

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Fana Gnr 42 Bnr 27 m.fl Litle Nesttunvatn
Arealplan-ID	70070000
Saksnummer	PLAN-2022/20606
Utarbeidet av	Tippetue Arkitekter AS
Sist revidert	19.08.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	Private merknader: Eiler Macody Lund Skjoldhøgda 95 Gnr. 40 bnr. 993. 30.12.19	<p>Hevder at planen må avvises før den kommer til politisk behandling.</p> <p>Å bygge flere boliger med utkjøring på Nesttun via Sundts veg er både uansvarlig og i direkte motsetning til Bystyrets vedtak fra 2012 hvor det fremkommer at byrådet skal legge frem en sak med en permanent veiløsning fra Sundts veg til hovedveisystemene mellom Fjøsanger og Skjold som ikke knytter Sundts veg opp til Nesttunveien i Nesttun sentrum som dagens veisystem gjør.</p> <p>Sundts veg er allerede overbelastet og tåler ikke flere biler. Det vises til en massiv utbygging fra Nesttun til Skjoldnes med totalt i overkant av 800 boenheter og en fremtidig innflytting på Skjoldnes og i Skiperviken.</p>	<p>Ikke tatt til følge.</p> <p>Prosjektet legger opp til relativt lav parkeringsdekning, mer eller mindre tilsvarende som for dagens situasjon. Dette er vurdert og redegjort for i trafikkanalysen vedlagt planforslaget. Prosjektet er vurdert til å ha liten konsekvens for situasjonen i Sundts veg. Det vises til trafikkanalysen.</p>
2	Britt Braathen, for sameiet i Nesttunveien 99. Gnr 42 bnr 33 20.01.20.	<p>a. Ønsker møte med forslagstillere. Har merknader som angår berøringsgrad av tomt, maks. mønehøyde, kote grunnplan, evt. båndlegging av ubebygget areal i søndre del av Nesttunveien 99, sikringsarbeider mot Nesttunveien 99, byggeperiode, byggestøy, tiltak for hindring av skader på merknadsstillers bygningsmasse, kartlegging av merknadsstillers bygningsmasse før sprenging.</p> <p>b. Ber om å få tilsendt forslag til reguleringsplankart så snart som mulig, og med inntegnet kotehøyde for grunnmur- og mønehøyder samt innzomet på det som er relevant for Nesttunveien 99.</p>	<p>a) Tatt til følge.</p> <p>Det er gjennomført et møte den 31.01.2024 som handlet om de nevnte temaene. Sikringstiltak vil bli ivaretatt iht. gjeldende forskrifter. Tidspunkt for byggeperioden vil ikke kunne settes før planforslaget er vedtatt.</p> <p>b) Delvis tatt til følge.</p> <p>Planforslaget legges ut til offentlig høring og vil i den forbindelse gjøres tilgjengelig for innsyn og vurdering.</p>
3	Ann Kristin Mjelstad, Nesttunveien 97. Gnr 42 bnr 17 21.01.20.	<p>a. Ønsker møte med forslagstillere for utdyping av konsekvenser for Nesttunveien 97. Har merknader som angår; berøringsgrad av tomt, maks. mønehøyde, kote grunnplan, evt. båndlegging av ubebygget areal i nordre del av Nesttunveien 97, sikringsarbeider mot Nesttunveien 97, byggeperiode, byggestøy, tiltak for hindring av skader på merknadsstillers bygningsmasse, kartlegging av merknadsstillers bygningsmasse før sprenging.</p> <p>b. Hvordan blir det på husets vestside når hvis alt fjell fjernes?</p> <p>c. Hvor mange meter fra eiendomsgrense er det planlagt oppføring av leiligheter?</p>	<p>a) Delvis tatt til følge.</p> <p>Se svar under pkt. 2a.</p> <p>b) Delvis tatt til følge/tatt til følge.</p> <p>Alt fjell skal ikke fjernes.</p> <p>c) Minimum 4 meter.</p>

		d. Ber om å få tilsendt forslag til reguleringsplankart så snart som mulig, og med inntegnet kotehøyde for grunnmur- og mønehøyder samt innzomet på det som er relevant for Nesttunveien 97.	d) Delvis tatt til følge. Planforslaget legges ut til offentlig høring og vil i den forbindelse gjøres tilgjengelig for innsyn og vurdering.
