

SE-ARKITEKTUR AS  
Fantoftvegen 42  
5072 BERGEN

---

Dato	02.10.2024
Vår referanse	2023/69077-9
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Arvid Hauge
E-post	Arvid.Hauge@vlfk.no
Telefon	

## Fråsegn til oppstartsmelding for reguleringsplan for gnr. 88 bnr. 84, ArealplanID 71540000 Nedre Nøttveit, Fana, Bergen kommune

Vi viser til brev mottatt 06.09.24 og 09.09.24 om oppstart av arbeid med detaljregulering for gnr. 88 bnr. 84, ArealplanID 71540000 Nedre Nøttveit, Fana, Bergen kommune. Hovudføremålet med reguleringa er å leggje til rette for bustadbyggesetnad. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til ytre fortettingssone (3). Dagens bruk er hovudsakeleg industri og lager. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

### Vurdering og innspel

Vestland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. For kommunar i gamle Sogn og Fjordane og Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane innanfor dei tidlegare fylkesgrensene fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

### Planfaglege merknadar

Ein planlegg å føra opp 3 leilegheitsbygg med inntil 33 bueiningar.

I følgje plan og bygningsloven §8-2 skal regional plan (...) leggjast til grunn for regionale organar si verksemd og for kommunal og statleg planlegging og verksemd i regionen. Dei regionale planane er samla på heimesidene våre (<https://www.vestlandfylke.no/planlegging/regionalplanlegging/regionale-planar/>).

Dei regionale planane har mål og retningslinjer som skal leggjast til grunn for planarbeidet. Vi ber om desse planane vert teke med som ein del av kunnskapsgrunnlaget og at det vert synleggjort i planomtalen korleis dei regionale føringane verkar inn på planen som skal utarbeidast.

Aktuelle regionale planer i denne saka er mellom anna utviklingsplan for Vestland, Regionale planar for klima, energi og omstilling, Regionale planar for folkehelse, Regional transportplan for Vestland 2022-2033, Mobilitetsplan Vest ([mobilitetsplan\\_vest\\_140423-1.pdf \(skyss.no\)](#)). Ein må og taka omsyn til føringar gitt i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (RATB for Bergensområdet). Planen kan ein finna her: [https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-areal--og-transportplan-for-bergensområdet\\_2017\\_30.10.17.pdf](https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-areal--og-transportplan-for-bergensområdet_2017_30.10.17.pdf). Planen har retningslinjer for eit utbyggingsmønster som legg til rette for vekst i bustader og næringsareal innanfor berekraftige rammer, knytt til kollektivtransport og effektiv vegtransport, og med omsyn til langsiktig grønstruktur, jordvern, samt gode nærmiljøkvalitetar.

Vestland fylkeskommune ber om at ein i det vidare arbeidet med planen tek omsyn til og innarbeider regionale planføringar der dette er relevant i planen.

### Arkitektur og estetikk

Høg utnyttingsgrad i sentrale strok gir redusert transportbehov og er i samsvar med regionale planar. Dette er berekraftig i eit klimaperspektiv. Planen må og 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. 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. Krav til bukvalitet må vektast tyngre enn høg utnyttingsgrad. I den samband er det positivt at ein i planen legg opp til ei miks av bustadstorleiker. Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 slår fast at:

*«Vi skal styrke innsatsen mot opphoping av levekårsutfordringar, og utvikle eit variert bustadtilbod med god kvalitet, tilpassa behovet og i alle prisklasser. Bustadområda skal planleggast for sosial blanding med høg kvalitet i uteareala og god tilgang til kollektivtilbod.»*

Vi oppmodar om at det vert sett fokus på universelt utforma og livsløpstilpassa bu- og nærmiljø i vidare planlegging, som er trygge å ferdast i og som førebygg skader og ulykker. Løysningar for inngangspartia bør vere universelt utforma.

Planen bør tilføra området nye kvalitetar og tilbod. Utbygginga må bidra til å knyta saman dei ulike elementa i området (nye og eksisterande bustader, naturområde, veg), og fungera som ein naturleg del av området. Dette gjeld særleg omfang og grad av utnytting, tilpassa arkitektur, eksisterande særpreg, byggehøgder og fjernverknad. Ein må søke å få til eit godt samspel med området karakter og eigenart. Terrenngrep 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.

Krav til estetikk og strøkstilpassing anbefalast nedfelt i føresegnene.

### Barn og unges interesser

Regionale planar sett retningslinjer for lokalsamfunn, nærmiljø og bustad. 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.

Leikeareal bør utformast slik at dei er universelt utforma, har god og attraktiv utforming og tilfører området gode kvalitetar både som leikeområde og møteplass.

Trygg skuleveg må sikrast.

### Universell utforming

Regional plan for folkehelse 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. Tilgjengelegheit til kollektivtransport, daglegvare og nærtuområder gjer at fleire kan vere sjølvhjelpne i kvardagen uavhengig av alder og funksjonsnivå.

God tilrettelegging av fellesareal og grøntområde vil styrke moglegheita til bruk av desse til leik, tur og som gjennomfartsåre for mjuke trafikantar. Ein anbefalar å leggje til rette for ferdsle som er universelt utforma i desse områda.

### Folkehelse

Skjerming frå støy er ein viktig faktor for trivsel og helse. 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.

### Klima, energi og miljø

I Utviklingsplan for Vestland 2020- 2024 (regional planstrategi) er mål 2: Klima og miljø som premiss for samfunnsutviklinga. Vi oppmodar planarbeidet å legge dette til grunn i den vidare prosessen. Vi minner og om Vestland fylkeskommunes klimaplan (2022-2035), <https://www.vestlandfylke.no/globalassets/klima-og-natur/regional-klimaplan/regional-plan-for-klima-2022-2035-vedtatt-i-ft-des-2022.pdf> . Her finn ein strategiske retningslinjer for klimainnsatsen i Vestland.

Nybygging er eit viktig bidrag til klimagassutslepp. Vi oppmodar difor at det vert sett fokus på klimavenlege materialval i vidare planarbeid. Vi oppmodar vi om at føresegna definerer krav til materialbruk og energiløysingar i nye bygg, for både bygge- og driftsfase, og i et livsløpsperspektiv. Haldbar og berekraftig byggeskikk tek omsyn både til sosiale høve og naudsynte tiltak for klimaomstilling. Til dømes bør ein unngå å bruke betong der det er mogleg ettersom betong har eit høgt klimafotavtrykk.

Vi oppmodar om at det vert tilrettelagt for og sett krav til tilrettelegging for ladeinfrastruktur. Stadig større del av bilparken er nullutsleppskøyretøy, og det er viktig å ta omsyn til dette i utbygging av planområdet. I planar for bustadar vil dette truleg auke attraktiviteten. Å legge til rette for ladeinfrastruktur som dekker framtidige behov gir ein monaleg lågare kostnad, i forhold til å etablere dette i ettertid.

Vi oppmodar og om å leggje til rette for lading av elektriske sykklar, noko som vil kunne senke terskelen for å nytta sykkel samt auke brannsikkerheita ved lading.

#### Landskap og naturmangfald

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevningane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader.

Verknad på naturmangfald bør vurderast i planen, og naturverdiar og biologisk mangfald må omsynstakast og søkast bevarast i størst mogleg grad.

#### Kulturminne

Seksjon for kulturarv har ingen merknader angående kulturminne i denne saka.

#### Samferdsel

Vi viser til våre innspel til rettleiingsmøte med kommunen, der vi skreiv at de må rekne med rekkefølgekrav om at fylkesveg 5190 Apeltunvegen blir opparbeida eller sikra opparbeida, slik fylkeskommunen regulerer fylkesvegen. Det kan også vere behov for oppgradering av avkøyrsløse frå Smøråsvegen og busshaldeplass. Det bør vere kvalitetskrav til sykkelparkering i føresegnene i planen.

