

Under følger konsulentens svar på kommentarer på tilsendt materiale 07.07.2020

Kommentar fra Bergen kommune: grå

Kommentar fra konsulent: blå

1. Vesentlige mangler i planforslaget

1.1 Rapport om jordkvalitet

Store deler av planområdet er vist som overflatedyrket jord. Det ble i oppstartsmøtet bedt om at planarbeidet må tas tilling til håndtering av jordmasser. Vi kan ikke se at dette er gjort. For at Etat for Landbruk skal kunne uttale seg til håndteringen av jordmassene og behovet for å eventuelt måtte flytte massene, må det utarbeides en rapport om jordkvaliteten før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og høring. Den reelle kvaliteten på jorda må undersøkes, og det må avklares om det er behov for flytting.

Dersom jorda har god kvalitet skal den disponeres slik at den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål, jf. KPA2018. Dersom den har dårlig kvalitet så er det kanskje ikke behov for flytting. Dette spørsmålet må avklares i plansaken. Det er gjennom dokumentasjonen som vil følge av etterspurt rapport, vi vil kunne avklare hvilke krav som eventuelt vil måtte stilles i forhold til fremtidig byggesaker, og på hvilket tidspunkt i prosessen. Dersom jorda skal flyttes må dette sikres gjennom reguleringsbestemmelser som gir føringer og krav til byggesak, herunder utarbeidelse av Plan for massehåndtering og flytting av matjord som skal sendes til uttale til kommunal og regional landbruksmyndighet før søknad om tiltak.

Jordbruksrapport er utarbeidet av fagkyndig og vedlagt planleveransen. Relevante punkter i planbeskrivelse er supplert deretter. Bestemmelseskrav om å undersøke om jordmassene er egnet som matjord ved søknad om tiltak er tatt ut.

2. Øvrige forhold som anbefales sikret/rettet opp i planforslaget før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring:

Vi har hatt en foreløpig gjennomgang av planmaterialet og har følgende tilbakemeldinger.

Plankart:

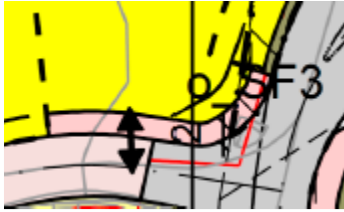
Plankartet er ikke sendt til GIS-kontroll, men vi har tatt en visuell sjekk og har noen foreløpige kommentarer til fremstillingen.

2.1 Eiendomsgrensene er ikke tegnet iht. kravspesifikasjon under:

Eiendomsgrenser i basiskart er tegnet med rød stippet strek, gnr./bnr. med rød strek, strektykkelse 0,25. RGB = 255-0-0.

2.2 Fortau vist i utsnitt foreslås regulert med 2 meters bredde. Det stilles spørsmål hvorvidt denne bredden er tilstrekkelig og iht. N100. I håndboken står det bl.a. at en fortausbredde på 2,5 meter dekker minstekrav til ferdselsareal på 2 meter og kantsteinsone på 0,5 meter, og muliggjør maskinell rydding av fortauet. Det anbefales enten en utvidelse av formålet på 0,5 meter eller formål annen veggrunn på minimum 0,5 meter.

Alle fortau som planforslaget legger til rette for er 2,5 meter i bredde. Fortauer SF3 og SF4 (tidligere SF3) som grenser til felt BAA (tidligere BKS2) var kun 2 meter i bredde før, nå 2,5 meter i bredde.



2.3 Av plankartet fremgår det at naboene har oppført nye tiltak i felt BKS1, jf. utsnitt. Dette forholdet må omtales i planbeskrivelsen.



Tiltak oppført i felt BKS (tidligere BKS1) er en frittstående bod. Forslagstiller er grunneier. Informasjon om dette framkommer i beskrivelsen av BKS punkt 5.2.1. i planbeskrivelse.

2.3 Grad av utnyttning for felt BKS1 er ikke påført.

Påført alle felt.

