



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20572-35  
Saksbehandler: Caroline Giezendanner Lygren  
Dato: 22.05.2024

## PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

### Justert planforslag til begrenset høring: Ytrebygda, Gnr.37, Bnr.5 m.fl., Østre Nordeidbrekka arealplan-ID 66230000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn  
16.01.2021–02.03.2021

Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: [www.arealplaner.no/bergen4601](http://www.arealplaner.no/bergen4601)  
og innsynsløsning [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#).

Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

**For eksterne og interne høringsparter som er veimyndighet, er det avsnitt som omhandler offentlig infrastruktur som er særlig relevant. (s.1-4). For Byarkitekten er kapittel «Bebyggelse» særlig relevant (s.4-6).**

### Foreslåtte endringer

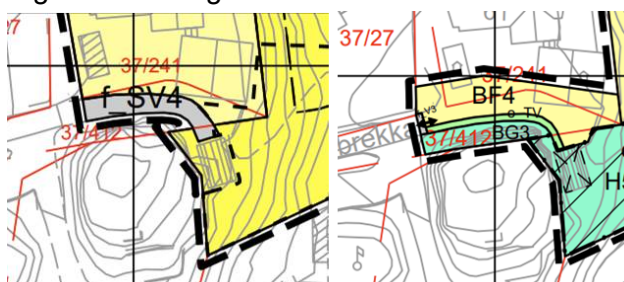
#### Endringer i plangrense

#### *Utvidet planområde*

Gjennom den begrensede høringen varsles det om utvidet plangrense på noen steder. Plan- og bygningsetaten vurderer utvidelsene som mindre vesentlig konsekvenser for berørte parter, og vurderer at det er tilstrekkelig at det varsles gjennom begrenset høring.

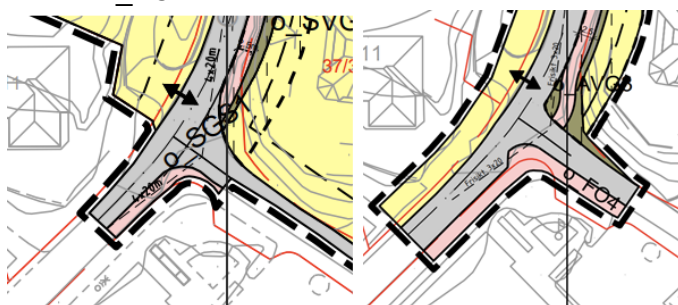
Utvidelsene er på følgende steder:

- I vest utvides planområdet for å regulere frem til eiendomsgrense, og området reguleres til blågrønn struktur.



Figur 1: T.v offentlig ettersyn, t.h nytt plankart

- I sør utvides planområdet for å få med areal for å regulere kryss i kv. Grunnane. Fortau o\_FO4 er eksisterende.

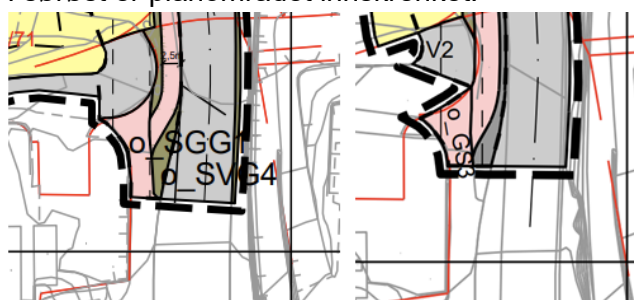


Figur 2: T.v offentlig ettersyn t.h nytt plankart

- Planområdet utvides for å ta med felt o\_AVT2 og o\_AVT3 på nordsiden av Steinsvikvegen, jf. avsnitt om offentlig vegareal.

#### Innskrenkinger i planområde

- Deler av området hvor det ikke tilrettelegges for nye tiltak er tatt ut. Felt f\_SV1, o\_SV2, f\_SV3, BFS1 og BFS2 er tatt ut. Deler av felt f\_SGT1, BFS2, BFS3 og o\_SKV2 er tatt ut.
- I sørøst er planområdet innskrenket.