Planområdet ligg tett på og i gangavstand til viktige målpunkt som skule og idrettsanlegg, og busshaldeplass i Smøråsvegen. Det er tatt med tilstrekkeleg areal i planavgrensinga til å kunne vurdere busshaldeplass og avkøyrsløse inklusive siktsoner i planarbeidet. Dette er positivt. Det kan bli behov for å knyte rekkefølgekrav til nødvendige utbetringar.

Kollektivtilbodet i området er dårleg og vi legg til grunn at planforslaget vil vere bilbasert, noko som ikkje er i samsvar med kravet om nullvekst i biltrafikken. Vi stiller difor spørsmål ved grad av utnytting, og meiner at tal bustadar bør reduserast. .

Trafikk og trafikktryggleik internt i planområdet og i overordna vegnett er viktige tema i den vidare planprosessen. Fylkeskommunen meiner at nye reguleringsplanar som opnar for nyskapt trafikk i Apeltunvegen må ha rekkefølgekrav til oppgradering av tilbodet for mjuke trafikantar langs fylkesvegen. Fylkeskommunen skal gjennomføre strakstiltak som vil betre trafikktryggleiken langs Apeltunvegen slik situasjonen er i dag. Desse strakstiltaka er ikkje tilstrekkelege for nyskapt trafikk som utbygginga som planforslaget vil medføre.

Elles ber vi generelt om at følgjande tema blir tekne omsyn til i reguleringsprosessen:

- Byggegrenser til fylkesveg
- 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

Generelt vil vi minne om at Statens vegvesen si handbok N100 Veg og Gateutforming er gjeldande for alle offentleg veg, og eventuelle fråvik frå handbok N100 skal vere godkjent av vegeigar før detaljreguleringsplanen vert lagt ut på offentleg ettersyn og høyring.

Vi ber om at de sender tekniske teikningar til fylkeskommunen som vegeigar før planen blir lagt på offentlig ettersyn for å sikre ein smidig prosess.

#### Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planretteiing/> .

#### **Oppsummering**

Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg vekt på arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, universell utforming, folkehelse, klima, energi og miljø, landskap og samferdsel.

Vi står til disposisjon viss ein skulle ha spørsmål rundt regionale plantema og vidare planprosess.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule  
fagansvarleg  
NPI – Plan, klima og analyse

Arvid Hauge  
rådgjevar  
NPI - Plan, klima og analyse

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

#### Sakshandsamarar:

Arvid Hauge, avdeling for NPI – næring, plan og innovasjon  
Malene Utkilen, Kari Louise Elster Moen, avdeling for INV – forvaltning og utgreiing  
Robert Stormark, avdeling for KFO Arealplan –kulturarv

#### Kopi mottakarliste

Bergen kommune	Postboks 7700	5020	BERGEN
Statsforvaltaren i Vestland	Statens hus - Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



se arkitektur

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Flo, 5557 2146

## Bergen kommune – Fana bydel – uttalelse til oppstart av privat planarbeid på gbnr. 88/84 93 - Nedre Nøttveit

Vi viser til brev datert 06.09.2024 fra SE-arkitektur med varsel om oppstart detaljregulering på gnr. 88, bnr. 84, Nedre Nøttveit i Fana bydel.

Formålet med planarbeidet er å transformere fra industri/lager til boligbebyggelse på et ca. 14 daa stort område ifølge varselet.

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.

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.

Kommunen har mål om arealnøytralitet i sin arealforvaltning noe Statsforvalteren finner positivt og som følges opp i dette planarbeidet.

Vi minner også 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.

Kommunene skal fremme samfunnssikkerhet 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.



Da planområdet ligger noe perifert i forhold til senterstruktur og hovedrute for kollektivtransport, legger vi til grunn at det kun åpnes for et mindre boligfelt, vi viser her til bestemmelsene i KPA 2018 og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Med hilsen

Egil Hauge  
seksjonssjef

Torgeir Flo  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten



## Statens vegvesen

SE-ARKITEKTUR AS  
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Behandlende enhet:  
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:  
Hilde Birgitte Kalleklev /  
55516386

Vår referanse:  
23/137199-5

Deres referanse:

Vår dato:  
04.10.2024

### Uttale til oppstart av reguleringsplanarbeid – gnr. 88 bnr. 84 – Nedre Nøttveit – Bergen kommune

Vi viser til deres brev datert 09.09.2024 og uttalelsesfrist 05.10.2024.

#### Saken gjelder

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse på gnr. 88 bnr. 84 på Nedre Nøttveit i Fana bydel. Det foreslås 3 leilighetsbygg på inntil 4 etasjer med totalt ca. 33 leiligheter. Eksisterende næringsbebyggelse på eiendommen er forutsatt revet.

Planavgrensningen er på 14,2 daa og tilkomst er fra fylkesveg 5190 Smøråsvegen.

Planområdet er regulert til industri i gjeldende reguleringsplan for eiendommen, reguleringsplan for Fana. Del av gnr 88 bnr 1, Nøttveit, industriområde (1982). Planområdet ligger i ytre fortettingssone i KPA 2018.

#### Uttale

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

#### Konkrete innspill til dette planarbeidet

Fortetting i dette området kan være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og målet om at all vekst i persontransporten skal skje

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Nygårdsgaten 112  
5008 BERGEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Fakturamottak DFØ  
Postboks 4710 Torgarden  
7468 Trondheim

med gange, sykkel eller kollektiv. Boligene ligger tett på skole og dagligvarebutikk som er viktige målpunkt i hverdagen. Det er noe langt, 13 min å gå til kollektivtilbud med høy frekvens (bybanen), men det er busstilbud med 30 min frekvens nært. I planarbeidet må mobilitet utredes og tiltak som kan støtte oppunder økt bruk av gange og sykkel må gjennomføres. 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.

Planforslaget må legge til rette for at størst mulig områder blir bilfrie og det bli færrest mulig konfliktpunkter mellom bil og myketrafikanter. Skoleveg må omtales spesielt og det er viktig å ha fokus på trafikksikre løsninger for renovasjon tidlig i planleggingen.

Fylkesveg 5190 Smøråsvegen er innenfor planområdet. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet på fylkesveg 5190 Smøråsvegen skjer i dialog Vestland fylkeskommune.

Dersom det blir planlagt for fravik fra vegnormalene, legger vi til grunn at det kommer klart fram av planbeskrivelsen, og at fravikssøknader er avklart med Vestland fylkeskommune som rette myndighet før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet for gående, syklende og kollektiv blir gjennomført i forbindelse med utbyggingen som blir regulert. Rekkefølgekrav må avklares med Vestland fylkeskommune som vegeier.

### **Generelle krav til planarbeid**

Statens vegvesen legger til grunn at virkningene planløsningene vil ha for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning. Dette gjelder generelt:

- trafikksikkerhet for ulike trafikantgrupper
- adkomstløsninger
- forventet trafikkmengde og kapasitet på vegnettet
- trafikkmønster og reisemiddelfordeling
- parkeringsdekning og -behov
- framkommelighet for ulike trafikantgrupper
- ivaretagelse av ovennevnte hensyn i anleggsperioden

Eventuelle konsekvenser for utvikling, drift og vedlikehold av vegnettet og for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafikksikkerhet og framkommelighet må også utredes. For mer utfyllende informasjon om utredningskravene viser vi til Statens vegvesens håndbok V744.

**Videre planprosess/medvirkning**

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Ta gjerne kontakt dersom det skulle være spørsmål eller behov for avklaringer.

Transport vest

Med hilsen

Frode Moen Aarland  
seksjonssjef

Hilde Kalleklev  
senioringeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

**Fra:** [Buanes, Endre](#)  
**Til:** [Plan SE-Arkitektur AS](#)  
**Emne:** Fana, Gnr. 88, Bnr 84. Nedre Nøttveit. Merknader til oppstart av privat planarbeid.  
**Dato:** mandag 23. september 2024 12:50:41  
**Vedlegg:** [image001.png](#)

---

Hei,

Her følger merknader fra barn og unges representant til oppstart av privat planarbeid.

