

## Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

<b>Plannavn</b>	Fana, gnr. 13, bnr. 644, Stavkirkevegen, boliger, reguleringsplan
<b>Arealplan-ID</b>	4601_66460000
<b>Saksnummer</b>	201824804
<b>Utarbeidet av</b>	Ard arealplan as
<b>Sist revidert</b>	09.06.2021

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	Private <u>merknader:</u>  Kjærlighetsstien sameie (KS), 20.10.20 Dok. nr. 91	<ol style="list-style-type: none"> <li>KS har ikke merknader til at den aktuelle eiendommen reguleres til fortetting, men har sterke innvendinger mot at adkomstveg fra nordvest, snuhammer og gangstien «Kjærlighetsstien» blir regulert fra offentlig til privat/felles.</li> <li>I gjeldende reguleringsplan er adkomstvegen, avkjørsel fra Storetveitvegen og gangstien «Kjærlighetsstien» regulert som offentlig veg. Kjøperne av boliger i KS har hatt en forventning om at deres adkomstveg og snuhammer er et kommunalt ansvar, hva angår drift og vedlikehold, og har en berettiget forventning om at dette skal fortsette. Tilsvarende gjelder for «Kjærlighetsstien».</li> <li>KS bekoster i dag strømforbruk og vedlikehold av gangsti. Denne er nå regulert felles, men er fortsatt privat eid. Det vil bli nødvendig å fordele kostnadene med drift og vedlikehold av denne på alle brukere.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Det har vært et krav fra kommunen i planarbeid at «Kjærlighetsstien» blir regulert fra offentlig til privat/felles. De aktuelle snarveiene ble besluttet tatt ut av planområdet i Planforum i Bergen kommune den 01.12.20 og vil bli løst i annet planarbeid.</li> <li>Se svar over.</li> <li>Se svar over.</li> </ol> <p><b>Drøftet med fagetaten i kommunen og problemstillingen er ikke lenger relevant.</b></p>	(1)	(1)	(1)
2	Mia Platou, Stavkirkevegen 10, 26.10.20 Dok.nr 101	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ligger i ytre fortettingssone og kvalifiserer ikke til et MÅ prosjekt.</li> <li>Sterk urbanisering i området – trenger å ta vare på vegetasjon og kulturminner. Gamle vegfar. Husene i området er arkitektoniske perler av kjente arkitekter.</li> <li>Villaklausuler er gjeldende i området. Leilighetsbygg er ikke velkommen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Området er avsatt til fortettingsområde i ytre fortettingssone i kommuneplanen.</li> <li>Eksisterende enebolig er planlagt revet. Lite vegetasjon og ingen kulturminner er registrert på 13/644. Planforslaget berører i liten grad andre eiendommer i området.. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon, bygnings-fysisk rapport samt eget notat vedlagt planforslaget. Planforslaget viser etter vårt syn en tilpassing til stedets egenart. Eksisterende bygg har særpreg, men er også i dårlig teknisk stand.</li> <li>Planforslaget legger til rette for to leilighetsbygg og ikke villabebyggelse. Villaklausulen omfatter ikke vår tomt. Det er arbeidet spesielt med stedstilpassing. To punkthus holder volumene lavere, og likner mer på eksisterende villabebyggelse enn en stor blokk. Området er preget av en blanding av villabebyggelse i bakkant langs Brennhaugen og noen nyere leilighetsbygg langs Storetveitvegen. Prosjektet</li> </ol>			

		<p>4. Sol- og skyggeillustrasjoner inkluderer ikke vårt hus som vil bli sterkt skadelidende mht sol og utsikt. Det er en stor mangel i planforslaget at dette er utelatt.</p> <p>5. Fasadetegninger viser ikke de uheldige konsekvensene som det planlagte bygget får for vår del. De forventer at eventuelt godkjent bygg ikke blir høyere enn det eksisterende. Slik forslaget er fremmet vil det bli ekstremt dominerende.</p> <p>6. De forventer at større deler av vegetasjonen beholdes.</p>	<p>henvender seg på en god måte til begge typologier. Byggene er dimensjonert for å møte sine omgivelser på en skånsom måte. Langs Brennhaugen oppleves prosjektet lavmælt med to etasjer over bakkeplan. Takform følger omkringliggende bebyggelse med skrånende tak. Prosjektet er delt i to volum med et tilsvarende størrelsesforhold til den omkringliggende villabebyggelsen. Materialiteten vil rette seg etter det omkringliggende villaområdet og i hovedsak bestå av kledning i tre. Prosjektet er utviklet som to individuelle bygg i hagelandskap, formet ut fra stedets skala i omkringliggende bygg og eiendommer. Materialbruk er variert og henviser til områdets bruk av stein og tre i villabebyggelsen. Høyde på bygg mot øst og vest er tilpasset sine omgivelser i bebyggelse og terreng. Byggene er med sine ulike former hver for seg identitetsskapende. Byggets øverste etasje skråner slik at det skapes en naturlig kobling til det omkringliggende taklanskapet. Byggene er trukket vekk fra gatene både i øst og mot vest og mellom seg for å stimulere til aktiv bruk av de nye rommene som skapes. De gående som passerer forbi eller kommer på besøk inviteres inn i uterommene ved at private arealer er underordnet fellesarealene. Volumenes form vil bidra til å skape en opplevelse ved at fasaden aldri repeteres, men fremstår ulik fra alle vinkler. Byggehøyder er tilpasset slik at høydevirkning minimeres. Fra Brennhaugen oppleves byggene som to etg + skråtaket, fra Storetveitveien vil byggene oppleves som 3 etg + skråtaket.</p> <p>4. Planforslaget er noe endret etter offentlig ettersyn, og det utarbeides nye illustrasjoner i tråd med dette – blant annet nye sol- og skyggeillustrasjoner. Nybygget vil fortsatt ikke påvirke solforhold for dere i noen stor grad. Reviderte soldigrammer vil vise nr.10.</p> <p>5. Bygg A er noe nedjustert etter offentlig ettersyn. Det er som allerede nevnt arbeidet mye med stedstilpassing og tilpassing til nabobebyggelsen. Nybygget har et uttrykk som en enebolig med 1 etasje + høy 2. etasje/loft sett fra Stavkirkevegen. Høyde er justert ned for A-bygget og tilpasset gateløpets bebyggelse og mønehøyder, noe revidert fasader og perspektiver viser.</p> <p>6. Vegetasjon skal så langt det lar seg gjøre beholdes. Det er gjort mye i planarbeidet for å sikre gode utearealer med gode vekstvilkår for vegetasjon. Ny vegetasjon etableres i samsvar med vedtak i bystyret.</p>		(1)
--	--	--	--	--	-----