Figur 3: T.v offentlig ettersyn t.h nytt plankart

#### Offentlig vegareal

Som følge av innkomne nabomerknader ved offentlig ettersyn, er det gjennomført nye trafikkmålinger og utarbeidet ny trafikkanalyse for krysset Steinsvikveien x Grunnane. Kryssutformingen er i revidert planforslag strammet opp, ved at venstresvingefelt og dråpeøyer er tatt ut. Krysningspunktet for gående er også flyttet for å få en optimal plassering for myke trafikanter. Det vises til vedlagte vegtegninger og plankart. I reviderte bestemmelser er det lagt inn rekkefølgekrav på fartsdempende tiltak i Steinsvikvegen og på etablering av tilrettelagt krysningspunkt for myke trafikanter med nedsenket kantstein. Om det skal skilles

og oppmerkes som overgangsfelt vurderes før etablering av tiltak, jf. krav i reguleringsbestemmelsenes punkt 2.8.1.12 Teknisk vegplan. I planforslaget ligger det inne rekkefølgekrav på at deler av eksisterende rekkverk på nordsiden av Steinsvikvegen (felt o\_AVT2 og o\_AVT3 i plankart) skal erstattes med nytt rekkverk for å etablere frisikt i krysningspunktet. I o\_AVG1 kan det etableres jordvoll for å håndtere masseoverskudd lokalt. Frisikt skal overholdes, jf. bestemmelse § 5.2.1. Endret kryssutforming gjør at kryss og fortau får større avstand til gnr. 37 bnr. 249 og det blir mindre terrenginngrep. Avkjørsel til gnr. 37 bnr. 249 er erstattet med pil etter innspill fra Bymiljøetaten. Helt sør i området, ved sykehjemmet, er fortauet trukket tilbake i avkjørselen i tråd med uttalelse fra Bymiljøetaten.

#### Offentlig gangforbindelse mellom Grunnane og Østre Nordeidbrekka

På bakgrunn av nabomerknader er gangveg igjennom tunet på Østre Nordeidbrekka 69/71 gnr. 37 bnr. 492, som var foreslått til offentlig ettersyn (felt f\_SGT1), tatt ut. Plangrensen er snevret inn og vegarealet frem til boligtomten foreslås regulert med formål «veg» med annen (privat) eierform, felt V1 i revidert plankart. Se figurer under.



Figur 4: T.v offentlig ettersyn t.h. begrenset høring

Det foreslås i revidert planforslag å opparbeide en tverrforbindelse fra Grunnane til Østre Nordeidbrekka over gnr. 37 bnr. 5, felt o\_BG1 og o\_TV i plankart, og frem til felles veg Østre Nordeidbrekka gnr. 37/412. I bestemmelsene (punkt 3.3.1.3) er det lagt inn krav om opparbeidelse av trapp og sti, markering og skilting. Endringen medfører at deler av regulert felles veg i gjeldende plan med ID 8770000 omreguleres til turveg, bolig felt BF4. Boligformål sør for vegen endres til grønnstruktur felt BG3. Eksisterende skur/teltbygg forutsettes revet. Vegen er ikke lenger i bruk da eiendom som har hatt tilkomst fra denne vegen har tilkomst fra andre siden. Endringen medfører ikke konsekvens for tilkomst til private eiendommer. Se figurer under.



Figur 5: T.v Gjeldende plansituasjon (planer med ID 8770000 og 8770007) sammenstilt med dagens eiendomsgrenser og bygninger for orientering. Kilde: Bergenskart. T.h begrenset høring