1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR-BU) skal legges til grunn for planarbeidet. Planens konsekvenser for barn og unge må kartlegges og dokumenteres, særlig ved forhold dere deres interesser kan komme i konflikt med andre hensyn.
2. Dersom det ikke legges opp til medvirkning fra barn og unge i tråd med RPR-BU og plan- og bygningslovens § 5-1, bør dette begrunnes og dokumenteres.
3. Planarbeidet må ses i lys av eksisterende situasjon og øvrige pågående planprosesser i nærområdet. Det må særlig tas hensyn til om og hvordan kombinasjonen næring/industri og boligformål kan ivareta formål om å etablere gode og trygge oppvekstvilkår.
4. Grad av utnyttelse må ikke gå på bekostning av gode uteoppholdsarealer som ivaretar krav til størrelse og andre kvaliteter som støy, solforhold og universell utforming/tilkomst. Ulike aldersgrupper, også ungdom, bør gis gode kvaliteter som innbyr til lek, opphold og rekreasjon.
5. I lys av utarbeidet trafikkanalyse for Skjold stilles det spørsmål ved realismen i at økt bebyggelse ikke vil føre til vesentlig vekst i biltrafikken. Trafikksituasjonen i og ved planområdet må kartlegges, og nødvendige tiltak for å sikre trygg ferdsel til viktige målpunkt må avklares. Det må gjøres gode og realistiske vurderinger av hvordan parkeringsdekning for beboere og gjester ikke vil kunne medføre fremmedparkering og situasjoner som medfører trafikkfare for myke trafikanter.
6. Barnehage- og skolekapasitet skal dokumenteres.

Mvh



**ENDRE BUANES**

Barn og unges representant | Bergen kommune | Administrasjon –  
Bystyrets kontor  
+47 454 26 037  
[Endre.Buanes@bergen.kommune.no](mailto:Endre.Buanes@bergen.kommune.no)



SE-ARKITEKTUR AS  
Fantoftvegen 42  
5072 BERGEN

Vår referanse: 2024/10753-27  
Saksbehandler: Anne Marte Maardalen  
Dato: 30. september 2024

## **Bymiljøetatens uttalelse. Fana. Gnr. 88 bnr. 84. Nedre Nøttveit. Vedr. varsel om oppstart av privat planarbeid**

Vi viser til varsel om oppstart, datert 6.9.2024.

### **Saken gjelder**

Det startes opp reguleringsplanarbeid med hensikt å legge til rette for boliger.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet satt av til bebyggelse og anlegg og inngår i ytre fortettingssone.

### **Bymiljøetatens vurderinger**

#### Natur og friluftsliv

Planinitiativet innebærer en transformasjon av lager og industri til bolig og næring, og legger derfor opp til utbygging av allerede bebygde og grå flater. Bymiljøetaten anser det som positivt at det ikke skal nedbygges naturareal, og at dette er i tråd med nylig vedtatt Naturstrategi som legger føringer for arealnøytralitet i byutviklingen.

#### *Naturmangfold*

Planområdet grenser til et større sammenhengende grøntområde i sørøst, kalt Kråkåsen. Dette området består av løvskog på særs høy bonitet, jf. arealressurskartet. Dette gjør at skogen kan være relativt frodig og artsrik når det kommer til biologisk mangfold. Slike skoger må kartlegges og ivaretas. Skogen strekker seg ned langs østsiden av dagens industriområde. Det må ikke gjøres inngrep i grøntareal/skråning øst i planområdet (rød strek markert i flyfoto).

#### *Friluftsliv*

Kråkåsen er også et kartlagt friluftslivsområde, jf. Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016. Dette er et viktig leke- og rekreasjonsområde som blant annet består av skog med stier og sykkelløype.



*Tilrettelegge for ny vegetasjon og åpen overvannshåndtering*

Når det nå skal planlegges for boliger, må det legges til rette for ny vegetasjon. Variert vegetasjon vil bidra til økt biologisk mangfold, et trivelig bomiljø, men også mer attraktive gangtraseer.

Økt fortetting og klimaendringer gjør byen mer utsatt for overvann. Blågrønne overvannsløsninger bruker naturens prosesser for å håndtere nedbøren og la vannet være en ressurs i landskapet. For å sikre en robust og god overvannshåndtering innenfor planområdet må åpne naturbaserte overvannsløsninger benyttes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. 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, jfr. KDP Overvann.

For å opprettholde en fleksibilitet i byggesaksfasen, anbefaler vi at verktøyet Blågrønn faktor benyttes. I planprosessen skal det gjøres en beregning av hvilken blågrønn faktor som kan oppnås på bakgrunn av illustrasjonsplanen, og settes krav til dette i bestemmelsene. Vi anbefaler bruk av Norsk standard for Blågrønn faktor, NS3845. Se mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/naturstrategi/faglig-grunnlag/blagrønn-faktor>

#### *Fremmede arter*

Det omkringliggende området består av hager og eneboliger, samt opparbeidet areal med industri og veianlegg. Det er derfor sannsynlig med funn av fremmede arter innenfor planområdet, og dette må kartlegges, jf. Fremmedartslisten 2023. Bymiljøetaten minner om kap. 5 i Forskrift om fremmede organismer, og at funn av fremmede arter må håndteres etter regelverket.

#### Trafikk og mobilitet

Deler av veinettet i Skjoldområdet har et dårlig eller manglende tilbud til myke trafikanter, og deler av veiene er overbelastet. Området vil derfor være sårbart med hensyn til videre utbygging. Apeltunvegen og Hjortevegen vil være tilkomstveier til planområdet, og inngår begge i det vedtatte sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. I et planarbeid 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.

Planområdet vil ha adkomst fra Apeltunvegen og Smøråsvegen, som begge er fylkesveier, via felles vei Nedre Nøttveit. Det er ingen kommunale veier innenfor foreslått planområdet. Nedre Nøttveit betjener i dag 8 eneboliger i tillegg til flere lager/industriendommer. Veggen mangler tilbud til myke trafikanter og snuplass i enden av veien. Det er også en del kantparkering langs veien. Trafikksikkerhet, spesielt for myke trafikanter, vil være en viktig del av planarbeidet.

#### Renovasjon

Hensiktsmessig renovasjonsløsning må vurderes tidlig. Renovasjonsløsningen skal være effektiv, trafikksikker og ikke beslaglegge attraktivt uteareal.

#### **Bymiljøetatens anbefaling**

Vi viser til vurderingene over, og oppsummerer hovedpunktene slik:

- Det må ikke gjøres inngrep i grøntareal/skråning øst i planområdet.
- Reguleringsplanen skal legge til rette for ny vegetasjon og åpen overvannshåndtering. I den forbindelse anbefaler vi at verktøyet Blågrønn faktor benyttes, og at det stilles krav til faktortall i bestemmelsene.
- Fremmede arter skal kartlegges og håndteres etter Forskrift om fremmede organismer.
- Apeltunvegen og Hjortevegen vil være tilkomstveier til planområdet, og inngår begge i det vedtatte sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030.

- I planarbeidet må mangler og behov ved veinettet, inkl. tilbudet til myke trafikanter avklares.
- Det er ingen kommunale veiområder i planområdet.
- Det må tidlig vurderes hvilken renovasjonsløsning som er hensiktsmessig.