		<p>7. De forventer at adkomst for bil gjøres fra Storetveitvegen.</p> <p>8. Eksisterende bygg bør kunne rehabiliteres. Bygget er solid bygget og eventuelle tilkomne skader er forårsaket av at det har stått tomt i flere år.</p> <p>9. Orion Prosjekt bør vise samfunnsansvar og ikke la det stå tomt og forfalle. Det er ikke populært blant oss naboer som stiller hager og vedlikeholder våre hus.</p>	<p>7. Adkomst for bil er planlagt via Storetveitvegen. Her vil en kjøre inn i garasje like etter innkjøring i Storetveitvegen. Kobling mellom Stavkirkeveien og Storetveitvegen er i dag begrenset til en liten og bortgjemt sti i bratt terreng. Prosjektet har hatt som en viktig oppgave å styrke koblingen mellom øst og vest både for bruk til skoler og kollektivtilbud, og som samlingsplass og møtepunkt mellom beboere i områdene i øst og vest med plassering og utforming av vegetasjon i utearealene. Bygningsvolumet er delt i to, men deler et felles parkeringsanlegg. I første etasje kobles også volumene sammen via en felles korridor under bakken. Dette bidrar til at terrenget og gjennomgangen kan naturlig trappes ned imellom byggene.</p> <p>8. Eksisterende bolig er vurdert rehabilitert, men konkludert etter undersøkelser ikke å være gjennomførbart på en bærekraftig måte da bygget har konstruksjonsfeil (se egne rapporter). Eksisterende enebolig er derfor planlagt revet. Det er utarbeidet eget notat samt bygnings-fysisk rapport vedlagt planforslaget. Eksisterende enebolig er foreslått revet i planforslaget, men gjenbruk av elementer er et tema som vil følges opp videre i prosessen.</p> <p>9. Orion Prosjekt ønsker å bygge to leilighetsbygg på tomten. Huset er ubeboelig i dag pga. vanninntrenging som har pågått over lang tid, noe som har sitt opphav i konstruksjonsfeil på bygget. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.</p> <p><b>Delvis tatt til følge.</b></p>			
3	Julie Winther, Stavkirkevegen 11, 24.10.20 Dok. Nr 98	1. Planforslaget er 50% større enn allerede avvist planforslag på tomt. Forslaget innebærer en 10-dobling i anvendt volum på tomten og forholder seg ikke til utnyttelsesgrad av omkringliggende tomter.	1. Planforslaget er noe nedjustert etter offentlig ettersyn, men det er også slik at planforslaget forholder seg til at eiendommen ligger i en fortettingssone i KPA. Tidligere avvist planforslag, ble avvist for «hele området», ikke spesifikt for denne tomten. Det nye prosjektet er en mindre utbygging enn det avviste forslag sett i sin helhet. Illustrasjonene til planforslaget taler for seg selv. Foreslått bebyggelse er tilpasset sine omgivelser i høyder og bredder. Reviderte illustrasjoner viser redusert Bygg A både i høyde og bredde i øverste etasjer, nordligste del av bygg A er tatt ned en etasje. Dette medfører først og fremst at nabo i nordøst, Stavkirkevegen 11, vil få bedre utsyn og bli mindre sjenert ved bruk av terrasse i nytt tiltak. Det fremgår også av våre skisser at høyder på denne delen av nybygg A samsvarer bedre med eksisterende bygg som skal rives. Det er i tillegg gjort enkelte justeringer av	(2)	(2)	(2)

		<p>2. Planforslaget er 4 meter høyere enn allerede avvist planforslag. Foreslått bygg er høyere enn samtlige nabohus, skyggelegger eksisterende terrasser og verandaer, hindrer utsikt og skaper innsikt til naboers oppholdsrom både ute og inne. Foreslåtte høyder må avvises.</p> <p>3. Foreslått fotavtrykk er 50% større enn allerede avvist planforslag. Byggelivet er trukket helt ut til byggegrense og blir enda mer inngripende for nabotomter. Foreslåtte fotavtrykk og plassering på tomt må avvises.</p> <p>4. Foreslått terrenginngrep er 60% større enn allerede avvist planforslag. Store deler av dagens terreng på tomt er foreslått sprenget vekk til fordel for stor parkeringskjeller og mange etasjer. Foreslått terrenginngrep må avvises.</p>	<p>vindusåpninger på begge bygg, mest på grunnlag av estetiske vurderinger. Vi ønsker også å presisere i bestemmelser som vist i bearbejdede fasadeskisser, at det planlegges for at Bygg A sine fasader mot nord og nabo Stavkirkevegen 11 skal ha minst mulig åpninger for å redusere gjensidig innsyn og utsyn.</p> <p>2. Høydeforskjell for møne på eksisterende bygg og nybygg er nå 2m som vist på snitt. Se også snitt C som viser høyder mot Stavkirkeveien 11. Utnyttelsen er satt til 120% BRA som er innenfor anbefalt utnyttelse i gjeldende sone i KPA.</p> <p>3. Det er ikke reelt å sammenligne forrige avvist planforslag og dette. Det er to ulike forslag. Bygg A i dette forslaget er foreslått noe nedjustert etter offentlig ettersyn. Påstandene om høyder stemmer ikke. Se snitt. Planforslaget vil føre til noen endringer for naboer når det gjelder antall framtidige beboere i området, men dette er et fortettingsområde og planforslaget er i tråd med KPA. I dag ligger bygget ubebodd som et «sår». Vårt prosjekt vil fullføre en pågående prosess i området på en etter vårt syn god måte. Det er vanlig å legge ny bebyggelse i tråd med byggegrense. Plassering av bebyggelsen er nøye vurdert.</p> <p>4. Parkeringskjeller skal etableres og antall parkeringsplasser nedjusteres noe etter offentlig ettersyn. Det betyr at parkeringskjelleren dermed blir mindre. Planforslaget vil føre til terrenginngrep, noe annet er vanskelig å unngå. Eksisterende bolig er vurdert rehabilitert, men konkludert etter undersøkelser ikke å være gjennomførbart. Eksisterende enebolig er derfor planlagt revet. Det er utarbeidet eget notat samt bygnings-fysisk rapport vedlagt planforslaget angående byggets tilstand. Gjenbruk av materialer vil bli prioritert. Rivning er en forutsetning for å få realisert boligprosjektet. Klimagassberegninger er utført for dagens prosjekt. Ny bebyggelse tilrettelegges med klimavennlige energiløsninger. Det kan være noe misvisende å sammenligne totale klimagassutslipp for de to byggene da det er stor forskjell i areal. Følgelig vil det være fornuftig å sammenligne per funksjonell enhet (per kvm. BTA). Under vil vi vise hvor vanskelig det er å sammenligne og beregne klimagassutslipp.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dersom man rehabiliterer eksisterende enebolig, vil man fra kun materialer oppnå lavere klimagassutslipp (per funksjonell enhet og totalt) enn for nybygget. Inkluderer man energibruk i drift og transport i drift, vil resultatet være motsatt. For nybygget er det en lavere parkeringsdekning enn dagens enebolig per</li> </ul>			<p>(2)</p> <p>(3)</p>
--	--	---	---	--	--	-----------------------