2.4. Det er ikke spesifisert hva som menes med k+, jf. utsnitt fra kravspesifikasjonen.

Ved fastsettelse av juridiske høyder skal disse påføres plankartet, og en eller flere av følgende forkortelser og begreper benyttes: BH (byggehøyde), MH (mønehøyde), GH (gesimshøyde), PH (planeringshøyde). Høydetallet angis med kotetall: k+m,d eller i meter: m,d. Forkortelsen skal vises i tegnforklaringen.

Betegnelse BH (byggehøyde) foran k+m (høydetallet angitt i kotetall k+m) påført.

2.5 Det må sørges for at tegnforklaringen viser alle formål, tekster, flater, linjer og punktsymboler. F.eks er ikke linjesymbol mellom felt BFS2 og BKS2 oppført i tegnforklaringen.

Supplert.

2.6 Det stilles spørsmål ved om løen faller inn under definisjonen for formål konsentrert småhusbebyggelse, eller bør den få et eget formål?

Løen er foreslått revet og gjenoppreist med fellesfunksjoner (boder/sykkelparkering) for hele BAA (tidligere BKS2), og er tenkt også å ha 4 leiligheter. Når det gjelder arealformål tenker vi at løen ligger i en slags «gråsoner», dvs. den faller ikke åpenbart innenfor det vi forbinder med konsentrert, frittliggende småhus eller blokkbebyggelse. På grunn av at løen vil inneholde fellesfunksjoner for hele feltet BAA vurderer vi at det er naturlig at løen inngår som en helhet i dette feltet, ikke som et eget formål. For å minimere uklarheten rundt hva er best egnet arealformål her, har vi valgt å foreslå å regulere hele feltet som kombinert formål boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse). Vi har derfor endret feltets navn til BAA. Kulturminnehensyn til løen er etter vår vurdering også ivaretatt med egen hensynsone og bestemmelser, og løen trenger nødvendigvis heller ikke å få eget formål av den grunnen.

2.7 Iht. kravspesifikasjonen skal det ikke påføres areal i plankartet. F.eks 22,8 daa ved BFS2.

Arealomfang vist tidligere (på 22,8 daa) var totalt arealomfang for hele planområdet, ikke for felt BFS2. Tall for arealomfang for hele planområde er nå fjernet.

2.8 Det stilles spørsmål ved at byggegrensen går i formåls grensen for felt BKS1-2 mot Østre Nordeidbrekka. Byggegrensen muliggjør at ny bebyggelse kan plasseres tett på f_SGT1, selv om illustrasjonsplanen viser at bebyggelsen er plassert mer tilbaketrukket fra f_SGT1. Vi anbefaler at byggegrensen trekkes inn fra f_SGT1.

I felt BKS og BAA (tidligere BKS1 og BKS2) er byggegrensen trukket inn 4 meter fra f_SGT1, med unntak området ved løen. Den nye løen vil stå på samme fotavtrykk som den eksisterende, som betyr at bygget vil stå nærmere (enn 4 meter) fra f_SGT1. Vi har derfor valgt å la byggegrensen mot f_SGT1 ved løen fremdeles ligge ved formåls grensen.

Reguleringsbestemmelser:

2.9 Saksnummer skal påføres på følgende måte: 201823462

Påført

2.10 Boks for Endringer jf. PBL § 12-14 på første side skal tas ut. Denne gjelder kun for endringer etter forenklet prosess.

Tatt ut

2.11 Det påpekes at Bergen kommunes mal for planbestemmelser skal følges i størst mulig grad når det gjelder oppsett, ordlyd og nummereringsmetode. Det bør også tas en gjennomgang mtp., skrivefeil.

Vi har i størst mulig grad forholdt oss til Bergen kommunes mal datert 09.01.2020 som ligger ute på kommunes nettside. Ny KS er tatt for å fange opp evt. skrivefeil.