Med hilsen  
Bymiljøetaten

Tine Myklebust Neverdal - Kst. Seksjonsleder  
Marte Maardalen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Saksbehandlere:  
Silje Marie Lian Skreprud, Natur- og miljøforvaltning  
Andrew Keith, Bærekraftig mobilitet  
Valentina Knutsen, Vegforvaltning  
Sigrid Skjøren, Renovasjon



SE-ARKITEKTUR AS  
Fantoftvegen 42  
5072 BERGEN

Vår referanse: 2024/10753-32  
Saksbehandler: Rigmor Huus  
Dato: 8. oktober 2024  
Deres ref.:

## Byantikvarens uttalelse til varsel om oppstart av privat planarbeid. Fana. Gnr 88 bnr 84. Nedre Nøttveit.

### Saken gjelder

Formålet er å legge til rette for boligbebyggelse. Planområdet ligger på Nøttveit i Fana bydel, Bergen kommune. Foreløpig planavgrensning er ca. 14,2 daa, men det legges opp til at plangrensen kan trekkes tilbake i planprosessen. Dagens bruk i planområdet er i hovedsak industri og lager, og bygget brukes av flere ulike bedrifter. Eiendommen er planert og har i dag en relativt stor ubebygde flate, som er delvis utnyttet og delvis benyttes til parkering.

Planområdet er ikke omfattet av H570 i KPA2018 eller i gjeldende reguleringsplan. Eksisterende industri/næringsbebyggelse forutsettes revet.

### Byantikvarens anbefaling

Byantikvaren har ikke merknad til formålsendringen. Planområdet ligger i ytre fortettingssone og er inneholder både industri/lagerbygg samt grenser til småskalabebyggelse i form av eneboliger og rekkehus.

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. Vi anbefaler alltid 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 sprenging i forbindelse med etablering av garasjekjeller.

### Dokumentasjon

Det skal i alle planer utarbeides en kulturminnedokumentasjon av planområdet som skal ligge ved planen som et eget dokument. Dette må også gjøres i denne saken. 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 ber vi om at malen på vår hjemmeside brukes.

Med hilsen  
Byantikvaren

Johanne Gillow - byantikvar  
Rigmor Huus - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



SE-ARKITEKTUR AS  
Fantoftvegen 42  
5072 BERGEN

Vår referanse: 2024/137863-2  
Saksbehandler: Hilde Marie Mjøs  
Dato: 3. oktober 2024  
Deres ref.:

## Helsevernuttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Fana, gnr. 88, bnr. 84 m.fl., Nedre Nøttveit

Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet. Lov om folkehelsearbeid § 4.3, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Fana, gnr. 88, bnr. 84 m.fl., Nedre Nøttveit (PLAN-2024/10434). Hensikten med planen er å legge til rette for boligformål, med 3 leilighetsbygg og tilhørende parkering og uteoppholdsareal.

### Vi har følgende merknader til planen:

#### Støy i bygge- og anleggsperioden

Planområdet er omkranset av støyfølsom bebyggelse i form av Apeltun skole og boliger. Det bør derfor lages gode planer for støyreduserende tiltak for skoleelever og naboer i bygge- og anleggsperioden. Vi tenker særlig på støy på skolens uteareal i bygge- og anleggsperioden, og at det må være god dialog med skolen, slik at elever kan skjermes tilstrekkelig.

Vi anbefaler at det settes krav i reguleringsbestemmelsene om støyreduserende tiltak (for eksempel tidspunkt for støyende arbeid). Det bør også lages en plan for:

- hvordan det skal følges opp at underleverandører følger støykrav
- dokumentering av at støygrensene i kapittel 6 i T-1442 overholdes så langt som praktisk mulig
- kommunikasjon med naboer.

#### Boligformål og industriområde sør for planområdet

Det må sikres at næringsvirksomheten i nærområdet ikke kan gi ulemper for boligene, for eksempel i form av støy.

#### Bokvalitet

Nærhet til skole gjør plasseringen er egnet for småbarnsfamilier, men vi stiller spørsmål ved om størrelsen på leilighetene er for små til at dette blir et reelt alternativ. Ifølge planinitiativet legges det opp til om lag 33 leiligheter med en gjennomsnittsstørrelse på 75 m<sup>2</sup>.

#### Trafikksikkerhet

Vi støtter Plan- og bygningsetaten i at det må sikres gode koblinger til viktige målpunkter for myke trafikanter. Det må særlig sikres trygg skolevei fra planområdet til Apeltun skole.

**Uteoppholdsareal og lekeareal**

Vi støtter Plan- og bygningsetaten i at det må sikres i bestemmelsene å bevare, forbedre og legge til rette for ny opparbeidelse av vegetasjon. Gode grøntarealer er viktig for økt biologisk mangfold og et helsefremmende bomiljø.

Vi forutsetter at lekeområdet blir plassert på et attraktivt areal på eiendommen med tanke på blant annet solforhold og støy.

Ettersom det er planlagt boligformål på et område som i dag er brukt som industriområde, må det sikres at det kartlegges om grunnen er forurenset, og eventuelt utføres tiltak.

Med hilsen  
Helsevernenheten

Viviann Sandvik - Avdelingsleder Miljørettet helsevern  
Hilde Marie Mjøs - Overingeniør Miljørettet helsevern

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



## Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for eiendommer 4601.88.84 m.fl. - Nedre Nøttveit i Bergen kommune. PlanID 71540000

Viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for overnevnte eiendom.

Bergen kommune har tildelt BIR ansvaret med de lovpålagte oppgavene knyttet til håndtering av avfallet fra husholdningskunder som er bosatt i kommunen.

Ved planlegging av avfallsløsningene i planarbeidet skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal sendes til BIR for uttale før 1.gangs behandling av reguleringsplanen. BIR sin renovasjonstekniske veileder skal legges til grunn for planlegging av avfallsløsningen. RTP skal sendes på e-post til [rtp@bir.no](mailto:rtp@bir.no).

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Det planlegges for ca. 33 boenheter, fordelt på 3 bygg.

I referat fra oppstartsmøtet kommer det frem at Plan- og bygningsetaten og Vestland fylkeskommune ønsker at renovasjonsløsning skal plasseres nærmere eksisterende privat vei, og at avfallsløsningen skal utformes slik at det ikke kreves rygging av renovasjonsbil.

BIR er enig i disse vurderingene, og anbefaler at renovasjonsløsningen unngår kjøring inn i boområdet, samt at renovasjonsbil ikke må rygge for å betjene løsningen.

BIR 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. Som hovedregel må nå alle nyetableringer etablere en egen avfallsløsning for alle disse avfallstypene. Renovasjonsteknisk veileder som ligger på BIR sine hjemmesider er oppdatert i tråd med vedtatt endring.

Ut over dette er BIR sine generelle innspill

- Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger
- Krav i planbestemmelsene om at avfallsløsning skal opparbeides i tråd med renovasjonsteknisk plan (RTP). RTP skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs planbehandling
- Rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og/eller i illustrasjonsplan



- Tilstrekkelig areal for trafikksikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jmfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), jf. Statens vegvesen sin håndbok (N100) og bruksklasse 10 (32 tonn) jf. «Forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte veker og dimensjoner for offentlig veg»
- Renovasjonsløsningen skal løses i utkant av boområdet.
- Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder.

Mer informasjon om planlegging av nytt renovasjonsanlegg og renovasjonsteknisk veileder på:  
<https://bir.no/ny-avfallsloesning/planlegging-av-nytt-renovasjonsanlegg/>

Med vennlig hilsen  
BIR Infrastruktur AS

Wenche-Mari Bliksås  
Plankonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Du kan nå lese de fleste brev fra BIR-konsernet i din digitale postkasse!

- Brev til deg selv  
For å lese brev til deg selv må du opprette en digital postkasse. Det er enkelt og gratis på denne siden: <https://www.norge.no/nb/velg-digital-postkasse>  
Har du ikke egen digital postkasse vil du motta brevet i Altinn.
- Brev til bedrift/organisasjon  
Du kan lese brev til bedriften/organisasjonen i meldingsboksen i Altinn:  
<https://www.altinn.no>  
Under «Profil, roller og rettigheter» kan du se om kontaktinformasjonen er riktig, eventuelt legge til kontaktinformasjon. Her kan du også delegerer rollen «Post/arkiv» dersom du ønsker at en annen person skal lese post på vegne av bedriften/organisasjonen.