		<p>5. I Bergen kommunes kulturminnestrategi er det en målsetning å ta vare på eksisterende bygninger og bygningsmiljø i fortettingssoner samt styrke innsatsen for bevaring, vedlikehold og gjenbruk. Grønn strategi har som mål at all utbygging i Bergen bør tilrettelegge for reduksjon i klimagassutslipp og vurdere miljøvennlige energiløsninger. Her foreslås å rive eksisterende villa og bygge et 10-ganger større bygg i betong. Planforslaget tar ikke reelle miljøhensyn og er ikke i tråd med målsettinger og strategier. Riving av Stavkirkevegen 11b må avvises.</p> <p>6. Merknadsstiller har en rekke merknader knyttet til retorikk, volum og fotavtrykk, høyder og kotehøyder, solforhold, utsikt, kontrast, miljø, terrenginngrep, arkitektur i eksisterende bygg, gangstien GT1, videre utbygging, behov og tegninger.</p>	<p>kvadratmeter bygg, noe som fører til et beregnet økt utslipp fra transport i drift grunnet mer bruk av bil vs. andre kollektive transportmidler. I tillegg, har leilighetsbygg et lavere energibehov per oppvarmet BRA enn eneboliger.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utslppsreduksjon for nybygget er målt opp mot et referansebygg iht. veilederen til Bergen kommune. Dette referansebygget tilfredsstiller krav i TEK 17 til et typisk leilighetsbygg. Det er videre utført tiltak, eksempelvis valg av kledning for å redusere klimagassutslippene i prosjektet fra materialer. Tiltakene er beskrevet i notatet.</li> <li>- I beregningene i rapporten er det også utført en forenklet vurdering av rehabilitering av eksisterende enebolig som merknadsskriver etterspør.</li> </ul> <p>5. Som vi skrev i forrige utgave av merknadsskjema (skjemaet som var innsendt til merknadsmøtet med kommunen) ville skjemaet bli fylt ut videre i prosessen for å gi et fyllestgjørende inntrykk av hva som har vært gjort av tilpasninger, og det vi mener er vesentlig for prosjektets endelige form. Viser til svar over i nr. 2. Å fortette i et etablert felt vil nødvendigvis kunne påvirke eksisterende boliger. Fortettingen er her gjort med respekt for eksisterende beboere og bebyggelse. Vi mener at planforslaget er innenfor det en må tåle ved fortetting. Illustrasjonene viser påvirkning for eksisterende bebyggelse. Rapporten fra Multiconsult er oppdatert og er nå i samsvar med ny mal fra januar 2021. Jf. svar i punkt 4 over.</p> <p>6. Når det gjelder eksisterende arkitektur er vi enig i at det er et spesielt bygg, men det er lite interessant å beholde bygget nå som tomten skal videreutvikles (samtidig som byggkvaliteten på selve bygget er lav). Gangstien følger etablert trasé på stedet. Stien er regulert som den allerede er etablert og ligger i dag. Snarveien er tatt med etter ønske fra kommunen og vil være et viktig bidrag for å knytte veisystemet i området sammen. Når det gjelder vårt utregnede prosjekt synes det fra vårt ståsted vanskelig å skulle sammenligne dette prosjektet med det prosjektet som i sin tid ble stoppet. Vi viser her et redusert prosjekt og mener at prosjektet vårt slik det er bearbeidet er godt tilpasset stedet. Vi må tåle at byen utvikler seg, men der en samtidig tar hensyn til hverandre. Noe vi mener prosjektet vårt gjør.</p> <p><b>Delvis tatt til følge.</b></p>			
--	--	---	---	--	--	--

4	Brennhaugen og omegn velforening og Sameiet Paradisvingen, 25.10.20 Dok.nr 97	<p>1. Planområdet ligger midt i kulturhistorisk villaområde, som er styrket gjennom villaklausuler, men områdets egenart er svært sårbar på grunn av tidligere omfattende fortetting langs Storetveitvegen. Nye tiltak må være tilpasset eksisterende skala i eldre villabebyggelse for å bevare strøkets egenart.</p> <p>2. Til tross for krav om reduserte volum og høyder inneholder det nye forslaget, Stavkirkevegen, nye bebyggelse med større volumer (+50%) og større høyder (+2 – 4 m) enn det forrige planforslaget hadde for det nåværende planområdet.</p> <p>3. Foreslått bruksareal på 2106m<sup>2</sup> er 45% større enn boligblokken i Storetveitvegen 136. Den foreslåtte utnyttelsesgraden på %-BRA = 130% er langt over områdets tålegrense foruten å gi dramatisk endring av lys, utsikt og innsyn fra gammel villabebyggelse. Foreslått bebyggelse/utnyttelsesgrad må avvises.</p> <p>4. Øvre tålegrense for fortetting midt i dette villastrøket er utredet basert på analyse av typisk skala for eldre villaer, eksempler på utbyggingsvolumer og skjønsmessige vurderinger: Krav om skalering av ny bebyggelse i forhold til eldre bebyggelse iht KPA2018 tilsier en maksimal utnyttelse med et bruksareal på BRA=750m<sup>2</sup>, tilsvarende %-BRA=45%, og en maksimal møne-/byggehøyde på kote +84.</p> <p>5. Den eksisterende tidstypiske steinvillaen i Stavkirkevegen 11b bør rehabiliteres slik tiltakshaver har dokumentert og foreslo i forrige planforslag. Konstruksjonsmessige feil som skulle umuliggjøre rehabilitering er ikke dokumentert. Miljøbelastning ved riving og oppføring av et nytt bygg til erstatning for revet villa er ca 20 ganger større enn miljøbelastning ved rehabilitering av villa. Miljøgevinst ved</p>	<p>1. Planforslaget er nedjustert etter offentlig ettersyn. Det er arbeidet spesielt med stedstilpassing i planforslaget. Illustrasjonene til planforslaget taler for seg selv. Foreslått bebyggelse er tilpasset sine omgivelser i høyder og bredder. Reviderte illustrasjoner viser noe redusert Bygg A både i høyde og bredde i øverste etasjer, høydeforskjell møne eksisterende bygg og nybygg er nå 2m som vist på snitt. Utnyttelsen er satt til 120% BRA som er innenfor anbefalte utnyttelse i gjeldende sone i KPA.</p> <p>2. Planforslaget som fremmes er et nytt redusert planforslag sammenliknet med tidligere planforslag for Brennhaugen. Planforslaget er noe nedjustert etter offentlig ettersyn, men det er også slik at planforslaget forholder seg til at eiendommen ligger i en fortettingssone i KPA. Det «gamle» planforslaget som ble avvist var akkurat det; avvist for «hele området», ikke spesifikt for denne tomten. Det nye prosjekt har samlet en mindre utbygging sammenliknet med det avviste planforslaget. Planområdet ligger i et område som er avsatt til fortetting i kommuneplanens arealdel. Nytt prosjekt er sett i lys av eksisterende bebyggelse og strøkskarakter. Eksisterende bolig innenfor planområdet er foreslått revet. Etter offentlig ettersyn er planforslaget noe nedjustert i tråd med plan- og bygningsetatens kommentarer i sitt fagnotat. Foreslått utnyttelsesgrad er dermed blitt noe lavere.</p> <p>3. Bakenforliggende villabebyggelse vil i ubetydelig grad berøres av utbyggingen og ikke få endrete lysforhold. Nye bygninger er tilpasset slik at utsiktsforhold minimalt påvirkes og ikke mer enn en kan forvente i et fortettingssområde. Det er ikke aktuelt å gå videre med et prosjekt tilsvarende %-BRA=45%, i et område avsatt til fortettingssone i KPA.</p> <p>4. Planforslaget er noe nedjustert etter offentlig ettersyn, men det er også slik at planforslaget forholder seg til at eiendommen ligger i en fortettingssone i KPA. Det er ikke snakk om å etablere en ny villa, men å etablere to lavblokker. Utnyttelsen er nå satt til 120 % BRA.</p> <p>5. Eksisterende bolig er vurdert rehabilitert, men det er konkludert etter undersøkelser ikke å være bærekraftig. Konstruksjonsfeil er dokumentert gjennom eget notat samt bygnings-fysisk rapport vedlagt planforslaget angående byggets tilstand. Eksisterende enebolig er derfor planlagt revet. Boligen betraktes ikke å være tidstypisk. Rivning av boligen er en forutsetning for å få</p>			