4	Magne Lystad, for Sameiet Lille Nesttunvann Panorama 1. Gnr 42 bnr 860. Sundts veg 3. 30.01.2020.	<p>a) Blir sterkt berørt av planen og ønsker tett dialog. Er positiv til at det planlegges parkområde, og at den historiske villaen blir ivaretatt.</p> <p>b) Er bekymret for å få en boligblokk mellom vår bolig og Lille Nesttunvann.</p> <p>c) Anmoder om at eneboligen med adresse Sundts veg 5 bør inngå som en bygning i planområdet ut fra sine åpenbare arkitektoniske kvaliteter. Videre at eneboligen sammen med Villa Holberg (1930-tallet) og gårdstunet på motsatt side av Sundts veg er historiefortellende elementer ved utviklingen av Nesttunområdet. Dersom Sundts veg 5 likevel ikke videreføres fremmes følgende synspunkt:</p> <p>d) Oppholdsrom og utearealer for boligene i Sundts veg 3 er orientert mot vest. Dette arealet bør bevares som ubebygget ut fra betraktninger omkring ulike biotoper langs vannet. I tillegg er arealet lett tilgjengelig som rekreasjonsområde for allmennheten, da bredden langs vannet er smal og svært bratt. Det sørligste bygget som er illustrert i varselsdokumenter bør trekkes nordover og oppføres der 60-tallsvillaen ligger i dag. Hovedtyngden av ny bygningsmasse bør trekkes videre nordover, og konsentreres langs kanten av høyledraget mot dagens parkeringshus.</p> <p>e) Tinglyst rettighet for adkomst til Sundts veg 5 over gnr 80 bnr 860 gjelder kun for g/bnr 42/628 (Sundts veg 5). De øvrige eiendommer har iht. regulering og bebyggelse av Sundts veg 3 fått adkomst mellom Nesttunveien 103 og Sundts veg 3.</p> <p>f) Sundts veg er sterkt belastet med trafikk, bl.a. fra utbygging i Skiparvika. Adkomsten til planområdet bør derfor være fra bensinstasjonen i nordenden av området.</p> <p>g) Forventer å bli orientert om videre planarbeid, og ønsker invitasjon til et snarlig møte.</p>	<p>a) Tatt til følge. Det er gjennomført et møte med naboer den 31.01.2024 på Fana kulturhus.</p> <p>b) Ny bebyggelse komplimenterer eksisterende leilighetsbygg og danner et urbant tun hvor Sundts veg 3 ligger i rad 2 fra vannet. Eksisterende leilighetsbygg vil dermed få en mer lukket utsiktshorisont, men byggets kontakt med Lille Nesttunvatn ivaretas gjennom siktlinjen mellom og dels sør for ny bebyggelse. Det er også en siktlinje mot nordvest, mellom bygg bog Villa Holberg.</p> <p>c) Ikke tatt til følge. Etter en helhetlig vurdering vil det ikke være hensiktsmessig å videreføre enebolig på bnr. 628.</p> <p>d) Se punktet ovenfor mht. hvordan aktuelt areal er planlagt utbygget. Sammenlignet med tidligere skisser for planforslag er omfang av planlagt bebyggelse i forkant av Sundts veg 3 redusert.</p> <p>e) Tatt til følge. Det er kun bebyggelsen på dagens bnr. 628 som skal ha adkomst via bnr. 860.</p> <p>f) Ikke tatt til følge. Adkomst fra nord vil medføre store terrenginngrep i flomutsatt område.</p> <p>g) Delvis tatt til følge/tatt til følge. Planarbeidet legges ut til offentlig høring i forbindelse med 1. gangs behandling. Se punkt a.</p>
5	Etter frist Nesttunvassdragets venner ved Terje Aasland (leder) 30.03.2020 og 06.04.2020	<p>a) Viser til at grøntområder, friluftsliv og god arkitektur på Nesttun allerede har måttet vike for en byutvikling med fortetting som langt på vei har vært på utbyggernes premisser. Foreningen arbeider for at de store kulturhistoriske verdier samt miljø- og naturkvaliteter som er knyttet til Nesttunvassdraget blir ivaretatt og gjort tilgjengelig for allmennheten.</p> <p>Merknadsstiller ønsker konstruktivt samarbeid i forbindelse med oppgradering av blå-grønne soner. Vedlagt merknad er en mulighetsstudie for park på vestsiden av Lille Nesttunvatn basert på følgende hovedmålsettinger: • Ta vare på mangfold og variasjon i natur og nærmiljø</p>	<p>a) Tatt til følge/delvis tatt til følge. Planforslaget legger til rette for en fortetting av private eiendommer, som i dag er bebygd med eneboliger. Det er i liten grad lagt til rette for tiltak i grønnstrukturen og naturområdet langs Lille Nesttunvatn, annet enn at eksisterende sti kan vedlikeholdes og oppgraderes noe.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Unngå ødeleggelse av vassdrag, flora og fauna • Ta vare på landskapet som dokumentasjon og opplevelsesfaktor • Ta vare på kulturhistoriske spor i landskapet • Redusere miljøforurensning og forsøpling • Planlegge bruk for allmennheten • Utforme tiltak som gir positive estetiske opplevelser • Skape mulighet for fiske, friluftsliv og rekreasjon • Ta vare på grøntstruktur og grønne lunger • Arbeide for at nye naturinngrep langs vassdraget tar hensyn til landskap, natur og miljø 	