Svar sendes inn via <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/990766665>.



SE-ARKITEKTUR AS  
Fantoftvegen 42  
5072 BERGEN

Vår referanse: 2024/139486-3  
Saksbehandler: Karoline Haugan Ådland  
Dato: 2. oktober 2024  
Deres ref.:

## Bergen Vanns uttalelse i forbindelse med oppstart av privat planarbeid Gnr 88 bnr 84 Nedre Nøttveit

Vi viser til Deres brev mottatt den 06.09.2024.

### Opplysninger om offentlig vannforsyning og avløpssituasjon i området:

Vannet i området leveres fra Kismul vannbehandlingsanlegg.  
Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt maks 124 moh.  
Avløpet i området føres til Flesland kommunale avløpsrenseanlegg.

### Kommunalt vann- og avløpsnett i området:

I planområdet:

- Vann:** Ø400mm vannledning i støpejern, i Apeltunvegen.
- Slukkevannsuttak:** Hydrant er etablert i Apeltunvegen.  
Kum med brannventil ligger i Apeltunvegen.
- Spillvann:** Ø300mm spillvannsledning i betong, i Apeltunvegen.
- Overvann:** Det er ikke etablert kommunale overvannsledninger i området.

Det er videre etablert kommunalt og privat VA-nett i området.

*Se vedlagte VA-ledningskart som viser kommunalt (og deler av privat) VA-nett i området.*

### 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.

Følgende skal dokumenteres i VA-rammeplanen:

- Føringer i overordnede planer
- Tilgrensede VA-rammeplaner
- Topografi
- Grunnforhold og vegetasjon
- Områder med vegetasjon som er sårbare for grunnvannsendringer
- Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt

- Nedbørfeltet før og etter utbygging
- Eksisterende flomveier og fremtidige flomveier med angivelse av dimensjonerende vannmengder
- Naturlig avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder
- Behov for rensing av overvann før utslipp til resipient samt behov for separering av spillvann og overvann. Vurdering av krav til vannkvalitet i resipienter
- Vurdering av mulighet for reetablering / åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier)
- Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkingsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningsystemer, etc.
- Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (antall pe) inklusivt slukkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning)
- Beregninger som dokumenterer overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde
- For hvert fordrøyningsmagasin /areal skal arealet som har avrenning til fordrøyningsmagasinet merkes av på kart. Vannmengde ut fra magasinet angis på kartet
- Hvordan overvannet benyttes i blågrønne løsninger
- Anlegg som søkes overtatt til offentlig drift og vedlikehold.

Ytterligere dokumentasjon kan kreves.

Det må i reguleringsbestemmelsene (jf. Plan- og bygningsloven § 12-7) stilles krav om at VA-rammeplanen følges i det videre planarbeidet. Dette vil sikre at utviklingen skjer i samsvar med overordnede hovedplaner.

**Vi ber om at VA-rammeplanen sendes direkte til Bergen Vann for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.**

#### **Bergen Vanns merknader vedrørende varsel om oppstart av planarbeid:**

- \* Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installasjon av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med Bergen Vann i anmodning om forhåndsuttalelse. Det tillates ikke å installere trykkøkingsanlegg direkte på ledningsnettet ved etablering av sprinkleranlegg jfr. VA norm i Bergen kommune, vedlegg B4.

Dersom det ikke er kapasitet på det kommunale vannledningsnettet til å levere ønsket vannmengde til sprinkleranlegget må det eventuelt bygges eget basseng. Kostander ved et slikt basseng må dekkes av tiltakshaver.

- \* Overvannet skal håndteres ihht. Kommunedelplan for overvann: [Bergen kommune - Kommunedelplan overvann](#), og Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune.

Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres.

Ved etablering av fordrøyningsanlegg, etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen.

- \* 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.
- \* 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.
- \* 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.

**Vedlegg:** VA-ledningskart i M 1:1000.

Med hilsen  
Bergen Vann

Solveig Hovland - fagansvarlig  
Karoline Ådland - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



Rådal, den 10.12.24

## Ang fortau i Smøråsveien ved Apeltun skole

Apeltun skole har et viktig innspill som gjelder fortauet i Smøråsveien ved Apeltun skole. Fortauet slutter etter overgangsfeltet like før svingen, og gang- og sykkelveien nedover Smøråsvegen fortsetter gjennom bommen og krysser skolens område i retning Sæterveien (se bilde). Vi har et økende problem med at fotgjengere, syklistere og sparkesyklistere ferdes denne veien gjennom skolens område, noe som er til stor sjenanse for skolen, og et sikkerhetsproblem for våre elever av følgende grunner:

1. Mange syklistere, og særlig sparkesyklistere, kommer kjørende opp og ned bakken i svært høyt tempo. Elever i alle aldersgrupper, men særlig de yngste elevene våre, kommer gjerne løpende mot bingen og er ikke oppmerksomme på at det kommer noen kjørende i full fart. Vi har i høst hatt flere uhell (og enda flere nesten-uhell) ved at elever har blitt påkjørt av forbigående sparkesykler.
2. Det er et sikkerhetsproblem at det går en offentlig gang- og sykkelvei gjennom et skoleområde. Vi ser at det er et stort antall ukjente ungdommer og voksenpersoner som ferdes på skolens område i skolens åpningstid (07.30 – 16.30). Skolen har ansvar for sikkerheten til elevene, og vi skal ha kontroll på hvilke eksterne personer som er i vårt skolemiljø og som kan kontakte elevene våre. Dette er utfordrende for oss når det går en offentlig gang- og sykkelvei gjennom skoleområdet.

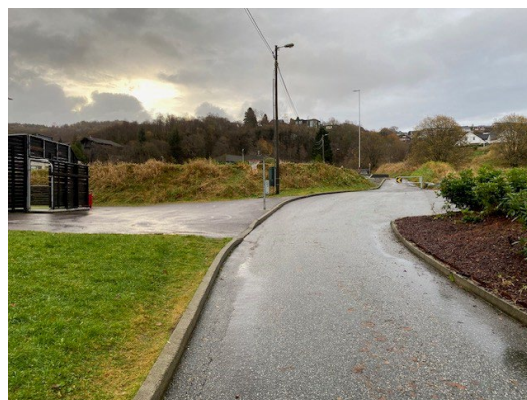
På bakgrunn av dette ber vi om at:

1. gjennomgang/ gjennomkjøring gjennom skoleområdet på Apeltun skole stenges og at det settes opp sperringer og skilt som markerer dette.
2. fortauet i Smøråsveien forlenges rundt svingen, slik at fotgjengere, syklistere og sparkesyklistere som skal til Sæterveien eller videre ned til Apeltunvannet, kan få et trafiksikkert alternativ til å gå/ kjøre gjennom skolens område.

Med vennlig hilsen

Janne Gaassand Greve  
rektor Apeltun skole

Hei, og takk for hyggelig samtale. Her er bildene til saken om gangvei gjennom skoleområdet på Apeltun skole. Mvh Janne Gaassand Greve, rektor Apeltun skole



SE-Arkitektur AS  
Fantoftvegen 42  
5072 BERGEN

**Vår dato:** 03.10.2024

**Vår ref.:** 202415491-2 Oppgis ved henvendelse

**Deres ref.:** Espen Helgeland

**Saksbehandler:** Toralf Otnes/

22959527/toot@nve.no

## **NVEs generelle innspill - Varsel om planoppstart - Detaljreguleringsplan for Nøttveit - Bergen kommune**

Vi viser til varsel om oppstart datert 06.09. 2024.