### Fortau langs pv Grunnane

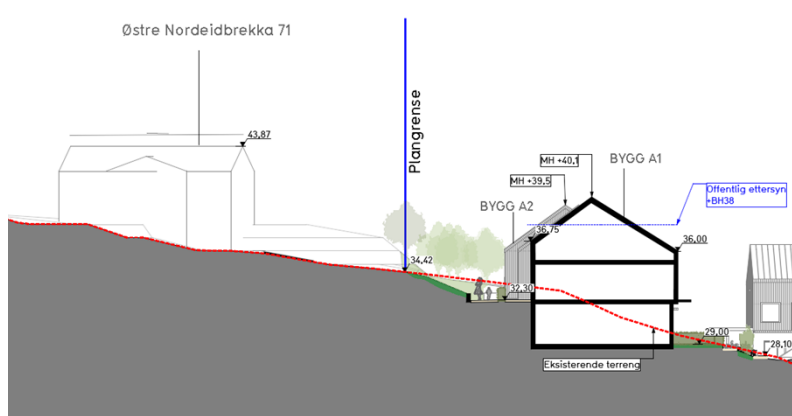
Fortau langs privat veg Grunnane (på del av gnr. 37 bnr. 492), som var foreslått til offentlig ettersyn, er endret fra offentlig til felles eierform etter merknad fra Bymiljøetaten (felt f\_F01 i revidert plankart), og fortauet er forlenget bort til tverrforbindelse på felt o\_BG1. Det er lagt inn bestemmelser om at fortauet skal være felles for de eiendommene som vegen har tilkomst til, det vil si gnr./bnr. 37/400, 37/261, 37/413 og 37/5.

### Bebyggelse

#### *Endring byggehøyder og takform*

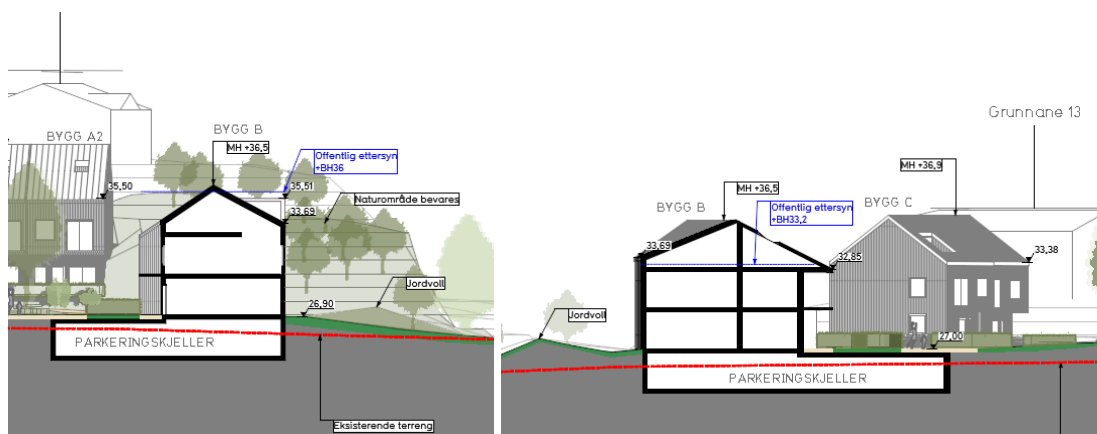
Etter innspill ved offentlig ettersyn er takform endret fra flate tak til saltak, for å tilpasse bebyggelsen bedre til omkringliggende boligbebyggelse. I plankartet er byggehøyder endret til mønehøyder. På grunn av endring til saltak blir kotehøyde på møne høyere enn tidligere foreslått byggehøyde, men gesimshøyder er i hovedsak redusert i forhold til tidligere foreslått byggehøyde. Dette bidrar til å dempe høydevirkningen for naboer og omgivelsene ellers. Endringene medfører ikke redusert utsikt eller endring i sol- og skyggeforhold for naboene i forhold til tidligere planforslag. I revidert planforslag er det ikke lenger lagt opp til store takterrasser, noe som reduserer innsyn til naboene.

Rekken langs grense mot Østre Nordeidebrekka 69 og 71 (bygg A1/A2 i revidert illustrasjonsplan) er redusert i fotavtrykk for å bevare eksisterende hasselskog nord på tomten. Snitt under viser at antall etasjer er beholdt, og mønehøyde er økt og gesimshøyder senket pga. endring til saltak. Rekken er sakset og terrassert for å tilpasses bedre til eksisterende terreng.