1	<p><u>Høringsinstanser:</u> Forum for Natur og Friluftsliv 19.12.20</p>	Forum for Natur og friluftsliv ønsker ettersendt naturmangfoldkartlegging.	<p><u>Høringsinstanser</u></p> <p>Tatt til følge. Det er utarbeidet Naturmangfoldrapport (udatert 2023), og gjennomført en vurdering av planforslaget i forhold til naturmangfoldloven §§ 7/8 – 12.</p>
2	NVE 20.01.20	<p>a) NVE anbefaler bruk av NVE sine karttjenester, NVE veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging samt NVE sin sjekklister for reguleringsplan.</p> <p>b) NVE mener at det må legges opp til en arealbruk slik at inngrep og utfylling i Litle Nesttunvatn unngås. Dersom det legges opp til inngrep i vannet så må det gjøres rede for allmenne interesser i vassdraget og hvordan inngrepet påvirker allmenne interesser.</p> <p>c) Flomutsatt areal må settes av i plankartet som hensynssone H320 Flomfare. Det må til hensynssonen knyttes bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse blir plassert flomsikkert. NVE anbefaler bruk av 200 års flom i 2100 benyttes som dimensjonerende flomstørrelse.</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>a) Tatt til etterretning.</p> <p>b) Tatt til etterretning. Det legges ikke opp til inngrep og utfylling i Litle Nesttunvatn.</p> <p>c) Tatt til etterretning – Flomfarerapport utarbeidet og skal oppdateres i forhold til nytt plangrep.</p>
3	Bergen Brannvesen 23.01.20	Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Det vises til Bergen brannvesen sin veileder «teknisk spesifikasjon vedrørende tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper», som finnes her: https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnssikkerhet-og-beredskap/brann-og-redning/brannvern/tilrettelegging-for-innsats-for-redningsog-slokkemannskaper .	<p>Tatt til følge.</p> <p>Tilstrekkelig slokkekapasitet vil sikres, ref. VA-rammeplan.</p>
4	Fylkesmannen 27.01.20	<p>Fylkesmannen gir følgende tilbakemelding, føringer og anbefalinger.</p> <p>a) Planarbeidet skal inkludere en vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven § 3-1. Planlegging skal være helsefremmende og legge vekt på faktorer som styrker helse og livskvalitet, og verne mot negative faktorer ref. folkehelseloven § 4. Barn og unge skal sikres gode oppvekstforhold, jf. regional plan for folkehelse 2014-2025. Barn og unge skal bli hørt og tatt hensyn til i prosessen.</p> <p>b) Endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfoldet, og at dette</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>a) Tatt til følge. Planbeskrivelse bl.a. kap 4.6 og 4.12. Tilrettelegging for lekeområder sikres i bestemmelse §3.1.1.4.e.</p> <p>b) Tatt til følge. Se Naturmangfoldrapport, udatert 2023</p> <p>c) Tatt til følge. De er utarbeidet en ROS-analyse som baserer seg på fagspesifikke rapporter, og som ligger til grunn for plangrepet.</p> <p>d) Tatt til følge. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i naturområdet. Det er gjennomført en vurdering av planforslaget i forhold til naturmangfoldloven</p>

		<p>skal komme klart frem i prosessen, jf. naturmangfoldloven §§ 7 til 12.</p> <p>c) Kommunen skal fremme samfunnsikkerhet i planlegging, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav h. PBL § 4-3 setter krav om utarbeidelse av ROS- analyse i plansaker, samt håndtering av risiko i plan.</p> <p>d) Det er positivt at det søkes å ivareta de blå/ grønne verdier samt en urban utbygging. Vannet med kantsoner må ivaretas og prioriteres før allmenn ferdsel og opphold langs vannet.</p> <p>e) Deler av området er eksponert for trafikkstøy. Det er viktig å sikre tilfredsstillende kvalitet på uteoppholdsarealer.</p>	<p>§§ 7/8 – 12.</p> <p>e) Tatt til følge. Se støyrapport vedlagt planforslaget, samt bestemmelse §§ 2.7.1.1c, d og 2.7.1.2b.</p>
5	Etat for Helsetjenester 30.01.20	<p>Etat for helsetjenester har følgende tilbakemeldinger, føringer og anbefalinger:</p> <p>a) Er positive til at det etableres en offentlig park med lekeplass i nærheten av Nesttun sentrum, og at det tilrettelegges for flere brukergrupper. Det må tas spesielt hensyn til universell utforming siden store deler av området ligger i skrånet terreng. God sikkerhet mot vannet/flomsone må sikres ved etablering av lekeareal.</p> <p>b) Planen legger opp til tett bebyggelse og det er vanskelig å se at området vil tilgjengelig gjøres for allmenheten utover den planlagte parken.</p> <p>c) Strandlinjen rundt Litle Nesttunvatn er definert som flomsone. Dersom det i planprosessen vurderes at det skal etableres badeplass, må vurdere om vannkvaliteten er tilfredsstillende.