		<p>nybygg bedre enn referansebygg kan aldri kompensere for miljøbelastning ved nybygg.</p> <p>6. Merknadsstillere har en rekke spesifikke merknader til planbeskrivelsen, til stedsanalysen, til planforslaget, til fortetting kontra bevaring, til planlagt arealbruk, til byggehøyde, til takutforming, til ytre fortettingssone, til konsekvenser for nabo, til Naturmangfoldvurdering blant annet knyttet til observasjon av pinnsvin, til foreslått terrenginngrep og til bestemmelsene.</p>	<p>realisert et nytt boligprosjekt. Når det gjelder klimagassberegninger se oppdatert rapport og les svar nr. 4 over.</p> <p>6. Mange av merknadene til planbeskrivelsen bærer preg av at velforeningen ikke er enig i våre formuleringer og planfremstilling. Vi står inne for det som står i de ulike plandokumentene og ser ingen grunn til ytterligere å gå inn på enkeltpunkter. Når det gjelder truede dyrearter er ikke pinnsvin en kritisk truet art. Ved tilrettelegging av uteoppholdsarealene er det naturlig å la noen områder fungere som «ville» slik at pinnsvinet kan gjemme seg der etter behov. Et pinnsvin i hagen vil være hageeierens venn i og med at den spiser snegler og larver som de fleste ikke vil ha i hagen sin.</p> <p>Når det gjelder planbestemmelsene settes disse endelig i samarbeid med planavdelingen for å sikre at prosjekter blir mest mulig i samsvar med det en ønsker å oppnå i et prosjekt.</p> <p><b>Ikke tatt til følge.</b></p>			
1	<p><u>Høringsinstanser:</u></p> <p>Vestland fylkeskommune (VFK), 26.10.20 Dok. Nr. 93</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det planlagte boligområde har tilfredsstillende tilkomst til Storetveitvegen. Krysset mellom Brennhaugen og Storetveitvegen er opparbeidet med lysregulering i nyere tid, og den etablerte kryssutformingen er regulert i planforslaget på samme måte som i det pågående planarbeidet for Storetveitvegen sykkelanlegg (planID 63100000).</li> <li>2. I uttalelsen til planoppstart pekte vegvesenet på at byggegrenser mot Storetveitvegen skal opprettholdes. Planområdet er redusert i omfang, men regulerer likevel et lite byggeområde BKS1 lengst sør, der det er regulert snuhammer i dag (i planID 16110002).</li> <li>3. Fylkeskommunen stiller spørsmål til at planforslaget regulerer et byggeområde BKS1 uten at det er presisert byggegrense mot Storetveitvegen. BKS1 er heller ikke omtalt i bestemmelsene.</li> <li>4. Hvis kommunen kommer frem til at en gjennom dette planforslaget ønsker å åpne for en økning i utbygging ber de om at arealbruken blir presisert til 2 gangs behandling i planen sin juridisk bindende del. Etter deres vurdering vil veginteressene kunne ivaretas med en bestemmelse om at ved eventuell søknad om ny utbygging innenfor BKS1 skal det legges til grunn en byggegrense på 20 meter mot Storetveitvegen.</li> <li>5. Planforslaget ønsker å omregulere to gangveger (GT1 og GT2) fra offentlig til privat formål. Etter det vegvesenet forstår er dette gjort etter råd fra Bymiljøetaten, da tilkomstvegen til området skal reguleres fra offentlig til privat formål. Generelt vil de anbefale at gangforbindelser og snarveger i størst mulig grad er offentlige, da dette hjemler drift og vedlikehold.</li> <li>6. De mener videre at om de to gangvegene skal gjøres private så må bestemmelsene eksplisitt hjemle allmenn ferdsel på disse. Hvis</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> <li>2. Etter avklaringer med Bergen kommune er arealet nå tatt ut.</li> <li>3. Se svar 2 over.</li> <li>4. Ikke lenger aktuelt.</li> <li>5. Se svar 2 over.</li> <li>6. Se svar 2 over.</li> </ol>	(1)	(1)	(1)

		<p>ikke vil gangvegene kunne stenges av eierne og snarvegene forsvinne, noe som vil være uheldig for lokal gangtrafikk, for eksempel til kollektivtilbudet i Storetveitvegen og tilkomst til omkringliggende skoler. De kan heller ikke se at en slik utvikling vil være i tråd med kommunen sine ambisjoner for Gåbyen eller det overordnede målet om nullvekst i personbiltrafikken. De ber om at bestemmelsene blir supplert med juridisk bindende hjemmel for allmenn tilkomst fra offentlig veg i forbindelse med ferdsel på GT1 og GT2.</p> <p>7. Det går ikke frem av planen sine juridiske deler hva status deler av vegnettet har. Det samme gjelder gangvegene, dvs om de er private eller offentlige. Det bør presiseres i kart og bestemmelser hvilke samferdselsformål og gangveier som skal være private.</p>	<p>7. Det er ikke lenger et formål som heter privat eierform, bare annen eierform. Denne er allerede tatt inn i plankart. I planbestemmelse omtales i tillegg GT slik: Turveg GT skal være turvei som kobles sammen med eksisterende veisystem, og skal være tilgjengelig for nærområdet. Det kom innspill om å etablere frisiktzone ved Stavkirkeveien noe vi ikke ser behov for. Stien er bratt og den som kommer ut fra den allerede etablerte stien vil neppe løpe videre ut i veien.</p> <p><b>Delvis tatt til følge.</b></p>			
2	Fylkesmannen, 04.11.20 Dok. Nr. 108	1. Fylkesmannen har ingen særlige merknader til planforslaget.	<p>1. Tas til orientering.</p> <p><b>Tatt til følge.</b></p>			
3	Statens vegvesen, 26.10.20 Dok. Nr. 102	1. I uttalelse til det tidligere planarbeidet påpekte vegvesenet blant annet at trafikkavvikling og trafikksikkerhet ift fv 582 Storetveitvegen var ivaretatt i gjeldende plan og at reguleringsplanen ikke ville utløse krav om ytterligere tiltak. Statens vegvesen har ingen ytterligere kommentarer til det nedjusterte planforslaget.	<p>1. Tas til følge. Vi oppfatter at vegvesenet ikke har merknader til planforslaget som har vært på offentlig ettersyn.</p> <p><b>Tatt til følge.</b></p>			
4	Helsevernetaten, 06.10.20 Dok. Nr. 89	<p>1. Ser av merknadsskjema at deres tidligere merknader knyttet til støy og støv skal være tatt hensyn til, men de finner ingen bestemmelser om støy og støv i reguleringsbestemmelsene. De er enig med plan- og bygningsetaten i at slike krav må sikres i bestemmelsene.</p> <p>2. Jf bestemmelsene 4.1.2 skal det utarbeides en trafikksikringsplan for bygg- og anleggsfasen. Denne planen må også ivareta myke trafikanter på tilkomstveiene til planområdet.</p>	<p>1. Dette rettes opp i bestemmelsene. Det legges inn en bestemmelse om krav til tiltak knyttet til støy og støv i anleggsfasen.</p> <p>2. Trafikksikringsplan skal også ivareta myke trafikanter på tilkomstveiene til planområdet. Dette tillegges bestemmelsen i planforslaget etter offentlig ettersyn.</p> <p><b>Tatt til følge.</b></p>	(4)	(4)	
5	VA-etaten, 16.10.20 Dok. Nr. 90	1. Har kun merknad til ordlyd i bestemmelsene: 2.4 kan endres til <i>Vann, avløp og overvannshåndtering</i> 4.2.2 kan endres til <i>Teknisk sluttokumentasjon for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten.</i>	<p>1. Bestemmelsene vil endres i tråd med merknaden fra VA-etaten i oppdatert planforslag etter offentlig ettersyn.</p>	(5)		