2.12 Upresist hva det henviser til: § 4.2.1.g Notat datert 09.07.2019 og tegninger utarbeidet av En til En arkitekter AS datert 19.03.2020 er retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Presisering gjort, se bestemmelse § 4.2.7

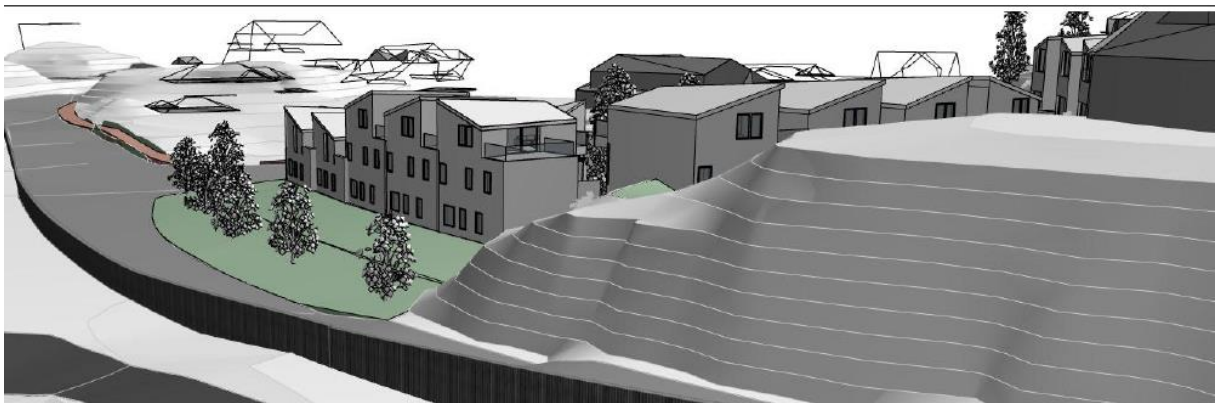
2.13 Vi anbefaler at takformen til ny bebyggelse i større grad gjenspeiler løens takform og den øvrige typiske takformen i området.

På bakgrunn av deres anbefaling har vi tatt en ny vurdering av takformer i illustrasjonsprosjektet. Se illustrasjoner under:

Saltak:



Skråttak:





Takformen til løen viderefører vi ved gjenoppbygging. Dette har vi sikret i bestemmelse §4.2.3. Det er en viktig intensjon at den nye løen, som et uttrykk av tidligere tid, framstår som et viktig objekt i sammenheng med resten. Dette er i tråd med vårt forslag til bestemmelse §2.2, der vi legger til grunn at nye tiltak skal gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpasning være en berikelse for omgivelsene og bygningsmiljøet. Vår vurdering er at løen bør i form og uttrykk stå i kontrast til de nye rekkehusene. Et viktig kontrastaspekt i denne sammenhengen er takformen. Etter å ha testet rekkehusvolumene med saltak og andre skråtak varianter, ser vi at dersom rekkehusene skal gjenta eller etterlikne takformen til løen, vil løen i betydelig mindre grad kunne leses som et viktig «annerledes» objekt i sammenhengen.

Den nye bebyggelsen som er illustrert er tilpasset tilgrensende småhus når det angår høyder. Byggehøyder er sikret i plankartet. Utforming og oppdeling av volum (med terrasser mellom volumer) i rekkehusene er etter vår vurdering også en viktig tilpasning. Intensjonen har vært at rekkehusene ikke framstår som lange bygningskropper i forhold til nabohusene. Vi ser også at flate tak er tidligere tilført i nærområdet (eksempelvis Søreide sykehjem, blokkbebyggelse langs Grunnane). Vår vurdering er at prosjektet som er illustrert tar inn over seg ulike aspekter fra omgivelsene, og er godt tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Forslag til planbestemmelser vedr. takform er likevel ikke så strenge på dette som arkitektene skulle ønske. Jf. § 3.1.3.7.a kan bebyggelse oppføres med flate tak. Dvs. at planforslaget åpner for en ny vurdering av spørsmålet ved søknad om rammetillatelse, dersom eksempelvis byantikvaren eller byarkitekten skulle vurdere det som nødvendig.