</p> <p>d) Uteoppholdsareal med gode solforhold for planlagt bebyggelse må sikres på egen tomt. Den planlagte parken kan ikke inngå som en del av uteoppholdsareal da det allerede er bygget flere boligblokker sentralt på Nesttun uten uteoppholdsareal av høy kvalitet på bakkeplan, noe som medfører økt press på tilgjengelig areal.</p> <p>e) Alle leiligheter må ha en stille side samt tilstrekkelig støyskjerming på uteområdet.</p> <p>f) Viser til at det er etablert en hensynssone i veien inn mot krysset (mellom Sundts veg og Nesttunveien) men at den ikke er merket for myke trafikanter. Videre at trafikkanalysen ikke tar høyde for økning av trafikk i område fra planlagte boliger som for eksempel Sundtsveg Terrasse eller i området rundt Hop oppvekststun. Det vises til at alle adkomstveier til Hopsområdet har begrensninger i kapasitet, og noe økning i trafikkmengde må også forventes fra andre prosjekter i nærområdet. Løsning på tilkomstvei må tåle økt biltrafikk i forbindelse med ytterligere fortetning.</p> <p>g) Dersom Sundtsveg skal brukes som tilkomst i bygge- og anleggsfasen må det lages en plan for trafiksikkerhet. Spesielt må hensyn til myke trafikanter både de som krysser Sundts veg ved Nesttunvegen og de som benytter fortau langs veien ivaretas. Plassering av tilkomstvei til anleggsområdet må vurderes spesifikt.</p>	<p>Delvis tatt til følge.</p> <p>a) Blågrønnstruktur i flomsone langs Litle Nesttunvatn videreføres som i dag.</p> <p>b) Tatt til følge. Tomtene som skal bygges ut i dag er eneboliger med private hager. En urban utbygging hvor eneboligtomter fortettes vil ha en fellesskapsprofil, som i sin natur og egenskap vil oppleves som mer tilgjengelig enn private hager.</p> <p>c) Det legges ikke opp til etablering av badeplass.</p> <p>d) Imøtekommet. Kvalitetskravene for uteoppholdsareal er sikret på egen tomt, og iht. KPA 2018. Se planbeskrivelsen for dokumentasjon og beregning</p> <p>e) Tas til følge. Sikres i bestemmelsene, §2.7.</p> <p>f) Tatt til følge. De er utarbeidet en trafikkanalyse baserte på oppdatert trafikkteiling, som dokumenterer at prosjektet ikke vil generere mer trafikk enn det dagens situasjon gjør. Det legges til rette for lav parkeringsdekning.</p> <p>g) Tas til følge. Bestemmelsene setter krav til at det skal utarbeides en plan for trafiksikkerhet.</p> <p>h) Tas til følge. Se bestemmelsene, §2.8.1.5 og 2.11.3.</p>

		h) Støy og støv, kan bli en belastning for naboer i bygge- og anleggsfasen. Ber om at reguleringsbestemmelsene inneholder bestemmelser om at T-1442 skal ivaretas, samt at det utarbeides en plan for behandling av støv i bygge- og anleggsfasen (inkl. transport av masser).	
6	Statens Vegvesen 30.01.20	<p>a) Planforslaget støtter oppunder krav til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og mål om 0 vekst i personbiltrafikken da det er plassert tett på Nesttun sentrum med viktige målpunkt og god kollektivdekning. Her er også et tett og godt tilbud for syklende.</p> <p>b) Vestland fylkeskommune må som forvalter av fylkesveg ta stilling til anbefalte tiltak i trafikkanalysen.</p> <p>c) Planarbeidet må omtale trygg skoleveg.</p> <p>d) Det er viktig med fokus på trafikksikre løsninger for renovasjon tidlig i planleggingen.</p> <p>e) Prosjektet må tilrettelegge godt for bruk av sykkel, lett tilgjengelig og trygg sykkelparkering for ulike typer sykler samt areal til vask og vedlikehold av sykkel er viktig.</p> <p>f) Drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og fremkommelighet på fylkes- og kommunalvei må skje i dialog med aktuelle myndigheter. SVV legger til grunn at virkninger for vegtransport og vegnett utredes og fremkommer tydelig av planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning. Eventuelle konsekvenser for utvikling, drift og vedlikehold av vegnettet og for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafikksikkerhet og framkommelighet må også utredes.</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>a) Tas til etterretning, og legges til grunn for planforslaget.</p> <p>b) Merknadspunktet henviser til Vestland fylkeskommune.</p> <p>c) Tatt til etterretning. Temaet gjøres rede for i planbeskrivelsen.</p> <p>d) BIR har vurdert og uttalt seg til renovasjonsløsningen.</p> <p>e) Tatt til følge. Temaet gjøres rede for i planbeskrivelsen. Trygg sykkelparkering innendørs og areal til vask og vedlikehold sikres i bestemmelsene, §§3.1.1.5.c og 3.1.1.5.d.</p> <p>f) Tatt til følge. Planforslaget sendes på offentlig høring til aktuelle myndigheter, som i den forbindelse kan gjøre sin vurdering og komme med uttale.</p>
