OVERSENDELSESBREV

Detaljreguleringsplan for Fana, gnr. 40 bnr. 24 mfl. Steinerskolen Skjold, plan-id 4601_66490000, saksnummer PLAN-2022/20579, sendes med dette inn til 2. gangsbehandling. Oversendelsesbrev og kravspesifikasjon er vedlagt e-posten, og de øvrige plandokumentene som er listet opp i kravspesifikasjonen blir pga. størrelsen på materialet sendt i en lenke fra wetransfer.

Oppstartsmøtet ble avholdt 20.03.2019. Etter innsending til 1. gangsbehandling var planen på offentlig ettersyn fra 26. oktober til 10. desember 2024. Planforslaget er nå omarbeidet med bakgrunn i innkomne merknader og fagnotat.

Endringer fra forrige leveranse

Endringene som er gjort etter 1. gangsbehandling er beskrevet i endringsloggen i merknadsskjemaet. De viktigste endringene kan oppsummeres slik:

- Plangrense justert etter merknad fra Statens vegvesen og pga. endret elv i nytt grunnkart. Sistnevnte endring medfører en utvidelse av planområdet, og det er avklart med fagetaten at det blir behov for begrenset høring som følge av utvidelsen. PBE tar hånd om dette parallelt med behandling av planen.
- Formålsgrenser: Justeringer og tilpasninger som følge av øvrige endringer, og dermed også en endring av utnyttelsesgrad for mange felt. Det presiseres at det ikke er planlagt mer bebyggelse enn til 1. gangsbehandling, på tross av at utnyttelsen tilsynelatende har økt. Se arealoppsett for nærmere beskrivelse.
- UN1: Presiseringer av tiltak som tillates i utearealene. Justering av sykkel-P. Deler av UN1 endret til grønnstruktur pga. verdi på registrert høgstaude-edelløvskog.
- UN2: Justering av byggegrense for å ivareta sikt mot Nordåsvatnet. Nytt bestemmelsesområde sikrer bebyggelse under terreng.
- UN3: Endret takform og fotavtrykk på volumet i nord og senket byggehøyde lengst nord – begge deler for å få bedre tilpasning og mindre markant uttrykk. Endret takform og plassering i sør for bedre tilpasning til eksisterende bygg.
- UN6: Redusert til 1 HC-parkeringsplass, og endret snuhammer/ vareleverings-lomme i tråd med tilbakemeldinger fra BME. Lagt til fortau langs lommen.
- BF: Sikret enebolig med sosikode 1210 bygg som skal bevares, og lagt til hensynssone for hageanlegget. Hul eik sikret i plankart med tilhørende hensynssone. Kantsone langs elv endret fra boligformål til grønnstruktur.
- Kulturminner: Lokalitet med automatisk fredet kulturminne sikret i plankart med båndleggingssone og hensynssone.
- Samferdsel: Harald Skjolds veg regulert mer i samsvar med dagens situasjon fra vest for broen og østover mot Skjoldabukta. Utvidelse med sykkelfelt flyttet til Steinerskolens/barnehagens område.
- Formingsveileder utarbeidet for UN2 og UN4.
- Klimagassberegninger oppdatert med alternativ for bevaring/rehabilitering.

Nytt grunnkart og revidert NPAD

I midten av august 2025 ble det bestilt et nytt grunnkart. Det viste seg at endringene her delvis fikk konsekvenser for plankartet, og da i størst grad når det gjelder Nordåselvas bredder. Endringen har medført en forflytning av eleven og tilstøtende hensynssoner i plankartet. Dessuten er plassering av eksisterende bebyggelse og noen veger justert litt.

Grunnkartet ble bestilt etter at deler av illustrasjonsmaterialet allerede var revidert, og det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å endre på illustrasjonene enda en gang. Endringene har ingen praktisk betydning for utforming av planen for øvrig, og det er kun snakk om mindre justeringer.

I september 2025 ble revidert Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD) gjeldende i siste versjon av Focus Arealplan, hvor plankartet tegnes. Formålet 6600 NO som tidligere var brukt på Nordåselva er utgått, og for å unngå metadatafeil i sosifilen, er dette endret til formål 6610 NSV Naturområde i sjø og vassdrag.