			<b>Tatt til følge.</b>			
6	Barn og unges representant, 26.10.20 Dok. Nr. 100	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Er skeptisk til fortetting som medfører nedbygging av grøntområder, da dette vil være irreversibelt og redusere tilgang til slik områder for fremtidige generasjoner.</li> <li>2. Bystyrets merknad må etterfølges med tanke på gode uteoppholdsrom, med store nok avstander mellom byggene. Uteoppholdsarealene må være store nok og oppfylle kvalitetskravene som fremkommer i KPA2018 §14. Universell utforming må ivaretas. Arealene bør være varierte og innby til ulike sosiale aktiviteter på tvers av aldersgrupper.</li> <li>3. Trafikksikre g/s-forbindelser i og ved planområdet må opprettholdes og etableres. Trafikksikkerheten må også ivaretas i byggefasen.</li> <li>4. Skole- og barnehagekapasitet må dokumenteres.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planområdet er avsatt til fortettingssone i kommuneplanens arealdel. Det er planlagt for to leilighetsbygg hvor det i dag står ett bolighus med hage. Hagen er ikke til allmenn bruk i dag.</li> <li>2. Uteoppholdsarealene er store nok og oppfyller kvalitetskravene i KPA.</li> <li>3. Det er i planforslaget regulert et fortau og vegformål i tråd med kravene fra Bergen kommune noe som medfører god forbindelse mellom området. Trafikksikkerhet skal ivaretas i byggefasen. Det skal utarbeides en trafikksikringsplan for bygge- og anleggsfasen og er omtalt i § 2.6.5.</li> <li>4. Det er allerede krav i bestemmelsene at skole- og barnehagekapasitet skal dokumenteres i § 4.1.1.</li> </ol> <p><b>Delvis tatt til følge.</b></p>			(4)
7	Bergen brannvesen, 26.10.20 Dok. Nr. 103	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brannvesenet forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner som gjelder dette henviser vi til «Veiledning – tilrettelegging for slokkeinnsats» - en veileder utarbeidet av Bergen brannvesen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planforslaget er tilrettelagt for brannvesenets kjøretøy.</li> </ol> <p><b>Tatt til følge.</b></p>			
8	Byantikvaren, 27.10.20 Dok. Nr. 106	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Byantikvaren har ingen merknad til formålet med planen, men forslaget må tilpasse seg på en bedre måte.</li> <li>2. Særlig hus A som kommer tett på Stavkirkevegen 11 og gir negative konsekvenser for bomiljøet.</li> <li>3. Hus A bør reduseres i høyden og det bør arbeides videre med det arkitektoniske uttrykket mot nord slik at huset får en homogen og tilpasset bygningskropp.</li> <li>4. For å sikre skalaen og tilknytningen til de omkringliggende eneboligene er det viktig at det er to bygningskropper med god avstand som etableres. Byantikvaren anbefaler derfor at dette sikres i plankartet og bestemmelser med byggeplaner og bestemmelser og at BBB blir delt opp i to byggeområder over bakken.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planforslaget er justert etter offentlig ettersyn. Forslaget tilpasser seg kulturmiljøet og landskapet.</li> <li>2. Hus A er justert etter offentlig ettersyn, blant annet med lavere byggehøyde. Planforslaget gir ikke store negative konsekvenser for bomiljøet på eiendommen Stavkirkevegen 11. Etter offentlig ettersyn er det arbeidet ytterligere med hus A og vi mener at huset har en tilpasset bygningskropp.</li> <li>3. Vi har redusert Bygg A i bredde og i høyde for å åpne opp mot Stavkirkevegen 11.</li> <li>4. Det sikres i planbestemmelsene § 3.1.2.1. at det er to punkthus som skal etableres.</li> </ol>	(3)	(2)	(1)
				(6)	(6)	

		<p>5. De kan ikke se av planmaterialet at det har vært vurdert å bevare og transformere den eksisterende eneboligen. De minner derfor om at Bergen kommune har vedtatt Grønn strategi, klima og handlingsplan for Bergen 2016 og Kulturminnestrategi Identitet med særpreg.</p> <p>6. Om det i planforslaget likevel velges å gå videre med to mindre boligblokker mener Byantikvaren at det må gjøres ytterligere tilpassinger. Det er gjort positive grep i illustrasjonene som å gi bygningene saltak og en materialbruk for å tilpasse seg eneboligbebyggelsen. Planforslaget må likevel tilpasse seg ytterligere kulturmiljøet og landskapet.</p> <p>7. Anbefaler at bestemmelsene 2.2 og 2.3 tydeligere sikrer kvalitet og tilpasset materialbruk til de omkringliggende eneboligene og terrengtilpassing.</p> <p>8. Byantikvaren støtter merknadene i plan- og bygningsetatens fagnotat og mener konklusjonene deres vil styrke hensynet til kulturminneverdiene i denne planprosessen.</p>	<p>5. Eksisterende bolig er vurdert rehabilitert, men konkludert etter undersøkelser ikke å være bærekraftig. Konstruksjonsfeil er dokumentert gjennom eget notat samt bygnings-fysisk rapport vedlagt planforslaget angående byggets tilstand. Eksisterende enebolig er derfor planlagt revet. Klimagassberegninger er utført og ligger vedlagt planforslaget.</p> <p>6. Oppdatert planforslag tilpasser seg ytterligere kulturmiljøet og landskapet.</p> <p>7. Bestemmelsene §§ 2.2 og 2.3 sikrer kvalitet og tilpasset materialbruk til de omkringliggende eneboligene og terreng.</p> <p>8. Planforslaget er endret i tråd med kommentarene i fagnotatet til plan- og bygningsetaten.</p> <p><b>Delvis tatt til følge.</b></p>	(5)		
9	Byarkitekten, 27.10.20 Dok. Nr. 104	<p>1. Rådet for Byforming og Arkitektur har skrevet uttalelse for denne saken. Byarkitekten kommer derfor ikke med egen uttalelse.</p>	<p>1. <b>Tas til orientering.</b> Både Rådet for Byforming og Arkitektur og Byarkitekten har gitt uttale.</p> <p><b>Tatt til følge.</b></p>			
10	Byarkitekten, 30.10.20 Dok. Nr. 107	<p>1. Byarkitekten viser til at de tidligere har informert om at Byarkitekten ikke skulle levere en formell uttalelse til denne planen, men de er gjort oppmerksom på at det i fagnotatet bes om en tilbakemelding fra Byarkitekten.</p> <p>2. Byarkitekten støtter fagetatens vurdering om at det ikke er grunnlag for å gå utover KPAs bestemmelser i ytre fortettingssone. Vår vurdering er at bygningsvolumene bør nedskaleres både i høyde og fotavtrykk, dette av hensyn til tilpassing til volum og skala i omkringliggende bebyggelser.</p> <p>3. Dette gjelder spesielt bygget i nord som sitter delvis lavere i landskapet og som derfor vil oppleves som en 5-etasjers bygg, til tross for at det er gjort tiltak for å få ned gesimsen. Byarkitekten anbefaler at bygningsvolumet over garasjeporten utgår eller integreres bedre som en del av nedskalert bygningsvolum.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Bygg A i nord er noe nedjustert etter offentlig ettersyn. Parkeringskjelleren er også endret. Omfanget av kjelleren er mindre som følge av færre parkeringsplasser. (%-BRA er nå i henhold til KPA 120%).</p> <p>3. Som kommentert i punktet over. Vi har redusert bygg A noe i bredde og i høyde for å ta enda mer hensyn til Stavkirkeveien 11.</p> <p>.....</p> <p>4. Det ble avholdt arbeidsmøte på teams den 27.04.21 med tanke på innlevering til 2 gangs behandling. Her deltok byarkitekten og kom med sine innspill: Byarkitekten var positiv til prosjektets utforming, skala, skrånning, variasjon i bygg og materialbruk, tilpassing til omgivelsene.</p>	(4)	(1) (2)	