I andre prosjekter vi har studert som har flate tak, ser vi at hvis de flate takene ikke er dekket med tiltalende belegg, kan disse gi negative visuelle virkninger. Vi har derfor tatt inn en bestemmelse (se § 3.1.3.8.a) som sikrer visuelt tiltalende taktekke og stiller krav om vurdering av vegetasjonsdekket takflater. I en ny visualisering av prosjektet (se forside av planbeskrivelse) viser vi den nye bebyggelse med vegetasjonsdekket tak.

2.14 Det må tas inn en bestemmelse om at skole- og barnehagedekning skal dokumenteres før søknad om tillatelse til tiltak.

Det er tatt inn krav om dokumentasjon på skole- og barnehagedekning ved søknad om rammetillatelse; se bestemmelse §2.8.1.1.

2.15 I planbestemmelsene står det at privat uteoppholdsareal kan oppføres utenfor byggegrense mot veg. Det fremgår ikke hvor det er aktuelt å kunne oppføre dette.

Presisering gjort ift. hvilke byggegrense/veger det gjelder, se planbestemmelse § 3.1.3.14.b. Illustrasjonsplan viser uteoppholdsareal utenfor byggegrense bl.a. mot BFS2 og GST1.

Planbeskrivelse:

2.16 Da det legges til rette for familieboliger må det også tilrettelegges for lekeplass. Denne vurderingen kan ikke utsettes til byggesak.

Tilrettelegging av lekeareal for barn i ulike aldersgrupper et gjort til et krav, se bestemmelse §3.1.3.1.d. Kapittel 5.5.3. i planbeskrivelse er supplert iht. til dette.

2.17 Det er ikke redegjort for privat uteoppholdsareal for leilighetene i løen.

Leilighetene i løen har inntrukket takterrasse/altan. Disse arealene er vist/illustrert med tall i bl.a. reviderte illustrasjonsmateriale.

2.18 Det oppgis i planbeskrivelsen at ny bebyggelse skal være over 2-3 etasjer. Dette må spesifiseres for de enkelte bygg, også for løen.

Punkt 5.3.4 Byggehøyder i planbeskrivelse er supplert.

2.19 Det må tas en gjennomgang av hvilke arealer som skal medregnes i mengdekravet gitt i KPA2018. Disse arealene skal også oppnå kvalitetskravene gitt i KPA2018. Restarealer skal ikke medregnes. Det påpekes at store deler av gangarealet internt i planområdet er medregnet.

Det er tatt en gjennomgang av utforming av uteoppholdsarealer i illustrasjonsmateriale. Illustrasjonsplanen er revidert. Arealer uten praktisk brukskvalitet er omformet til å ha bruksverdi eller er tatt ut av arealberegningen. Vi vurderer (og regner med) gangareal innenfor tunet som en viktig del av uteoppholdsarealet. Disse områdene er utformet for at de ikke kun brukes som transittområder, men også som møte- og oppholdssoner. Det er gjort en supplering vedr. dette temaet i planbeskrivelse, se punkt 5.5.3.

2.20 Vi har tidligere vært kritisk til utbygging i felt BKS1, mtp. terrenginngrep og adkomst. Vi ser at tidligere vist adkomstveg til feltet nå er tatt ut. Terrenghandlingen for felt BKS1 må beskrives, og det må argumenteres for hvorfor det skal åpnes opp for ny bebyggelse i dette feltet.

Det er gjort en supplering av punkt 5.3 i planbeskrivelse. Utsnitt fra planbeskrivelse; side 35 følger:

«I den vestlige delen av tomten foreslår planen et bygg med 3 rekkehus i 2 etasjer (felt BKS/bygg 5 - øst for Østre Nordeidbrekka, husrekke til venstre i figur 23). Målet om effektiv utnytting av tomtearealene, og målet om begrenning av byggehøyder til 3 etasjer medfører å se på dette området som et byggeområde. Her er terrenget bratt og framstår som en utilgjengelig skrent uten særlig bruksverdi. Området vil ikke være særlig egnet som uteoppholdsareal slik det er. Dersom området bearbeides til å fungere som uteoppholdsareal, vil ikke terrengskjæringer og murer kunne unngås. Disse ville bli høye og synlige, og føre med seg negativ nær- og fjernvirkning i området. Dersom området skulle forbli ubebygde slik det er i dag, vil det bli stående som restareal. En har derfor valgt å foreslå bebyggelse her. Bygningsmassen som er illustrert i dette området er plassert og tilpasset slik at terrenginngrepet og byggegroppen som må til for å bygge her, ikke blir særlig synlig. Det foreslåtte bygget tar igjen høydeforskjellene i terrenget.»