### **Om NVE**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

### **NVEs generelle veiledning**

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

### **NVE sin oppfølging av planarbeidet**

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset  
Seksjonssjef

Toralf Otnes  
Senioringeniør

*Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.*

### **Mottakere:**

SE-Arkitektur AS

### **Kopimottakere:**

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
STATSFORVALTAREN I VESTLAND

SE-Arkitektur AS  
Fantoftvegen 42  
5072 Bergen

Dette er brevet er sendt via Altinn og e-post: [plan@se-arkitektur.no](mailto:plan@se-arkitektur.no)

Vår ref.: 138492  
Saksansvarlig advokat: Jøran Kallmyr

Deres ref.:

Oslo, 27.09.2024

## **MERKNADER TIL REGULERINGPLANARBEID - GNR. 88, BNR. 84, NEDRE NØTTVEIT**

### **1. INNLEDNING**

Vi representerer Rødskog Eiendom AS, eier av Nedre Nøttveit 60 gnr. 88 bnr. 93 (heretter «NN60»). Vi ønsker med dette å gi våre merknader til det pågående planarbeidet for reguleringsplan *Gnr. 88, bnr. 84 Nedre Nøttveit* arealplan-ID: 71540000, saksnummer 2024/10434.

Merknadene er fremsatt innen fristen 05.10.2024.

### **2. GJELDENE REGULERING - NEDRE NØTTVEIT 60**

NN60 er i kommuneplan *Bergen. Kommuneplanens arealdel 2018-2030*, vedtatt 19.06.2019 avsatt til *bebyggelse og anlegg - ytre forettingssone*.

Eiendommen er omfattet av flere hensynssoner. Dette gjelder ulike deler av eiendommen: i) Hensynssone H310\_1: Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. ii) Hensynssone H220: Vei støy - gul sone, og iii) KPA2018 Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan *Fana. Del av gnr. 88, bnr. 1, Nøttveit.*, vedtatt 10.05.1982. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til *byggeområde for industri*.

### **3. OMRÅDET BØR FORTSATT BENYTTES TIL NÆRINGSFORMÅL**

Primært mener vi at området på Nedre Nøttveit fortsatt bør benyttes til næringsformål, i tråd med gjeldende regulering.

Området er allerede et opparbeidet og etablert næringsområde. Innpassing av et boligprosjekt vil etter vår oppfatning være lite hensiktsmessig. Et boligprosjekt som beskrevet i innsendte planinitiativ, vil fort havne i konflikt med allerede etablert næring. Det vil ikke bidra til å skape et godt bomiljø, og legger heller ikke rette for videre næringsutvikling. Det er dårlig samfunnsutvikling. Lokalene til Rødskog Eiendom AS er i dag utleid til Fana Bilforretning AS. De driver med kjøp og salg av biler, og yter tjenester i tilknytning til dette. Det er betydelig trafikk, stor utskifting av mennesker og støy i forbindelse med virksomheten. Forretningen holder åpent mandag-lørdag, og har enkelte dager i uken også åpent på kveldstid.

Dagens reguleringsplan er gammel, og vi anerkjenner at det kan være ønskelig å lage en ny plan for området. En slik plan bør likevel holde fast på at området som omfattes av planavgrensningen til

gjeldende reguleringsplan videreutvikles til næringsformål.<sup>1</sup> I en slik plan bør det, etter vår oppfatning, gis større fleksibilitet for type næring som kan etableres, og det bør åpnes for større innslag av detaljhandel.

#### **4. VED OMREGULERING TIL BOLIG MÅ UTNYTTELSEN FORDELES**

En omregulering av bolig for gnr. 88, bnr. 84 (heretter «NN58») vil med dagens situasjon der det fortsatt skal være næringsdrift og fremtidig næringsutvikling av NN60 være svært uheldig.

Det bør legges opp til en kvartalsvis regulering av arealformålet. Enten ved at hele området fortsatt er næringsområde, slik vår part foretrekker det, eller ved at hele planområdet omreguleres til boliger.

Vi understreker videre at dette i dag er et attraktivt næringsområde i Bergen, og at eksisterende næringsvirksomhet bidrar til stor verdiskaping og arbeidsplasser. Vi er videre av den oppfatning at eksisterende eiendom trolig har større verdi som næringseiendom enn som boligeiendom. Eiendommen NN60 har i dag større eiendomsverdi som næringseiendom enn som boligtomt. Dersom en utvikling av bolig på eiendommen skal være regningssvarende i dagens marked, må tillatt grad av utnyttning av eiendommen være et sted mellom 80-90 %. Det anser vi som lite realistisk basert på føringene for Sone 3 Ytre fortettingssone i KPA 2018, og de tilbakemeldinger Plan- og bygningsetaten har gitt i referat fra oppstartsmøte for planarbeidet 11.06.2024.

Hvis området skal omreguleres til bolig, er det avgjørende at utnyttelsen fordeles mellom eiendommene som er omfattet av planområdet, og at det åpnes for en grad av utnyttelse som er relativt høy.

##### **4.1 Planinitiativet legger opp til en skjevfordeling av utnyttelse**

Planinitiativet fra forslagsstiller er slik at all utvikling for planområdet konsentreres rundt eiendommen NN58. I planinitiativet opplyses at planområdet har et areal på 5667 m<sup>2</sup>, planlagt bebyggelse er på 3850 BRA inkl. parkering, og at dette svarer til en utnyttning på 68%.

Disse opplysningene bygger, slik vi oppfatter det, på et delvis misvisende premiss. Bruttoarealet til eiendommen NN58 er på 5667 m<sup>2</sup>. Ved beregning av utnyttelse må likevel areal til veg trekkes i fra, ettersom at denne vegen sannsynligvis blir regulert til arealformål vegareal. Vegareal kan ikke regnes inn som tomt grunnlag. Eksisterende vegareal er, basert på beregninger fra bergenskart.no, estimert til ca. 920 m<sup>2</sup> på eiendommen NN58. Nettoarealet for eiendommen er basert på dette beregnet til 4747 m<sup>2</sup>. Ved en utbygging av 3850 BRA tilsvarende dette en utnyttelse på 81% BRA - ikke 68% BRA, som opplyst i planinitiativet.

En utnyttelse på 81% BRA er en svært høy utnyttelse i dette området av Bergen og vi forstår at kommunen ønsker at vår klients tomt i så fall må være buffersone mot nærings- og industrivirksomheten. Dette synspunktet er imidlertid svært krevende å forholde seg til for NN60. NN60 er i dag en næringseiendom og det er uaktuelt at deler av deres eiendom skal brukes som en buffersone mot boliger på NN58.

Det er heller ikke i tråd med likebehandlingsprinsipper at eiendommen NN58 skal få en økt utnyttelse ved å låse naboeiendommene til nåværende virksomhet, uten muligheter for fornyelse eller videre utvikling som næringseiendommer.

Vi oppfatter beslutningen med å utvide avgrensningen for planområdet til også å omfatte NN60 og gnr. 88 bnr. 27 (heretter «NN54»), som et grep for å redusere den totale utnyttelsen innenfor hele planområdet. Totalt vil planområdet, alle tre eiendommer medregnet, ha et areal på 9483 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Reguleringsplan *Fana. Del av gnr. 88, bnr. 1, Nøttveit.*, vedtatt 10.05.1982.

Nettoarealet, med fradrag for veg, er estimert til 8247 m<sup>2</sup>. Det gir en total utnyttelse innen planområdet på 46,7 %. Bebyggelsen er likevel foreslått konsentrert rundt NN58, som vil ha en reell utnyttelse på 81%. Naboeiendommene innstas følgelig kun med hensikt for å subsidiere eiendommen NN58 med utnyttelse, og med det konsentrere verdien av reguleringsplanen til denne eiendommen. Hvis planen legger til grunn en total utnyttelse på 68% innenfor planområdet, tilsvarer dette basert på nettoarealet, at det kan bebygges ytterligere 1758 BRA innenfor planområdet. Ved aksept for et slik premiss antar vi at i alle fall store deler av dette inntas i prosjektet på NN58.