			<p>Prosjektet ble vist i 3d modell, og vi drøftet mulige justeringer ved å se på endringer i 3d modellen.</p> <p>5. Det ble enighet om følgende justeringer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>uteareal i bygg A mot nord, bearbeides noe for økt trivsel og funksjon i seg selv og mot naboer.</li> <li>Det er derfor planlagt etablert tett rekkverk og godt med vegetasjon mot nordøst.</li> <li>Betongforstøtningsmur heves slik at balkong for leilighet kan trekkes nordover og muliggjør da tilgang og bruk av uteområde på terreng her.</li> <li>Innramming av alle balkongene mot vest tas vekk slik at gavlfasadene fremstår mindre «dype». Se Illustrasjon i planbeskrivelsen som viser hvor dette er gjort for å imøtekomme innspillet.</li> </ol> <p><b>Tatt til følge.</b></p>			
11	Bymiljøetaten, 22.10.20 Dok.nr. 96	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Veileder/forskrift har føringer knyttet til tilgjengelig bolig og Bergen kommune sin Arkitektur- og byformingsstrategi vektlegger utforming av bebyggelse som stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom. Det stilles spørsmål om dette er tilstrekkelig fulgt opp i planen.</li> <li>2. Hovedinngangen er lagt til 3 etasje mot øst i bakkant av boligene. Inngangsplanet er tilgjengelig enten fra heis i garasjekjeller eller utvendig trappeforbindelse. Det er slik sett ikke tilrettelagt for utvendig forbindelse til hovedinngangen for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette begrenser også muligheten til å nå fellesarealet direkte fra boligen, noe som vil redusere tilgjengeligheten og bruken av fellesarealet. Videre virker de utvendige forbindelsene mellom adkomst, gangareal/trappeløp og hovedinngang uoversiktlig.</li> <li>3. Den innregulerte turveien på nordsiden mellom Stavkirkevegen og Storetveitvegen er bratt og har redusert framkommelighet vinterstid. Turveien bør tilrettelegges slik at den blir sikker og mer tilgjengelig.</li> <li>4. Vegetaten ser ikke behov for å kommentere trafikkfaglige forhold.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planforslaget er noe endret etter offentlig ettersyn. Det er blant annet jobbet med endringer i uteoppholdsarealet i tillegg til nedjustert byggehøyde. Utforming legger til rette for felles mulighet for bruk/opphold og er ytterligere beskrevet.</li> <li>2. Oppdatert planforslag etter offentlig ettersyn legger til rette for en forbindelse på 1:10 fra parkeringskjeller til felles uteoppholdsareal som ligger i tilknytning til hovedinngang og uteareal på Plan 01 i vest. Utearealet på øvre nivå i øst kan nåes enten via utvendig trapp, heis eller gangsti fra Stavkirkeveien i øst. Se forbindelse i illustrasjonsplanen markert som gangsoe.</li> <li>3. Det er vanskelig å gjøre turvegen mindre bratt, men det er mulig for eksempel å legge til rette for noe (f.eks. et rekkverk) å holde i.</li> <li>4. Vegetaten har ikke kommentar til trafikkfaglige forhold. Det tar vi til etterretning.</li> </ol> <p><b>Tatt til følge.</b></p>	(3)		(1)  (2)  (4)
12	Fortidsminneforeningen, 27.10.10 Dok. Nr. 105	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planområdet ligger i et sårbart miljø. Området langs Storetveitvegen er et arkitektonisk og kulturhistorisk verdifullt villaområde. Kjente arkitekter blir nevnt. Fellestrekk er blant annet en god plassering av husene i det kupert terrenget, og en variert volum- og materialbruk knyttet til «Bergensskolen» i arkitekturen. Strøket har i senere tid fått</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planområdet ligger i et område som er avsatt til fortetting i kommuneplanens arealdel. Nytt prosjekt er utformet sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og strøkskarakter. Eksisterende bolig innenfor planområdet er foreslått revet. Etter offentlig ettersyn er planforslaget noe nedjustert i tråd med</li> </ol>			

		<p>enkelte leilighetsbygg som er forstyrrende innslag i miljøet både pga størrelsen, dårlig terrengtilpassing og et generisk formspråk.</p> <p>2. Bolighuset Stavkirkeveien 11b er del av denne verdifulle helheten. Det har en karakteristisk materialbruk, med markant bruk av gråsteinsmur kombinert med store vindusfelt. Sammen med detaljer som en rundbuet døråpning, felt med liggende kledning, og en høy pipe som et markant innslag i eksteriøret, viser huset et klart slektskap til Bergenskolen og med nabolaget, samtidig som det tydelig har preg av tiden det er bygget i. Måten de oppbrutte fasadene med skråstilte veggpartier er samlet under ett enkelt valmtak, er arkitektonisk raffinert. Huset er effektivt plassert i terrenget, fra oppsiden går det nesten i ett med omgivelsene, mens det fra nedsiden har et nesten tårnaktig preg.</p> <p>3. Både isolert sett og som del av miljøet rundt er Stavkirkeveien 11b et arkitektonisk og kulturhistorisk verdifullt hus som bør tas vare på. De bygningstekniske problemer som er påpekt synes ikke å være større enn at de godt lar seg utbedre. Fortidsminneforeningen mener bevaring kan la seg kombinere på en god måte med et nybygg på den ubebygde sørlige delen av tomten.</p>	<p>plan- og bygningsetatens kommentarer i sitt fagnotat. Vi registrerer at Fortidsminneforeningen omtaler leilighetsbygg som forstyrrende innslag i miljøet, og ønsker å påpeke at det i fortetningsområder er vanlig å etablere blant annet leilighetsbygg som folk skal bo i. Planlagt prosjekt er i tråd med vedtatt kommuneplans arealdel.</p> <p>2. Eksisterende bolig er vurdert rehabilitert, men konkludert etter undersøkelser ikke å være bærekraftig. Konstruksjonsfeil er dokumentert gjennom eget notat samt bygnings-fysisk rapport vedlagt planforslaget angående byggets tilstand. Eksisterende enebolig Stavkirkeveien 11b er derfor planlagt revet.</p> <p>3. Det er uaktuelt å beholde eksisterende enebolig og kun legge til rette for et lite nybygg på den sørlige delen av tomten. De bygningstekniske problemer er dokumentert og konkludert med å ikke kunne utbedres på en forsvarlig måte. Klimagassberegninger er utført for hele prosjektet. Se denne.</p> <p><b>Ikke tatt til følge.</b></p>					
13	Rådet for byforming og arkitektur, vedtak 21.10.20 Dok. Nr 109	<p>1. Den eksisterende boligen i planområdet ligger godt i terrenget, og tar ikke utsikt fra området bak. Foreslåtte planforslags bebyggelse vil imidlertid ta utsyn og bli dominerende for friområdet. Grepert med å legge parkering under bebyggelsen gjør også at den samlede byggehøyden øker, og fremstår som uheldig sett opp mot omliggende bebyggelse.</p> <p>2. Rådet støtter fagetatens syn om at planforslagets volum og høyde bryter med prinsippene for bebyggelsen i dette området. Planforslagets bebyggelse ligger i volum og omfang over det som strøket tåler av endring, og tilfører ikke strøket nye kvaliteter. Det er heller ikke i tråd med kommuneplanenes bestemmelser eller arkitekturstrategiens prinsipper.</p> <p>3. Bygningsmassen som skissert i planforslaget er dyp og har en noe uklar arkitektonisk form, som gjør Rådet skeptisk til hva planforslaget åpner opp for av bebyggelse videre i en byggesak. Slik det er fremlagt vil omfanget av det foreslåtte regulerte volumet</p>	<p>1. Etter offentlig ettersyn er det arbeidet ytterligere med hus A og vi mener at huset har en tilpasset bygningskropp. Vi har redusert Bygg A i bredde og i høyde for å åpne opp mot nr.11.Parkeringskjelleren er også endret. Omfanget av kjelleren er mindre som følge av færre parkeringsplasser. (%BRA er nå i henhold til KPA 120%). Bakenforliggende villabebyggelse vil i ubetydelig grad berøres av utbyggingen og ikke få endrete lysforhold. Illustrasjonene til planforslaget taler for seg selv. Foreslått bebyggelse er tilpasset sine omgivelser i høyder og bredder.</p> <p>2. Reviderte illustrasjoner viser noe redusert Bygg A både i høyde og bredde i øverste etasje, høydeforskjell møne eksisterende bygg og nybygg er nå 2m som vist på snitt. Det er arbeidet spesielt med stedstilpassing.</p> <p>3.To punkthus som her er planlagt holder volumene lavere, og likner mer på eksisterende villabebyggelse enn en stor blokk. Se illustrasjoner. Fra Brennhaugen oppleves byggene som to etg + skråtaket, fra</p>	(3)	(3)	(2)	(4)	(2)
				(6)				(2)