2.21 I planbeskrivelsen oppgis det at 0,8 pr. 100 m² er maksimum parkeringsdekning for ytre fortettingssone. I KPA2018 oppgis det for andre arealkategorier at:

- b. 0,8 er et minimum pr 100 m², men det kreves minimum 1 plass pr boenhet, unntatt ytre fortettingssone.**

Vi har ikke tatt stilling til foreslått parkeringsdekning på nåværende tidspunkt.

Parkeringskravene er tydeliggjort: minimum 1 plass per boenhet og maks. 1,2 plasser per 100 m² BRA bolig. Vi vurderer dette å være iht. KPA2018. Se punkt 5.8.3 i planbeskrivelse og bestemmelse §3.1.3.2.a.

Illustrasjonsplan:

2.22 Fyllinger, skjæringer og murer må fremgå av illustrasjonsplan. Tegnforklaringen skal vise all farge- og symbolbruk – f.eks fyllinger, skjæringer, murer og fellesareal.

Illustrasjoner revidert.

2.23 Forslag til sykkelparkering er ikke vist.

Revidert.

2.24 Sporingmønster for lastebil må tegnes inn.

Det er lagt ved egen illustrasjon med sporing.

2.25 Eksisterende bebyggelse må tas inn

Visuelt tydeliggjort.

Sol- og skyggeillustrasjoner:

2.26 Dokumentet mangler noen av illustrasjonene (s. 2-3).

Tatt med.

2.27 Det anbefales at det påføres mengde uteoppholdsareal som har sol ved de enkelte tidspunktene. Dette gjelder de arealene som skal medregnes i kravet om uteoppholdsareal.

Påført.

2.28 Se også vår kommentar om gangareal og MUA under Planbeskrivelse.

Kommentert tidligere.

2.29 Da eksisterende situasjon for planområdet har gode solforhold, bes det om at det også illustreres sol- og skyggeforhold for de tidspunktene der flest fremtidige beboere vil benytte uteoppholdsarealene. Vi ber derfor om at det også tas inn illustrasjoner for klokkeslettene 16 og 17 ved vårjevndøgn.

Klokkeslettene som bes om er tatt med.

Snitt:

2.30 Det bes om at det utarbeides flere snitt i mindre utstrekning (se utsnitt nedenfor). Dette for å vise forholdet til kollen for bygg B i BKS2, samt det interne rommet i uteoppholdsarealet. For sistnevnte har vi foreslått to snittlinjer, og her kan dere velge den linjen som viser forholdet på best måte. Når det gjelder Bygg A i BKS1, kommer ikke rommet bak foreslått bebyggelse tydelig frem. Det

bes om at dette illustreres i en større målestokk enn i snitt C, med fokus på akkurat denne situasjonen.

[Snittene er utarbeidet og tatt med.](#)

2.31 Det må i større grad skilles mellom eksisterende bebyggelse og nybygg i snittlinjen. F.eks ved å benytte en annen farge.

[Visuelt tydeliggjort.](#)

Det er positivt at det er utarbeidet landskapssnitt som viser foreslått bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse.

2.32 I snittene må det påføres vegnavn, husnummer og annen relevant tekst. Dette er gjort for noen av husene, men ikke alle.

[Påført.](#)



Merknadsskjema:

2.33 Merknad nr. 2 – der skriver de at de vil føre opp 1 ny bolig. I svaret skriver konsulent at feltet er regulert i tråd med gjeldende plan. Åpner denne for en ekstra boenhet?

