemmelser for å bevare, forbedre og legge til rette for ny vegetasjon.</li> <li>6. Forutsetter at lekeområdet får en attraktiv plassering med tanke på blant annet solforhold og støy.</li> <li>7.</li> <li>8. Det må kartlegges om grunnen er forurenset.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Bestemmelsene sikrer at det må utarbeides en støyprognose og en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.</li> <li>2. Tatt til følge. Støyende virksomhet er ikke tillatt i området, jf. gjeldende reguleringsplan og KPA. Det er vektlagt å sikre en buffersone mot nabo i sør.</li> <li>3. Tatt til følge. Bestemmelsene sikrer boligsammensetting med krav til leilighetstørrelser som kan være egnet for småbarnsfamilier.</li> <li>4. Tatt til følge. Dette blir redegjort for i planbeskrivelsen og trafikkanalysen.</li> <li>5. Delvis tatt til følge. Det er ikke vegetasjon som er hensiktsmessig å bevare på planområdet. Bestemmelsene sikrer at vegetasjon skal være en vesentlig del av uteområdene.</li> <li>6. Tatt til følge. Sol- og støyforhold er redegjort for i planbeskrivelsen og i egne vedlegg. Uteoppholdsareal plasseres mellom bebyggelsen der det er skjermet for trafikkstøy. Kvalitetskravet til solforhold på uteareal er ivaretatt.</li> <li>7. Tatt til følge. Bestemmelsene stiller krav til grunnundersøkelser.</li> </ol>
10	Statens vegvesen, 04.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mener at fortetting i planområdet kan være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og målet om at all vekst i persontransporten skal skje med gange, sykkel eller kollektiv. Viser til at planområdet ligger tett på skole og dagligvare. Viser videre til at det er noe</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Forholdene beskrives nærmere i planbeskrivelsen og trafikkanalysen.</li> </ol>

		<p>langt (13 min) å gå til bybanestopp, men det er busstilbud med 30 min frekvens nært.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mobilitet må utredes og tiltak som kan støtte oppunder økt bruk av gange og sykkel må gjennomføres.</li> <li>Det må legges til rette for lav parkeringsdekning for bil og enkelt tilgjengelig, trygg sykkelparkering med høy kvalitet. Parkering må samles i anlegg i utkanten av planområdet.</li> <li>Det må legges til rette for at mest mulig areal blir bilfritt og færrest mulig konfliktpunkter mellom bil og myke trafikanter. Skolevei må omtales spesielt, og det må fokuseres på trafikksikre løsninger for renovasjon.</li> <li>Eventuelle fravik fra veinormalene må komme fram i planbeskrivelsen, og fravikssøknader må avklares med rette veimyndighet før offentlig ettersyn.</li> <li>Legger til grunn at planen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende og kollektiv blir gjennomført i forbindelse med utbygging.</li> <li>Viser ellers til generelle krav til planarbeid.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følge. Mobilitetsplan er utarbeidet som del av trafikkanalysen.</li> <li>Tatt til følge. Planforslaget tilrettelegger for en parkeringsdekning på 0,8 pr. 100 m2 BRA bolig. Planforslaget tilrettelegger for sykkelparkering i tråd med KPA18. Grunnet ønskt plassering av renovasjonsanlegg er parkeringsanlegget plassert sør i planområdet.</li> <li>Tatt til følge. All bilparkering vil bli etablert i parkeringsanlegg, slik at interne uteoppholdsarealer holdes bilfrie. Renovasjonsanlegg er plassert i utkanten av boligområdet. Skolevei er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.</li> <li>Tatt til følge. Viser til vedlagte veitegninger utarbeidet av Haugen VVA, datert 10.09.2025.</li> <li>Tatt til følge. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av nye fortau er sikret i bestemmelsene.</li> <li>Tatt til følge.</li> </ol>
11	Byantikvaren, 08.10.2024.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Byantikvaren anser ikke eksisterende bebyggelse innenfor planområdet til å ha kulturmiljøverdi, men anbefaler likevel at det i tråd med kulturminnestrategien undersøkes om det er mulig med gjenbruk av bygg eller bygningsdeler.</li> <li>Anbefaler at det brukes varige materiale som tre, tegl eller pusset mur i nye bygninger. Det er positivt at det tilføres mer grøntareal og at det planlegges lite</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følge. Det er både utarbeidet kulturminnedokumentasjon og ombrukskartlegging til reguleringsplanen.</li> <li>Tatt til følge. Bestemmelsene stiller krav til materialbruk. Planforslaget tar utgangspunkt i at garasjeanlegget etableres på omtrent samme nivå som eksisterende terreng</li> </ol>

		<p>sprenging i forbindelse med etablering av garasjekjeller.</p> <p>3. Det må utarbeides kulturminnedokumentasjon. Planområdet er lite og vi anbefaler at en også ser på tilgrensende boligområder, dokumentasjonen trenger ikke være omfattende. Når det gjelder bygg som forutsettes revet, bes det om at mal på deres hjemmeside brukes.</p>	<p>3. Tatt til følge. Kulturminnedokumentasjon er oversendt til Byantikvaren og er godkjent.</p>
12	Apeltun Skole	<p>1. Syklister og sparkesyklister kjører i høy fart gjennom skoleområdet, noe som har ført til flere uhell og nesten-uhell med elever.</p> <p>2. Offentlig gang-/sykkelvei gjennom skoleområdet fører til at ukjente personer ferdes på skolens område i skoletiden, noe som utfordrer elevenes sikkerhet.</p> <p>3. Ønsker at gjennomgang/gjennomkjøring gjennom skoleområdet stenges med sperringer og skilting.</p> <p>4. Ønsker at fortauet forlenges i Smøråsveien rundt svingen for å gi et trafiksikkert alternativ utenom skolens område.</p>	<p>Ikke tatt til følge. Forholdene ble fremmet i arbeidsmøte (12.06.2025) der Bergen kommune, Vestland fylkeskommune, tiltakshaver og plankonsulent deltok. Det ble enighet om at forholdene kan løses utenom denne planprosessen. I referat fra arbeidsmøtet står det følgende: «<i>Vestland fylkeskommune mener at det er urimelig at forslagstiller skal forlenge dette fortauet, siden det er fortau på den andre siden av Smøråsvegen. Angående gjennomgang av sparkesykler gjennom skoleområdet er det mulighet for Bymiljøetaten å etablere saktsoner, dette er gjort andre steder</i>» (Bergen kommune, 2025).</p>

## Merknadskart