		<p>representere en forringelse av strøkets karakter. Bebyggelsen bør derfor reduseres i høyde, volum, fotavtrykk samt gis en form som spiller videre på en saltakstypologi som kan passe inn i den eksisterende bebyggelsen.</p>	<p>Storetveitveien vil byggene oppleves som 3 etg + skråtaket. Området er preget av en blanding av villabebyggelse i bakkant langs Brennhaugen og noen nyere leilighetsbygg langs Storetveitvegen. Prosjektet henvender seg på en god måte til begge typologier. Byggene er dimensjonert for å møte sine omgivelser på en skånsom måte. Langs Brennhaugen oppleves prosjektet lavmælt med to etasjer over bakkeplan. Takform følger omkringliggende bebyggelse med skrånende tak. Prosjektet er delt i to volum med et tilsvarende størrelsesforhold til den omkringliggende villabebyggelsen. Materialiteten vil rette seg etter det omkringliggende villaområdet og i hovedsak bestå av kledning i tre. Prosjektet er utviklet som to individuelle bygg i hagelandskap, formet ut fra stedets skala i omkringliggende bygg og eiendommer. Materialbruk er variert og henviser til områdets bruk av stein og tre i villabebyggelsen. Høyde på bygg mot øst og vest er tilpasset sine omgivelser i bebyggelse og terreng. Byggene er med sine ulike former hver for seg identitetsskapende. Byggets øverste etasje skråner slik at det skapes en naturlig kobling til det omkringliggende taklanskapet. Byggene er trukket vekk fra gatene både i øst og mot vest og mellom seg for å stimulere til aktiv bruk av de nye rommene som skapes. De gående som passerer forbi eller kommer på besøk inviteres inn i uterommene ved at private arealer er underordnet fellesarealene. Volumenes form vil bidra til å skape en opplevelse ved at fasaden aldri repeteres, men fremstår ulik fra alle vinkler. Byggehøyder er tilpasset slik at høydevirkning minimeres.</p>			
		<p>4. Blokkbebyggelse med uklar silhuett i et villastrøk med høye arkitektoniske verdier kan ikke kamufleres med saltak. Terrassene er for store i forhold til bygningskroppene, mønehøyden må ned, spesielt må bygget mot nord reduseres vesentlig både i høyde og volum, alternativt gå ut. Det bør utformes reguleringsbestemmelser med krav om takform, maksimal bredde, høyde og volum.</p>	<p>4. Det arbeides videre med bestemmelsene frem til 2. gangs innlevering.</p> <p><b>Delvis tatt til følge.</b></p>	(2)		
13	Plan- og bygningsetatens fagnotat	<p>1. Omfanget av foretting i planområdet må ses opp mot hensynet til kulturmiljø i videre planprosess. Ny bebyggelse må tilpasses særpreget i området, herunder grønnstruktur og terrengtilpassede boliger med saltak. Positiv til at bebyggelsen skal ha skråtaksform og en fargesetting tilpasset omgivelsene.</p> <p>2. Byggehøyden skal tilpasses omgivelser og terreng, og ikke gi vesentlig reduksjon av utsiktsforhold. Vurderer at byggehøyden for hus A må nedjusteres, og at det må utarbeides perspektiv som viser foreslått tiltak sett fra Stavkirkeveien 10 og 11, samt Brennhaugen 1 og Stavkirkevegen 14A.</p>	<p>1. Tatt til følge. Fortettingsprosjektet tar hensyn til kulturmiljøet og eksisterende nabobebyggelse.</p> <p>2. Tatt til følge. Bygg A er noe nedjustert etter offentlig ettersyn. Det er laget nye perspektiv i tråd med kommentaren fra fagetaten.</p>	(3) (4)	(2) (6)	(1)  (2)  (4)