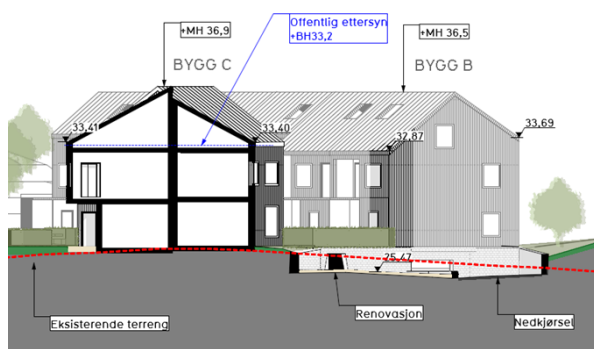
Figur 6: Snitt E bygg A1. Det vises også til snitt A, som er tatt igjennom bygg A2.

Bygg B langs Steinsvikvegen hadde til offentlig ettersyn varierte byggehøyder med en lavere del mot øst. I revidert forslag har bygningen en jevn mønehøyde og takopplett mot nord. Snittene under viser endring i høyder. Hoveddelen av bygget har fått lavere gesims, mens østre del har fått noe høyere gesims. Her har man også redusert fotavtrykket for å øke byggegrense mot vegkryss.



Figur 7 Utklipp fra snitt D til venstre og snitt A til høyre. Snitt A er tatt igjennom østre del av bygget.

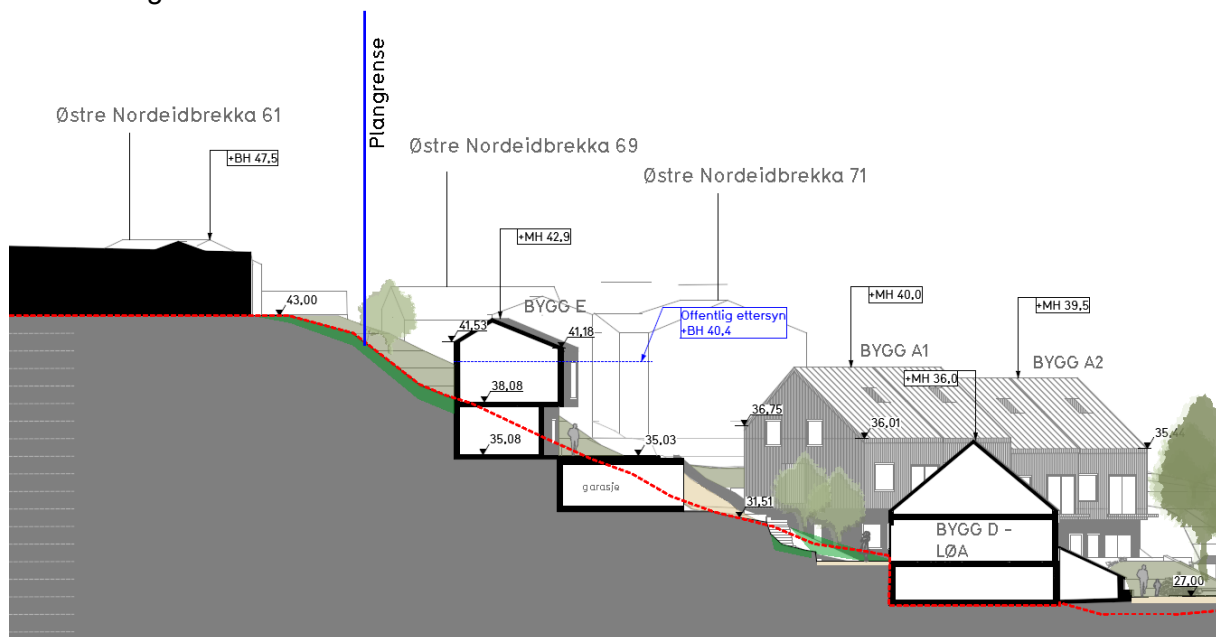
Bygget langs privat veg Grunnane er flyttet og rotert for å imøtekomme nabomerknader angående innsyn og utsikt (bygg C i revidert illustrasjonsplan). Snitt under viser endring i høyder.