7	BIR 03.02.2020	<p>Snumuligheter for renovasjonskjøretøy skal være en del av vurderingen ved utredning av avfallsløsningen jf. referat fra oppstartsmøtet. Øvrige generelle innspill er som følger:</p> <p>a) Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger</p> <p>b) Krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs planbehandling</p> <p>c) Rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.</p> <p>d) Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og i illustrasjonsplan. Tilstrekkelig areal for trafikksikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jf. BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV) samt Statens vegvesens veinormal (N100) og R412 (Bruksklasse 10).</p> <p>e) Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområde.</p> <p>f) Det må tas høyde for løsning for separat innsamling av matavfall og egen</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>a) Tatt til følge, bestemmelse §§ 3.1.5 og 3.1.1.6.a.</p> <p>b) Tatt til følge. Renovasjonsteknisk plan er utarbeidet 09.01.2024, før 1.gangs planbehandling, se bestemmelse § 3.1.5.</p> <p>c) Tatt til følge, bestemmelse §6.2.2.</p> <p>d) Tatt til følge. Se blant annet planbeskrivelse (side 47), kap 4.7.5, inkludert figur 40.</p> <p>e) Tatt til etterretning. Det legges opp til felles renovasjonsløsning og -anlegg for boliger og næringer med husholdningsnær avfallstrøm, samt at det er tatt høyde for felles anlegg med leilighetsbygg i Sundts veg nr 3.</p> <p>f) Tatt til følge, se planbeskrivelse (side 47), kap 4.7.5, inkludert figur 40.</p>

		<p>løsning for glass- og metallemballasje fra og med 40 boenheter. Se mer her: https://bir.no/ny-avfallsloesning/veien-tilnytt-renovasjonsanlegg/</p>	
8	<p>Bymiljøetaten 20.02.07</p>	<p>Bymiljøetaten gir følgende tilbakemelding med føringer og anbefalinger:</p> <p>a) Det må i planarbeidet tas tilling til turtrasé gjennom 42/957, 42/628, 42/58, 42/656 og 42/658, som er skissert i overordnede planer. Litle Nesttunvatn har verdi for biologisk mangfold. Kantsonene langs vannet er generelt viktige habitater for biologisk mangfold, som er knyttet til ferskvann deriblant også sothøne. Det er viktig at planens konsekvenser av endret arealbruk (som også gjelder en ev. turveg), vurderes i forhold til naturmangfoldet. Dette må komme klart fram i planarbeidet, jf. Naturmangfoldloven §§ 7 til 12.</p> <p>b) Vannet med kantsoner må ivaretas jf. Fylkesmannens uttalelse. Vegetasjonsbeltet langs vannets sørøstside er registrert som en del av en blågrønn forbindelse (blågrønt temakart til KPA 2018), mens hele vegetasjonsbeltet rundt vannet er registrert som økologisk korridor (blågrønt temakart til KPA 2018).</p> <p>c) Viser til § 32.1.1. i bestemmelsene til KPA og mulighet for at gjeldende reguleringsplan (ID 16370000, vedtatt 2005) ikke innfrir kravene i naturmangfoldloven (eksempelvis § 8 [kunnskapsgrunnlaget]). Det henvises særlig til konsekvenser for biologisk mangfold i deler av område F3. Bymiljøetaten ser positivt på tiltak som kan øke tilgjengeligheten til naturområdet, men tiltakene må ta hensyn til naturverdiene som ligger her, og være i tråd med kravene i KPA § 29.2. Enkle tiltak som sti, brygge og benkeplass er relevante, men fundamentering må være så skånsom som mulig og omfanget må vurderes. Tiltakenes påvirkning av naturverdiene vil være avgjørende for om de kan anbefales eller ei. Hvis turtraséens påvirkningen på naturverdiene tilsier at hele eller deler av turveien bør utgå, kan et mulig redusert alternativ være at turveien avsluttes i sør ved grensen mellom g/bnr. 42/957 og 42/628.</p> <p>d) Det skogklede arealet langs sørsiden av vannet (over g/bnr. 42/957) må bevares for å sikre biologisk mangfold.</p> <p>e) Reguleringsbestemmelsene må stille krav om at fremmede skadelige arter skal håndteres på en aktsom måte, i tråd med krav i naturmangfoldloven § 28 og tilhørende forskrift om fremmede organismer (FOR 2015-06-19-716). I henhold til forskriften har tiltakshaver plikt til å påse at han/hun ikke medfører utilsiktet spredning av slike organismer, jf. kapittel V. Ved tilførsel av nye masser utenfra må det også stilles krav om at disse er rene og fri for frø eller planterester fra fremmede plantearter oppført på Artsdatabanken sin fremmedartsliste (2018) (www.artsdatabanken.no).</p> <p>f) Planområdet ligger i overgangen mellom bystruktur i Nesttun sentrum og naturområde ved et tjern. Midt i området skal kulturhistoriske verdier ivaretas. Videre planarbeid må vise hvordan prosjektet kan løse denne situasjonen på en god måte. Ny bebyggelse må tilpasses ulike omgivelser i skala, materialitet og takform. Gode utearealer må binde dette sammen i</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>a) Planforslaget åpner ikke for etablering av turtrasé langs Litle Nesttunvatn. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i naturområdet. Det er gjennomført en vurdering av planforslaget i forhold til naturmangfoldloven §§ 7/8 – 12</p> <p>b) Tas til følge. Planforslaget har ingen konsekvenser for vegetasjonsbeltet langs Litle Nesttunvatn, heller ikke området som økologisk korridor.</p> <p>c) Se vurdering av punkt a) ovenfor.</p> <p>d) Tas til følge. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i, og har derfor ingen konsekvenser for, det skogklede arealet langs sørsiden av vannet.</p> <p>e) Tas til følge. Bestemmelsene sikrer aktsom håndtering av fremmede skadelige arter (§2.4.1).</p> <p>f) Tatt til følge/delvis tatt til følge. Se plangrepet i forhold til tilpasning av bebyggelse. Reguleringsbestemmelsene sikrer bruk av stedeegne arter i forbindelse med opparbeiding av uteområder (§ 2.3.3).</p> <p>g) Tas til følge. Trafikkanalysen er oppdatert iht. dagens trafikktal og revidert plangrep.</p> <p>h) Tas til følge. Planforslaget legger opp til parkeringskrav som gjelder for S7, og som er relativt lavere enn for By.</p>

		<p>en helhet. I tillegg til selve villaen fra 1916, bør kollen den står på og ev. bevaringsverdig vegetasjon tas vare på og integreres i det nye tunet.</p> <p>g) Det må planlegges gode, sammenhengende løsninger for fortau, gang- og sykkelveger og kjøreveger, som tilknyttes omkringliggende fortau/gang- og sykkelveger. Krysningpunkter skal vurderes spesielt, i tråd med Statens vegvesens håndbok V127 Gangfeltkriterier. Skoleveger til/ fra omsøkte planområde må vurderes på tidlig tidspunkt i planprosessen. Sundts veg som definert sykkelnett, som knytter seg til Vossebanen og den gjennomgående sykkelruten til/fra sentrum, er et viktig forhold som må tas med i videre planarbeid. Trafikkanalysen (Sivilingeniør Helge Hopen AS, 4.12.2019) viser at planforslaget legger opp til 33 parkeringsplasser til boligformål (0.6 plasser pr.100 m2). Planområdet vil også inneholde opp mot 600 m2 næring som vil medføre noe trafikkøkning knyttet til varelevering og persontransport. Det må derfor forventes en samlet trafikkøkning på ca. 150 – 200 ÅDT. Ut fra oppgitt ÅDT vil avkjørsel til ny bebyggelse fra kommunal veg Sundts veg, medføre krav til utforming av avkjørsel som vegkryss. Adkomstforhold for varelevering virker svært anstrengt og vi ber om at dette belyses spesielt i det videre planarbeidet</p> <p>h) Med tanke på områdets nærhet til bybane og kollektivknutepunkt bør det være mulig å legge til grunn en lavere parkeringsdekning.</p>	
9	VA-etaten 13.02.2020	<p>Vannet i området leveres fra Espeland vannbehandlingsanlegg. Statistisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett: normalt 110 moh. Avløp føres til Flesland kommunale avløpsreanlegg.</p> <p>Kommunalt vann- og avløpsnett i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vann; Ø200mm vannledning i SJK, 2003 Nesttunveien. – Slukkevannsuttak: Kun med brannventil. Ligger i Nesttunveien 94 og nr. 99. – Spillvann: Ø400 mm avløp-fellesledning i BTG, 1960. – Overvann: Ø300mm overvannsledning i BTG, 2003 Nesttunveien. <p>a) Det skal utarbeides VA-rammeplan parallelt med reguleringsarbeidet. Uttalen viser til flere moment som skal omhandles og dokumenteres i VA-rammeplanen. Videre at reguleringsbestemmelsene må stille krav om at VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. VA-rammeplanen skal sendes <u>direkte</u> til VA-etaten for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling. Det må tydelig fremgå i VA-rammeplan hvilke ledningsstrekk som er tenkt å skulle overtas til kommunal drift, og hvilke som skal være private.</p> <p>b) Det ligger kommunale avløpsledninger m/tilhørende anlegg over planområdet. Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til denne. Kostnader</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>a) Avventer uttale fra Bergen Vann / VA-etaten.</p> <p>b) Etter møtet med VA-etaten er det avklart at er det ikke tillates ny tilkobling til eksisterende offentlig avløpssystem langs vannet da dette har fornyingsbehov.</p> <p>c) Tas til etterretning.</p> <p>d) Se kommentar under b).</p> <p>e) Tas til etterretning.</p> <p>f) Tas til etterretning.</p> <p>g) Tas til etterretning. Det planlegges utstrakt bruk av vegetasjonsfelt, både på felles og øvrig uteoppholdsareal for lokal infiltrasjon og avrenning av overvann til Litle Nesttunvatn. Videre så skal nybygg ha grønne tak som del av den planlagte overvannshåndteringen på tomten.</p>