		<p>3. Parkeringskjelleren medfører et større terrenginngrep enn tidligere planforslag. Byplan har bedt om at det redegjøres for bakgrunnen for terrenginngrepet, men kan ikke se at dette er gjort utover at det pekes på at parkeringsanlegget forholder seg til grensen for antall parkeringsplasser i planområdet i henhold til KPA 2018. Dette må begrunnes.</p> <p>4. Byplan er negativ til at parkeringskjeller kan etableres utenfor byggegrensen jf. §2.5.1 i bestemmelsene. Anbefaler at størrelsen på parkeringsanlegget reduseres før 2. gangs behandling. Vurderer også at man bør legge seg på maksimum 0,6 parkeringsplasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.</p> <p>5. Etterlyser beskrivelser av hvordan terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og hvordan terreng i bakkant av punkthusene skal opprettholdes.</p> <p>6. Det må spesifiseres i bestemmelsene hvilken av illustrasjonsplanene som er retningsgivende for plassering av punkthusene.</p> <p>7. Vurderer at foreslått grad av utnyttning for planområdet må nedjusteres ettersom planområdet ikke kan sies å ligge innen kort avstand til godt kollektivtilbud.</p> <p>8. Restarealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Illustrasjonsplan del 3 må revideres som følge av dette.</p> <p>9. Planforslaget ivaretar ikke krav om trafikksikre gangforbindelser iht. KPA2018 §13.3. Trapp fra uteoppholdsareal foran bygg lengst nord i planområdet ledes rett ut i utkjørsel fra parkeringskjeller.</p> <p>10. Til 2. gangs behandling bør kap. 5.4 i bomiljø og bokvalitet i planbeskrivelsen redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar familieboligers bokvaliteter iht. §9 i KPA2018.</p> <p>11. Etterlyser beskrivelse av hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål om folkehelse og levekår, samt en beskrivelse av hvordan prosjektets utforming kan bidra til et inkluderende miljø må inkluderes, eksempelvis under kap. 5.4.</p> <p>12. Ber om at utendørs sykkelparkering vises i illustrasjonsplanen.</p> <p>13. Trinnfri og likeverdig adkomst i planområdet må ivaretas.</p> <p>14. Anbefaler at det inntas bestemmelser som omhandler støy, støv, funn av fremmede arter og gjenbruk av materialer. Det bør inntas et rekkefølgekrav som sier at leke- og uteoppholdsarealer skal være sikres gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak. Ordlyd i bestemmelsene § 3.1.1.2 g) og §4.1.1 foreslås endret.</p> <p>15. Bestemmelsene må revideres mht. vann og avløp, slik at uttalelsen fra VA-etaten ivaretas i sin helhet.</p>	<p>3. Tas til følge. Parkeringskjelleren er endret etter offentlig ettersyn. Omfanget av kjelleren er mindre som følge av færre parkeringsplasser.</p> <p>4. Delvis til følge. Parkeringskjeller er redusert. Maks parkering er satt til 0,8 per 100m<sup>2</sup> bolig. Dette er i tråd med tilsvarende prosjekter i Ytre forfettingssone.</p> <p>5. Tas til følge. Terrenginngrep beskrives ytterligere i planbeskrivelsen til 2. gangs behandling.</p> <p>6. Tas til følge. Det skal spesifiseres i bestemmelsene hvilken illustrasjonsplan som er retningsgivende for plassering av punkthusene.</p> <p>7. Tatt til følge. Grad av utnyttning er nedjustert etter offentlig ettersyn.</p> <p>8. Tatt til følge. Restarealer er ikke del av utearealene.</p> <p>9. Tatt til følge. Det er vist fortau fra trapp til parkeringskjeller.</p> <p>10. Tatt til følge. Planbeskrivelsen skal ytterligere omtale hvordan planforslaget ivaretar familieboligers bokvaliteter.</p> <p>11. Tatt til følge. Det er ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål om folkehelse og levekår, samt en beskrivelse av hvordan prosjektets utforming kan bidra til et inkluderende miljø.</p> <p>12. Tatt til følge. Sykkelparkering vises i illustrasjonsplanen.</p> <p>13. Tatt til følge. Trinnfri og likeverdig adkomst ivaretas og vises i oppdatert planmaterieell.</p> <p>14. Tatt til følge. Det er inntatt bestemmelser som omhandler støy, støv, funn av fremmede arter og gjenbruk av materialer. Det inntas og et rekkefølgekrav som sier at leke- og uteoppholdsarealer skal være sikres gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak. Ordlyd i bestemmelsene § 3.1.1.2 g) og §4.1.1 vil endres.</p> <p>15. Tatt til følge. Uttalelsen fra VA-etaten skal ivaretas og revideres i tråd med VA-etatens merknad.</p> <p>16. Tatt til følge. Naturmangfoldsvurdering oppdateres til ny mal og følger planbeskrivelsen som eget vedlegg.</p>		<p>(2)</p> <p>(2)</p> <p>(4)</p> <p>(2)</p> <p>(5)</p> <p>(6)</p> <p>(4)</p> <p>(3)</p> <p>(3)</p> <p>(5)</p> <p>(7)</p>	
--	--	---	---	--	--	--

	<p>16. Naturmangfoldrapporten må utarbeides iht. kommunens mal eller innlemmes i planbeskrivelsen. Kap. 3.5 mangler i beskrivelsen.</p> <p>17. Det må inntas rekkefølgekrav som sier at blågrønn struktur skal sikres gjennomføring før igangsettingstillatelse gis.</p>	<p>17. Tatt til følge. Det inntas rekkefølgekrav som sier at blågrønn struktur med overvann og vegetasjon skal sikres gjennomføring før igangsettingstillatelse gis.</p> <p><b>Tatt til følge.</b></p>	(2)	
--	--	--	-----	--

## Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Plankartet skal justeres i tråd med endringene som gjøres etter offentlig ettersyn.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Merknad fra Kjærlighetsstien sameie: status på gangvegene er avklart med fagetaten og skal tas i annet planarbeid</li> <li>2. Merknad fra J. Winther, m.fl.: Redusert utnyttelse er vist på plankart.</li> <li>3. Plan- og bygningsetaten, i fagnotat mfl.: Justert byggehøyde sikres på plankart</li> <li>4. Plan- og bygningsetaten, i fagnotat mfl.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utnyttelsen endres i tråd med endringene etter offentlig ettersyn.</li> <li>- Sykkelparkering vist på illustrasjonsplan</li> </ul> </li> <li>5. Uttalelse fra fylkeskommunen: BKS1 er tatt ut av plankartet i samråd med fagetaten.</li> <li>6. Uttalelse fra Byantikvaren: Det sikres i illustrasjonsplan at det er to punkthus som skal etableres</li> </ol>	<p>Bestemmelsene endres i tråd med oppdatert plankart og tråd med uttalelsene til bestemmelsene ved offentlig ettersyn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Status på gangvegene er avklart med fagetaten og skal tas i annet planarbeid.</li> <li>2. Bestemmelsene oppdateres i tråd med justert plankart.</li> <li>3. Plan- og bygningsetaten, i fagnotat: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bestemmelsene oppdateres i tråd med justert plankart</li> <li>o Parkeringsbestemmelsene settet til maksimum 0,8 per 100 m2 bolig</li> <li>o Det presiseres hvilken av illustrasjonsplanene som er retningsgivende</li> <li>o Det inntas bestemmelser som omhandler støy, støv, funn av fremmede arter og gjenbruk av materialer. Det inntas et rekkefølgekrav som sier at leke- og uteoppholdsarealer skal være sikres gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak. Ordlyd i bestemmelsene § 3.1.1.2 g) og §4.1.1 er endret.</li> <li>o Det inntas rekkefølgekrav som sier at blågrønn struktur skal sikres gjennomføring før igangsettingstillatelse gis.</li> </ul> </li> <li>4. Uttalelse fra Helsevernetaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Det legges inn en bestemmelse om krav til tiltak knyttet til støy og støv i anleggsfasen.</li> <li>o Trafikksikringsplan skal også ivareta myke trafikanter på tilkomstveiene til planområdet.</li> </ul> </li> <li>5. Uttalelse fra VA-etaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>2.4 endres til Vann, avløp og overvannshåndtering</li> <li>4.2.2 endres til Teknisk sluttokumentasjon for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten.</li> </ul> </li> <li>6. Uttalelse fra Byantikvaren: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bestemmelsene 2.2 og 2.3 skal tydeligere sikre kvalitet og tilpasset materialbruk til de omkringliggende eneboligene og terrengtilpassing</li> <li>o Bestemmelsene § 3.1.2.1. sikrer at det er to punkthus med avstand som skal etableres.</li> </ul> </li> </ol>	<p>Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med justert planforslag etter offentlig ettersyn og i tråd med kommentarene i fagnotatet fra plan- og bygningsetaten i tillegg til andre merknader/uttalelser:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planbeskrivelsen vil oppdateres i tråd med alle nye tegninger, plankart, bestemmelser, sol/skygge m.m. – før innsending til 2. gangs behandling</li> <li>2. Volumendringer av bygningsmassene beskrevet samt endringer av utformingen i parkeringskjeller og sykkelparkering.</li> <li>3. Utbedret universell utforming og trafikksikkerhet for myke trafikanter beskrevet ytterligere.</li> <li>4. Terrenginngrep er ytterligere beskrevet.</li> <li>5. Planbeskrivelsen omtaler hvordan planforslaget ivaretar familieboligers bokvaliteter.</li> <li>6. Planbeskrivelsen omtaler hvordan planforslaget ivaretar kommunens mål om folkehelse og levekår, samt en beskrivelse av hvordan prosjektets utforming kan bidra til et inkluderende miljø.</li> <li>7. Naturmangfoldsvurdering er oppdatert som eget dokument til planbeskrivelsen</li> </ol>

# Merknadskart