Virkningen av planinitiativet er, så langt vi kan se, at det blir en skjevfordeling mellom de planskaptede verdiene i området. Skal foreslåtte utnyttelse fordeles etter eiendommens nettobidrag innenfor planområdet, må bebyggelsen på NN58 reduseres med 1636 BRA sammenliknet med forslaget på 3850 BRA.

Basert på eiendommene NN54, NN58 og NN60 sitt nettobidrag av areal, kan følgende tabell settes opp. Tabellen viser eiendommens bidrag av nettoareal, fordeling av BRA innenfor en ramme på 3850 BRA total og BRA ved 68% utnyttelse innen hele planområdet.

<b>Eiendom</b>	Bidrag nettoareal (fradrag for veg)	Prosent av totalt nettoareal	BRA basert på bidrag nettoareal - 3850 BRA total	BRA ved 68% utnyttelse innen planområdet, fordelt etter nettobidrag
NN54	1447 m <sup>2</sup>	17,5 %	673,5 BRA	981 BRA
NN58	4747 m <sup>2</sup>	57,5 %	2214 BRA	3225 BRA
NN60	2053 m <sup>2</sup>	25 %	962,5 BRA	1402 BRA
<b>SUM</b>	<b>8247 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>3850 BRA total</b>	<b>5608 BRA</b>

Effekten av planforslaget for NN60 er at man ikke vil kunne utnytte boligreguleringen på eiendommen på en regningssvarende måte, samtidig som man får avskåret muligheten for å fremtidig utnyttelse til næringsformål. Det vil representere et betydelig tap for Rødskog Eiendom AS, som eier NN60. Eiendommen vil ved boligformål få en betydelig redusert verdi sammenliknet med dagens situasjon, da tomteverdien ved bolig vil være vesentlig lavere enn dagens kapitaliserte verdi. Verdien som næringseiendom vil også reduseres, da eksisterende bruk av eiendommen ved en omregulering vil være i strid med planen som avsetter eiendommen til bolig. På denne bakgrunn vil vi gå imot den foreslåtte omreguleringen. Hvis denne likevel skal gjennomføres, vil vi foreslå at det i reguleringsplanen inntas en bestemmelse om fordeling av netto planskapt verdi, jf. pbl. § 12-7 nr. 13, jf. jskl. § 3-32. Dette for i det minste å sikre en rettferdig fordeling av verdiene som skapes gjennom planprosessen.

## **5. AVSLUTNING**

Vi oversender med dette våre innspill til det pågående planarbeidet. Vi setter vi oss gjerne ned med forslagsstiller for å diskutere muligheter for det videre planarbeidet, på en måte som ivaretar interessene til samtlige grunneiere innenfor det foreslåtte planområdet.

Med vennlig hilsen  
Ræder Bing advokatfirma AS

Jøran Kallmyr  
Advokat  
jka@raederbing.no



BERGEN  
KOMMUNE

Bergen brannvesen

SE-ARKITEKTUR AS  
Fantoftvegen 42  
5072 BERGEN

Vår referanse: 2024/138029-2  
Saksbehandler: Magne Hordvik Olsen  
Dato: 2. oktober 2024  
Deres ref.:

## **Brannvesenets uttalelse vedr. Fana, gnr 88 bnr 84 m.fl., Nedre Nøttveit - Varsel om oppstart av privat planarbeid.**

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 skal et planforslag sendes til uttalelse til parter som er berørt av forslaget. Bergen brannvesen er en berørt part i denne saken og uttaler seg herved om forhold som kan ha innvirkning på rednings- og slokkeinnsatsen.

Saken gjelder oppstart av privat planarbeid for utarbeiding av detaljreguleringsplan for Nedre Nøttveit Bergen kommune.

Hovedformålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel 2018.

Planområdet ligger på Nøttveit i Fana bydel, Bergen kommune. Foreløpig planavgrensning er ca. 14,2 daa, men det legges opp til at plangrensen kan trekkes tilbake i planprosessen. Dagens bruk i planområdet er i hovedsak industri og lager, og bygget brukes av flere ulike bedrifter.

Bergen brannvesen 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.

For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig på nettsiden til Bergen kommune/innbyggerhjelpen.

Med hilsen  
Bergen brannvesen

Ragnhild Ø. Mortensen - seksjonsleder  
Magne Hordvik Olsen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

# Uttalelse fra SAURE SVEIN A SCHRØDER

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varsløst om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har SAURE SVEIN A SCHRØDER, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 71540000

Plannavn: Gnr. 88, bnr. 84, Nedre Nøttveit

Kommune: Bergen

Uttalelsefrist: 05.10.2024

## Uttalelse

### Kommentar

Som eier av 88/129 blir utsikt/lys og solforhold kraftig påvirket av denne reguleringsplanen. Eiendommen vår ligger på kote 55/56 og det er derfor ikke riktig, som beskrevet i planen, at omkringliggende boliger ligger 10 mtr. høyere i terrenget. Vi vil av den grunn bli sterkt berørt av høyden på blokkene med det resultat at vår eiendom vil bli liggende i skyggen mot sør/sørvest av disse dominerende blokkene. Det vi kan se av planene er at takhøyden på nye blokkene vil bli på samme nivå som blokken på 88/27. Det vil også være direkte innsyn til hele sørsiden av vår eiendom. Vi kan ikke se at det er tatt noe hensyn til eksisterende bebyggelse. Kloakken i veien har det vært problemer med tidligere p.g.a. ujevnt fall mot kummen i krysset Apeltunveien/Nedre Smøråsveien. Denne utbyggingen vil forringe vår eiendom kraftig både i verdi og bokvalitet hvis ikke høyden blir senket med flere etasjer. Vi protestere derfor mot planen slik den fremstår pr.d.d.

### Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for SAURE SVEIN A SCHRØDER:

Telefon:

Epost:

Adresse:

Postnummer og sted: 5238, RÅDAL

**Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen**

**Uttalelsen er levert gjennom altinn.no**

**Fra:** [Svein Saure](#)  
**Til:** [Espen Helgeland](#)  
**Emne:** Angående planinitiativ Nedre Nøttveit Fana 88/84  
**Dato:** torsdag 3. oktober 2024 11:24:11

---

Hei Espen

I forbindelse med svar på reguleringsplanen på Nedre Nøttveit Fana Gnr. 88 Bnr. 84 Plan 2024/10434 som jeg sendte inn gjennom Altinn i dag 03.10.24. kom jeg i skade for å skrive at kloakkproblemene vi har hatt gjelder mot kummen Apeltunveien/Nedre Smøråsveien. Det korrekte er kummen i krysset Apeltunveien/Nedre Nøttveit.

Mvh

Svein Aksel Schrøder Saure  
Nedre Nøttveit 52  
5238 Rådal

**Fra:** [Trygve Hansen](#)  
**Til:** [Plan SE-Arkitektur AS](#)  
**Emne:** Merknad til planinitiativ, plan 2024/10434 Fana 88/84, grensende til vår eiendom 87/30.  
**Dato:** torsdag 3. oktober 2024 19:08:26

---

Merknad til planinitiativ, plan 2024/10434 Fana 88/84, grensende til vår eiendom 87/30.

På kart i tilgrensende reguleringsplan, med planid 15170004 fra 2002, er det tydelig markert en avkjørsel fra vår nederste del av tomten. Dette området er merket B18-1, og er markert med E. Avkjørselen ble opprettet i forbindelse med et erstatningsareal som ble tillagt vår eiendom ved omlegging av Smøråsvegen, i 2002.

Vi forutsetter at det i deres videre planarbeid ikke gjøres endringer som er til hinder for bebyggelse på denne delen av vår tomt, og tilhørende avkjørsel ut i den private del av vegen Nedre Nøttveit.

Vi ser at del av siktsonen på vår eiendom ned mot krysset Smøråsvegen / Nedre Nøttveitvegen, er tatt med i reguleringsplanforslaget, og sender derfor denne merknad.