		<p>ved en eventuell omlegging av kommunal ledning dekkes av utbygger.</p> <p>c) Tillatt minimums avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). Ved større leggedybde må avstanden økes. Det tillates ingen oppfylling i ledningstraseen.</p> <p>d) Det kan påregnes tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Vann- og avløpsetaten. Dersom private ledninger skal benyttes må ansvarlig prosjekterende foreta en faglig vurdering av disse for å sikre tilfredsstillende kvalitet og kapasitet.</p> <p>e) En kan påregne å måtte føre slokkevann inn i planområdet. Ansvarlig prosjekterende må vurdere kapasitet og trykkforhold med hensyn til fremføring av tilstrekkelig slukkevann for planområdet. Installering av alle typers sprinkleranlegg skal avklares med Vann- og avløpsetaten i anmodning om forhåndsuttalelse. For sprinkelanlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behovet.</p> <p>f) Ingen tilknytning i området kan finne sted før hovedledningsnettet er ferdigstilt.</p> <p>g) Overvann tillates ikke ført til avløp-fellesledning. Overvannshåndtering må løses ved lokal overvannshåndtering. Det er viktig at man fordrøyer vannet og ikke øker flomfaren. Eksisterende vannveier skal beholdes åpne og ikke legges i rør. VA-norm for Bergen Kommune:” Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune skal legges til grunn. Ved etablering av fordrøyningsmagasin etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen.</p>	
10	Vestland Fylkeskommune 14.02.2020	<p>Vestland fylkeskommune legger til grunn at virkningene som planløsningene vil ha for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og ev. konsekvensutredning. Særlig gjelder dette trafikkikkerhet for ulike trafikantgrupper, adkomst- og kryssløsninger, forventet trafikkmengde og kapasitet på vegnettet, trafikkmonster og reisemiddelfordeling, parkeringsdekning- og behov, fremkommelighet for ulike trafikantgrupper, ivaretagelse av ovennevnte hensyn i anleggsperioden. Øvrige utredningstema er konsekvens for utvikling, drift og vedlikehold av vegnettet, for samordnet areal- og transportpolitikk, universell utforming, trafikkikkerhet og fremkommelighet.</p> <p>a) Etablering av boliger i området bygger opp under nasjonal politikk for samordnet areal og transportpolitikk samt nullvekstmålet for biltrafikken. Her er god kollektivdekning, kort avstand til hovedsykkelvegnettet langs Osbanen og kort gangavstand til mange målpunkt.</p> <p>b) Trafikkanalysen: FK er i hovedsak enig i analysen, men påpeker at økte problemer for kollektivtrafikken mot sør synes å være noe underkommunisert. Videre at konsekvensene av dette planarbeidet vil være begrenset, særlig med tanke på at ny E39 høyst sannsynlig vil gi en viss avlastning av trafikk gjennom Nesttun. Men, vurdert samlet med</p>	<p>Tatt dels til følge.</p> <p>a) Tas til etterretning. Planforslaget legger opp til parkeringskrav som gjelder for S7, og som er relativt lavere enn for By.</p> <p>b) Det foreligger ny trafikkanalyse, datert 16.01.2024.</p> <p>c) Venstresvingforbud er ikke aktuelt og fremmes ikke. Se ny trafikkanalyse.</p> <p>d) I stedsanalysen er det gjort en innledende registrering av eksisterende momenter som kommunikasjonslinjer og målpunkt i analyseområdet, deriblant gang og sykkelveger. Denne oppdateres ikke ytterligere. Temaet inngår i planbeskrivelsen.</p> <p>e) Det vises til revidert trafikkanalyse. Trafikk til / fra Sundts veg påvirkes i liten grad.</p> <p>f) Her menes nok Nesttunveien, og ikke Fanaveien. Eksisterende fortau har varierende bredde fra ca. 2,5 meter til ca. 3 meter. Vegbredden er på det smaleste ca. 6,8 meter. På grunn av kulturminnehensyn på sørsiden av Sundts veg og arkitekturhistorisk viktig bygg på nordsiden av krysset, er det ikke mulig å utvide eller justere kryssutforming, fortau eller vegbane opp mot</p>

		<p>utbyggingen av Skjoldnes og Skiparviken m.fl så vil Fv. 582 Nesttunvegen få redusert fremkommelighet for kollektivtrafikken.</p> <p>c) Venstresvingsforbud ut fra Sundts veg er fornuftig, men vil medføre at antall kjøretøy som skal ut foran bussen i retning sør fordobles (minst) og at køen fra nord mot sør i Nesttunvegen blir noe lenger.</p> <p>d) Stedsanalysen bør oppdateres slik at den viser de korteste og mest attraktive gang- og sykkelaksene frem til viktige målpunkt som skoler, kollektivholdeplasser og andre viktige funksjoner.</p> <p>Konklusjon:</p> <p>e) Ytterligere trafikk ut fra Sundts veg bør begrenses i størst mulig grad. Planarbeidet oppfordres til å vurdere muligheter for, og konsekvensene av å legge til rette for svært begrenset parkering og at sykkel - tilretteleggingen kan gjøres mer attraktiv enn det som kreves i KPA 2018, særlig når det gjelder omfang og tilgjengelighet på bakkenivå. Snarveg mot kollektivplasser må vurderes særskilt.</p> <p>f) Fortauet på nordsiden av Sundts veg ned mot Fanavegen bør utvides som del av planarbeidet. Tekniske tegninger må være iht. vegnormer, og skal sendes Fylkeskommunen for offentlig ettersyn.</p>	<p>adkomst inn til planlagt boligområde. Ergo reguleres eksisterende kjøreveg, fortau og kryss som dagens situasjon.</p>