[Det har ikke vært en intensjon i planarbeidet å vurdere eller endre gjeldende utnyttelse til Østre Nordeidbrekka 69 og 71. Spørsmålet om eventuell øking eller endring av utbyggingspotensial av disse anses ikke som et spørsmål som dette planforslaget skal svare på.](#)

Kulturminnedokumentasjon:

2.34 I merknadsskjemaet vises det til at det ble avholdt et møte med Byantikvaren den 20.06.2019 i forbindelse med kulturminnedokumentasjon. Møtet ble oppsummert i e-post datert 03.07.2019. Det bes om at e-posten oversendes.

[Epost vedlagt.](#)

Konklusjon planmateriale

Planmaterialet må utarbeides i henhold til Bergen kommunes kravspesifikasjon samt etter gjeldende maler. Vi avventer oppretting og supplering av materialet.

2.34. Listen ovenfor er ikke uttømmende, og det kan fremkomme behov for flere opplysninger underveis i prosessen frem mot offentlig ettersyn.

[Vi håper på at suppleringen som er nå gjort er tilstrekkelig for at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.](#)

Oppsummering og videre fremdrift

Med bakgrunn i ovennevnte kommentarer stopper behandlingsfristen å løpe fra dags dato. Tiden fortsetter å løpe fra den dag revidert og komplett materiale er mottatt.

2.35 Materialet skal innsendes samlet. Materialet må suppleres med en dokumentliste som viser hvilke dokumenter med eventuelle revisjoner som til enhver tid er gjeldende.

[Liste med dokumenter som er gjeldende er lagt ved planleveransen.](#)

Plankonsulent oppfordres til å holde oss oppdatert om videre fremdrift.

Forslagstiller står fritt til å avgjøre om planforslaget skal bearbeides i tråd med anbefalingene. Dersom anbefalingene ikke tas til følge, ber vi om å få en begrunnet tilbakemelding om det snarest og innen 3 uker fra dette brevet er mottatt. Plankartet med tilhørende reguleringsbestemmelser skal uansett være tilfredsstillende fremstilt.

Ved behov kan det i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 avtales ny frist.

3. Spørsmål om RTP-plan fra PBE via epost 01.09.2020:

Ved gjennomgang ser vi at deres renovasjonstekniske plan viser til RTV fra 2018. Siden da er det utarbeidet en ny veileder fra BIR (gjeldende fra og med 04.11.2019). En vesentlig forskjell mellom de to versjonene er kravet til utsortering av matavfall (våtorganisk avfall) som egen fraksjon. Dette blir uansett et lovkrav fra 2023. For å unngå unødige forsinkelser i forbindelse med 2.gangs behandling, anbefaler vi at dere tar en avsjekk med BIR nå før offentlig ettersyn.

[Vi har på bakgrunn av epost fra PBE 01.09.2020 hatt dialog med RTP-konsulent om spørsmålet. Konsulenten opplyser at det har vært en dialog med BIR i forbindelse med denne problemstilling da RTP-planen var under arbeid, og at det var enighet om at RTP kunne godkjennes etter eldre veileder \(selv om vurderingen var gjort etter ny veileder var godkjent\). Vi viser til at RTP-plan er datert 23.12.2019 og at positiv uttalelse fra BIR kom 08.01.2020.](#)

[Renovasjonskonsulenten opplyser også at det som vil være konsekvens for planforslaget \(dersom man skal revidere RTP etter ny veileder\) er at det vil bli stilt krav til en ekstra kontainer. Vi har i den reviderte illustrasjonsplanen tegnet inn en ekstra kontainer for å vise at det vil være uproblematisk å få til det i planforslaget. Vi har supplert punkt 5.11 i planbeskrivelse vedr. det overnevnte.](#)

[Dersom BIR ved offentlig ettersyn av forslaget ber om revidering av RTP etter ny veileder, vil dette ikke medfører omfattende arbeid eller store forsinkelser. Generelt ønsker forslagstiller at eventuelle revideringer av planforslaget kan tas etter en samlet vurdering og oppveining av alle mottatte merknader til offentlig ettersyn.](#)