Det er i dag, oppført støyskjerm mot 88/84, og vi ønsker at utbygger oppretter skjerming, også etter byggeperioden er ferdig. Denne ble bygget før vi kjøpte vår eiendom. Det vil bli økt trafikk til og fra det kommende boligområdet, og vi ser derfor dette som rimelig. Det vil også bli noe innsyn til vår eiendom, da ny bebyggelse er høyere enn dagens bebyggelse, og også av den grunn trengs denne skjermingen.

med vennlig hilsen Marit Irene Tuen Hansen og Trygve G. Hansen, Smøråsvegen 12.

# Uttalelse fra HODNELAND ERLAND

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har HODNELAND ERLAND, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 71540000

Plannavn: Gnr. 88, bnr. 84, Nedre Nøttveit

Kommune: Bergen

Uttalelsefrist: 05.10.2024

## Uttalelse

### Kommentar

Vi viser til nabovarselet i forbindelse med endret reguleringsplan Vi har følgende merknader til de foreslåtte planene: Bekymring for innsyn Vi er kritiske til at det foreslåtte bygget vil medføre økt innsyn til vår eiendom. Vårt privatliv kan bli betydelig redusert dersom det etableres vinduer eller andre innsynsmuligheter i retning av vår bolig og uteområder. Vi ber derfor om at dette tas i betraktning i den videre behandlingen av byggesaken, og at det eventuelt iverksettes tiltak for å hindre sjenerende innsyn, som justering av byggets plassering, høyde eller plassering av vinduer. Bevaring av trærne mot vår eiendom Vi er også opptatt av at trærne som står mellom vår eiendom og naboeiendommen bevares. Disse trærne utgjør en viktig skjerm mot innsyn og er også vesentlige for vårt uteområde. Vi ønsker derfor at det gjøres tydelig at disse trærne ikke må felles i forbindelse med byggeprosjektet, og at vegetasjonen i størst mulig grad bevares for å sikre en god buffer mellom eiendommene. Utover dette ønsker vi mer informasjon om hvaslags type bygg som er planlagt, og høyden og plassering av disse.

### Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for HODNELAND ERLAND:

Telefon:

Epost:

Adresse:

Postnummer og sted: 5238, RÅDAL

**Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen**

**Uttalelsen er levert gjennom altinn.no**

Til SE Arkitektur

Christina H. van der Heijden  
Nedre Nøttveit 46  
5238 Rådal

## Svar på varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Gnr.88, bnr. 84 Nedre Nøttveit.

### Detaljer om reguleringsplanen

Plantype: Detaljregulering  
Navn på planforslaget: Gnr. 88, bnr. 84,  
Nedre Nøttveit  
Arealplan-ID: 71540000  
Saksnummer: 2024 / 10434

Som vist i aktivitetslogg på Altinn er ikke varslert åpnet av meg før i dag, 1 dag etter svarfrist utløp. Jeg har sjekket e-post, SMS og søppelpost uten å finne varsel fra Altinn om at jeg har mottatt dette varselet, men ble gjort oppmerksom på det av en nabo i dag! Da jeg ikke regner med at det jobbes på lørdager og svarfristen var i går, ønsker jeg at dette innspillet skal taes med i forbindelse med saken.



### Aktivitetslogg

#### Aktivitetslogg - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Gnr. 88, bnr. 84, Nedre Nøttveit

6. oktober 2024 14:59	Åpnet melding	CHRISTINA HVOSLEF VAN DER HEIJDEN åpnet Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Gnr. 88, bnr. 84, Nedre Nøttveit
13. september 2024 15:36	Varsel utsendt	Varsel om mottatt Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Gnr. 88, bnr. 84, Nedre Nøttveit sendt til c.heijden@hotmail.com på e-post eller SMS
6. september 2024 15:30	Varsel utsendt	Varsel om mottatt Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Gnr. 88, bnr. 84, Nedre Nøttveit sendt til c.heijden@hotmail.com på e-post eller SMS

Vi bor i Nedre Nøttveit 46, Gnr.88, bnr. 30 og blir direkte berørt av denne utbyggingen.

I utgangspunktet har vi ingen motforestillinger mot utbygging av boliger fremfor industri, men det vil være en stor forringelse av vår bo-opplevelse om nye leiligheter bygges i siktsonen foran vårt hus og med innsyn mot oss.

På side 25 i [mal for planinitiativ \(se-arkitektur.no\)](#) står det:

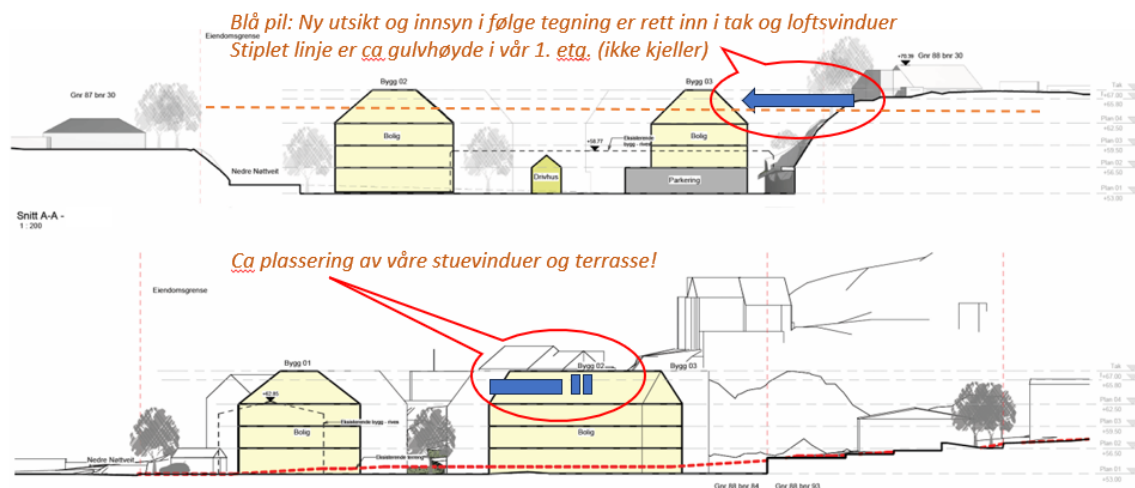
### Fjernvirkning

Planområdet ligger lavere i terrenget enn boligområdet mot øst og enebolig i vest, og er lite synlig fra disse områdene. Det er mer åpenhet i landskapet mot nord, men her grenser planområdet mot privat vei Nedre Nøttveit og dagligvare, slik at planlagt bebyggelse ikke vurderes å medføre negativ fjernvirkning.

Samtidig tegnes det inn på side 24 at bygg 3 er dratt helt tilbake på tomten, og at vi, når vi ser ut av stuevinduet vårt, vil se rett inn i et tak med takvinduer – og dermed få redusert utsikt og sjenerende innsyn – der vi i dag ser trær og himmel. Om denne tegningen stemmer, er ikke planområdet lagt lavere i terrenget enn boligområdet, slik som beskrevet.

### Tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet er planert og bebygget. Eksisterende topografi/terrenglinjer utnyttes for å integrere bebyggelsen i landskapet, og for å minimere behov for masseuttak/terrengtilpasninger.



Det viktigste for oss er at boligene kommer lavere i terrenget enn eksisterende boliger, slik dere hevder. Vi ønsker heller ikke vinduer som kan se rett inn til oss, da dette vil være en veldig forringelse av de kvalitetene vi søkte da vi kjøpte bolig «ytterst på et stup», nettopp for å unngå innsyn.

Om det stemmer at planområdet ligger lavere i terrenget enn boligområdet mot øst og tegningene viser feil, så har vi i utgangspunktet ingen motforestillinger mot utbygning av boliger i dette området. Skulle nye boliger derimot bli høyere enn vår 1. etg. eller skrenten mot vest / sørvest, vil dette være brudd på det dere selv hevder, og en vesentlig ulempe for vår bolig.

Hilsen

Christina H. van der Heijden

tlf.: 91 62 62 60