Figur 8 Utklipp fra Snitt B



Som man ser på snittene er mønehøyden økt slik at man får en ny loftsetasje på østre del av bygg B og bygg C. Loftet har 70 % målbart areal i forhold til boligens grunnflate og skal derfor medregnes som en etasje. Det åpnes dermed for 3 etasjer istedenfor 2 etasjer på en mindre del av bebyggelsen. Gesimshøyde / høyde på fasade er omtrent den samme. I revidert planforslag er bebyggelse på tidligere felt BKS, nå felt BF1/bygg E, endret fra 3 rekkehus til 1 enebolig. For å tilpasse boligen bedre til terrenget er den plassert høyere i terrenget i forhold til forslag til offentlig ettersyn, som vist på snitt under. Forslaget endrer ikke utsiktsforhold for naboene ellers i forhold til dagens situasjon, da hasselskog nord og sør for eneboligtomten er sikret bevart.



Figur 9 Snitt A igjennom enebolig bygg E. Bygg A1 og A2 vist i bakgrunnen.

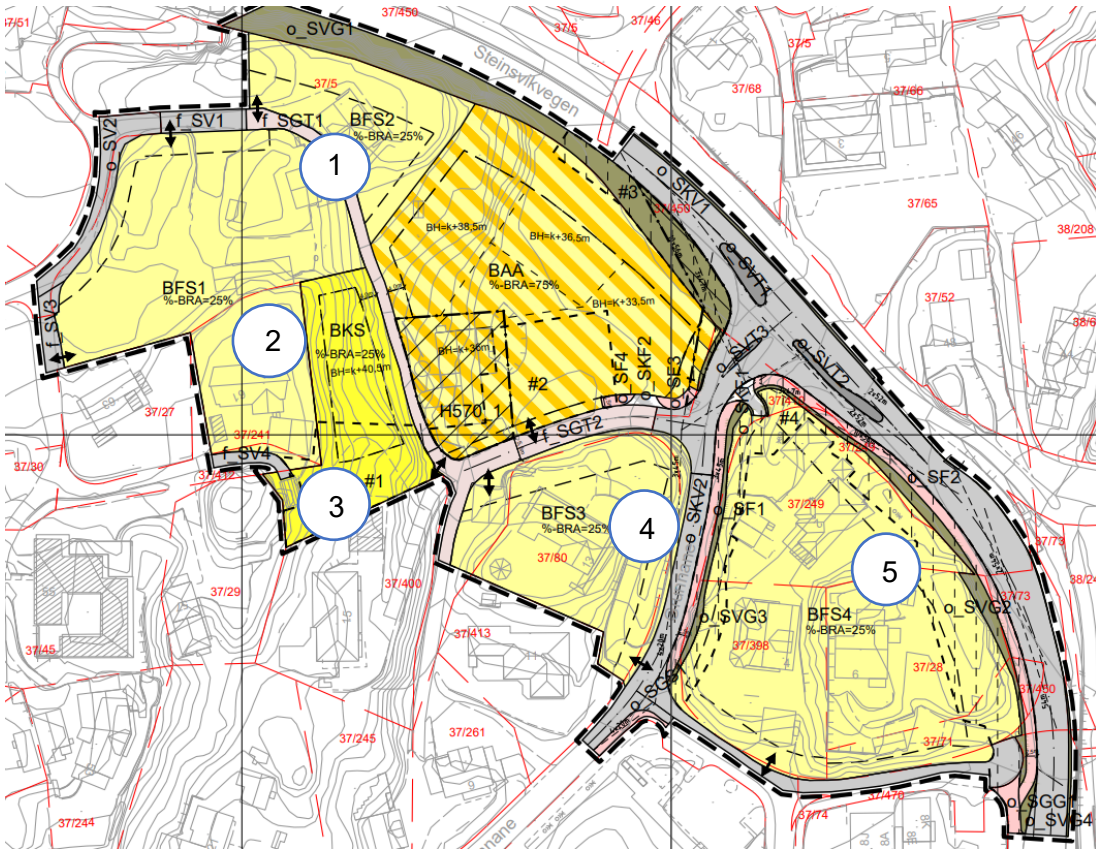
### Bygningstypologi og antall boenheter