Følgende plandokumenter vil på grunn av nytt grunnkart og revidert NPAD illustrere formålsgrenser og plassering av eksisterende bygg, samt formål o_NO, som ikke i alle tilfeller stemmer hundre prosent overens med plankart/grunnkart:

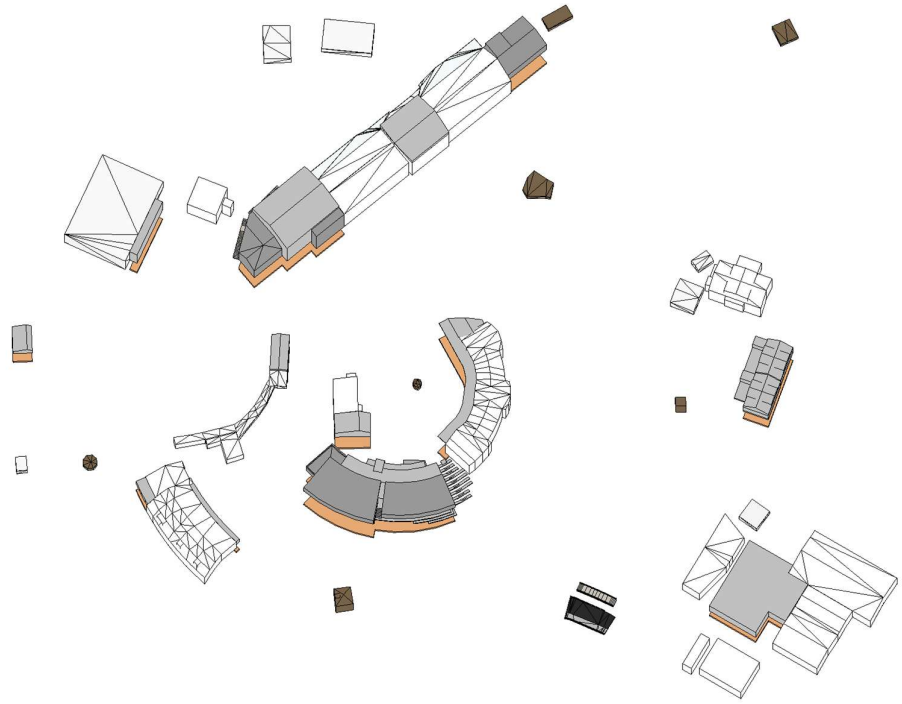
- Snitt og oppriss: Formålsgrenser rundt elv, formål på elv, plassering av eksisterende bygg vil avvike noe.
- Sol- og skyggeillustrasjoner: Formålsgrenser rundt elv, formål på elv, plassering av eksisterende bygg vil avvike noe.
- Mobilitetsplan: Illustrerende diagrammer baserer seg på eldre grunnkart.
- 3D-modell: Det er ikke generert ny terrengmodell basert på nytt grunnkart, men elven er tilpasset for å få riktig plangrense i modellen. Farger drapert på modellen avviker noe på stiene, samt at plassering av eksisterende bygg heller ikke er generert på nytt, men viser byggene fra tidligere versjon av grunnkart.
- Perspektiver: Er generert fra modellen basert på tidligere grunnkart, før justering av elv.

Sosi-fil

I sosi-kontrollen av plankartet er det 212 feil i dobbel geometri. Disse feilene er det ikke mulig å gjøre noe med. De skyldes en innstilling i programmet og ikke reelle feil i plankartet.

3D-modell

3D-modellen er levert i ifc-format, og er georeferert med koordinatsystem EUREF89 UTM32 og høydesystem NN2000. Modellen består av en fil med bebyggelse og en fil med terreng.



Figur 1 Filnavn: Modell Steinerskolen PBE. Eksisterende og ny bebyggelse, brokonstruksjoner og øvrige bygningselementer. Plate under alle nye bygg i oransje på kote 0.



Figur 2 Filnavn: Terreng Steinerskolen PBE. Terreng i ny situasjon (til dels hevet med noen cm over dagens terreng for å unngå problemer med perspektivene). Plate tilsvarende planområdet i grønt på kote 0.

Med vennlig hilsen

3RW arkitekter, ved Kari Dalland
På vegne av Forslagsstiller Steinerskolen på Skjold
Bergen, 07.10.2025