Til offentlig ettersyn var det planlagt både rekkehus og horisontaldelte leiligheter med inntil 2 enheter over hverandre.. Dette kom det negative merknader på. Omfanget av horisontaldelte leiligheter er derfor redusert. Planforslaget legger nå til rette for horisontaldelte leiligheter i bygg A og D som ligger i skrånende terreng, slik at man kan utnytte terrenget som tilkomst og unngå utvendige trapper. I revidert planforslag er også antall boenheter redusert fra 22 til 19 og bruksareal er redusert fra 3381 m<sup>2</sup> BRA til 3045 m<sup>2</sup> BRA, for å imøtekomme innspill ved offentlig ettersyn. Endringene vurderes å gjøre planforslaget mer skånsomt og tilpasset den eksisterende situasjonen.

### Naboeiendommer

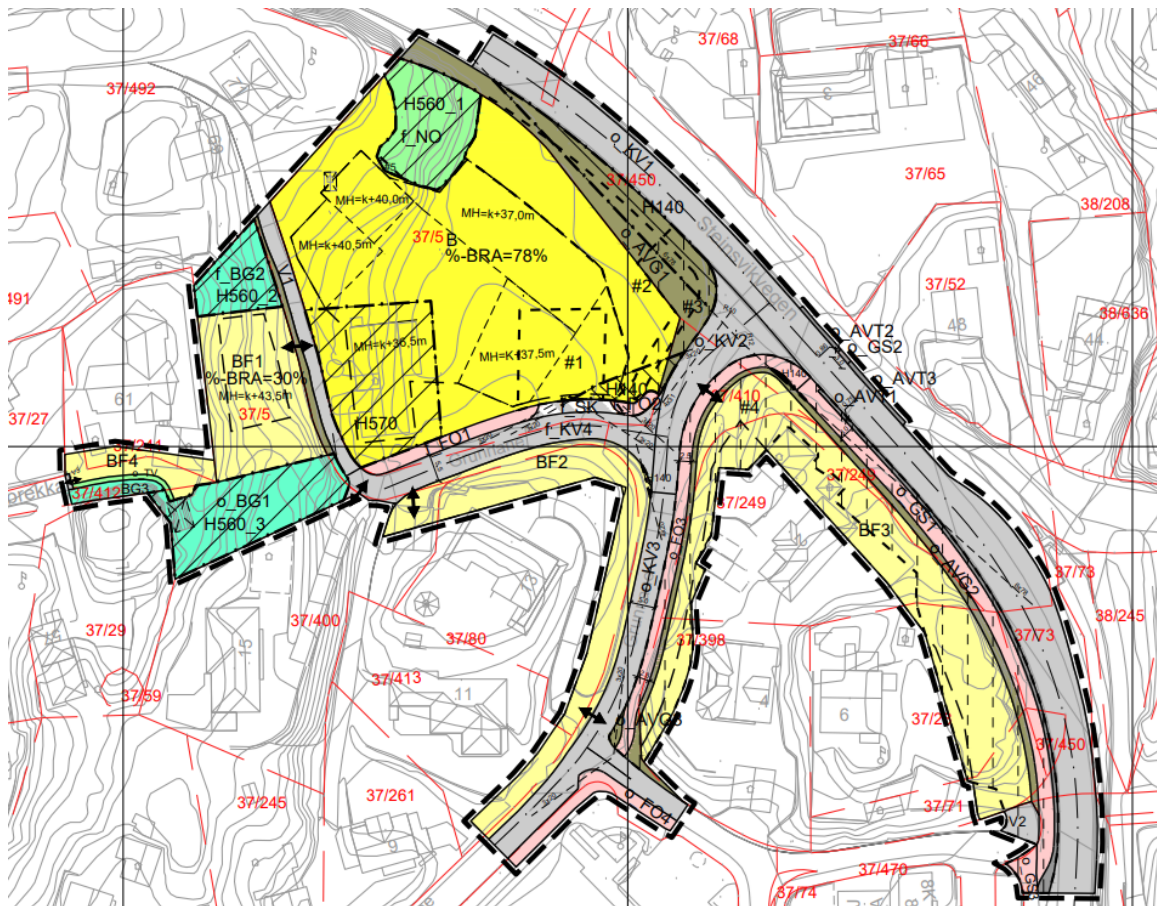
Til offentlig ettersyn var det inkludert eneboligeiendommer i planområdet, der gjeldende reguleringsbestemmelser skulle videreføres (plan med ID 8770000). Jf. felt BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 i plankart til offentlig ettersyn. I revidert planforslag er planområdet redusert. Områder hvor det ikke legges til rette for nye tiltak, som er i strid med gjeldende plan er tatt ut. Vedtatt plan med ID 8770000 vil fortsette å gjelde for deler som tas ut av planområdet. Endring i feltkode fra BFS til BF skyldes endring i kart og planforskriften, og er kun en teknisk endring. Formålet er fortsatt avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i tråd med gjeldende plan. Feltkode for formål «annen veggrunn grøntareal» SVG er endret til AVG, formålet er det samme som ved offentlig ettersyn.

1. *Østre Nordeidbrekka 69 og 71, gnr. 37 bnr. 492*: Felt BFS1, BFS2 og f\_SG1, med tilkomst via f\_SV1, o\_SV2 og f\_SV3. Forslaget om gang- og sykkelveg er tatt ut, som omtalt i avsnitt «offentlig gangforbindelse». Siden det i revidert planforslag ikke tilrettelegges for nye tiltak i området, er planområdet redusert i revidert planforslag. Felt BFS1, BFS2, f\_SV3, o\_SV2 og f\_SV1 tatt ut. Veg frem til boligtomten fra Grunnane foreslås regulert med formål «veg» med annen (privat) eierform, felt V1 i revidert plankart.
2. *Østre Nordeidbrekka 61, gnr. 37, bnr. 241*: Eiendommen lå innenfor felt BFS1 i planforslag til offentlig ettersyn, og er tatt ut av planområdet i revidert planforslag. Ang. tilkomst vises det til avsnitt under.
3. *Del av gnr. 37 bnr 412, privat veg Østre Nordeidbrekka*: I planforslag til offentlig ettersyn var formålsgrenser i gjeldende plan videreført, felt f\_SV4 og BFS1. I revidert plankart er området foreslått avsatt til felt o\_TV og BF. Det vises til avsnitt «offentlig tverrforbindelse» for mer informasjon.
4. *Grunnane 13, gnr. 37 bnr. 80*: Felt BFS3 i plankart til offentlig ettersyn. I revidert planforslag er feltkode endret til BF2 og hoveddelen av tomten er tatt ut. Det er inkludert areal frem til byggegrense for å kunne regulere avkjørselspiler og frisikt.
5. *Grunnane 2, 4 og 6, gnr. 37 bnr. 249, 398 og 28*: Felt BFS4, ref. plankart til offentlig ettersyn. I revidert planforslag er feltet redusert i størrelse og har fått feltkode BF3. Areal avsatt til bygge- og anleggsområde til offentlig ettersyn er videreført. Endret kryssutforming gjør at kryss og fortau får større avstand til Grunnane 2, gnr. 37 bnr. 249, og det blir mindre terrenginngrep, jf. utklipp under. I revidert plankart er avkjørsel felt o\_SKF1 erstattet med pil i tråd med merknader fra Bymiljøetaten som vegmyndighet. Feltkode for annen veggrunn grøntareal er endret fra SVG til AVG. Det er satt av noe mindre areal til annen veggrunn grøntareal ved bnr. 398 og 28 som det fremgår av plankartet, slik at boligformålet blir større.



Figur 7: Plankart til offentlig ettersyn





Figur 8: Plankart til begrenset høring

## Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider.

[www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer](http://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer)

Aktuelle saksdokumenter er også lagt ved dette brevet.

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](#),

eller per e-post til: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

eller per post til: Bergen kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **12.06.2024**

. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20572. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak)

## **Leseveiledning til planforslaget**

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

### Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

## **Videre saksgang**

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: [www.bergen.kommune.no/politikk/saker](http://www.bergen.kommune.no/politikk/saker). Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

## **Har du spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40808089 eller e-post [Caroline.Lygren@bergen.kommune.no](mailto:Caroline.Lygren@bergen.kommune.no)

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

## **Caroline Lygren**

*saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.