11	Byantikvaren 19.02.2020	<p>a) Formålet med planen er å legge til rette for 5 leilighetsbygg i form av kombinasjon mellom punkthus og blokkbebyggelse. Viser til plan- og bygningsetatens tilbakemelding om at utnyttelsesgraden er for høy sett i forhold til det området som er til rådighet for utbygging.</p> <p>b) Stiller spørsmål, til om blokkbebyggelse er en typologi som er forenlig med identiteten i området. Stedsanalysen må vise hvordan prosjektet svarer ut kravene og føringene i overordnet dokument. Stedsanalysen slik den foreligger viser ikke hvordan en har kommet frem til utnyttelse og typologi, eller hvordan historisk bebyggelse og strukturer ivaretas. Anbefaling: Byantikvaren anbefaler ikke blokkbebyggelse. Det er viktig at typologien støtter opp om den karakteren som fortsatt preger bebyggelsen rundt Litle Nesttunvatn, småhusbebyggelse. Ber om at 1960-talls villaen, Sundts veg 5, innarbeides i planforslaget da den har arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi. Adkomst til ev. ny bebyggelse er tenkt via Sundts veg. Gårdstunet som ligger på andre siden av veien grenser til planområdet og bebyggelse og mur ligger tett i plangrensen. Dette må ikke forringes. Store deler av området er omfattet av bestemmelsesområde Historiske områder i KPA 2018 (§38.3), som innebærer at bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes. Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak. Det vises også til at planområdet er omfattet av hensynssone kulturmiljø, som medfører at kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.</p>	<p>Tas dels til følge</p> <p>a) Nytt plangrep legger opp til 3 leilighetsbygg og 1 sentrumsbygg med kombinert formål (bolig og næring) i tillegg til Villa Holberg hvor det også åpnes opp for mulighet til kombinert formål med næring i hovedetasjen.</p> <p>b) Blokkbebyggelse er en avklart typologi, i dialog med plan- og bygningsetaten. Overordnet arealformål er sentrumsområde S7 og byfortettingssone By. Temaet er redegjort for i planbeskrivelsen.</p> <p>Den innledende stedsanalyse skal være overordnet og angi prinsipper, og er utarbeidet som et grunnlag for videre arbeid. Den skal utarbeides før et oppstartsmøte, og avklare viktige forventninger. Ytterligere utredninger og avklaringer må inngå som del av ordinær plan- og byggesaksprosess. Stedsanalysen registrerer dagens situasjon og sier følgelig noe om viktige premisser / forventninger. Kart 4 viser områder med småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse. I tillegg vises hensynssone kulturmiljø (KPA 2018) og SEFRAK bygg. Kartet viser også at tomtens tilgrensende areal hovedsakelig er sentrumsbebyggelse, selv om eiendommene har småhusbebyggelse per i dag. Stedsanalysen registrerer de verdier, hensyn og utfordringer, som er i området. Det er ikke dens intensjon å analysere hvordan historisk bebyggelse eller andre strukturer skal ivaretas da dette er tenkt løst som del av den formelle planprosessen etter planoppstart. Det vises til relevante kapitler i planbeskrivelsen med vedlegg samt plankart og planbestemmelser.</p> <p>Planlagt bebyggelse henvender seg til det urbane og forholder seg til byggehøyder og volum i Nesttun sentrum. Byggene er tilpasset terrenget lokalt og varierer i lengdeutstrekning og høyde. Den underliggende</p>

			<p>topografien er en nord-sør gående åsrygg med mest høyde mot nord og med bratt skrent mot vannet i vest. Det er lagt vekt på variasjon i fasadeuttrykket og at hvert bygg har sin egen identitet. Høyeste og tyngste delen av bebyggelsen foreslås nord for Villa Holberg, og forholder seg til både Nesttunveien / sentrum og Litle Nesttunvatn, og en eventuell fremtidig urban bebyggelse videre nordover der parkeringsbygg og bensinstasjon er i dag.</p> <p>Planforslaget legger til rette for at Villa Holberg blir et stoltere og viktigere bygg for Nesttun. Villaen har, og videreføres med, en sentral plassering på tomten. Det er kun bygg D nord for villaen som er høyere enn villaens møne.</p> <p>Planforslaget forholder seg også til Nesttun som kulturhistorisk senter, og som et sted med høy egenart. Et steds kulturhistoriske egenart er nødvendigvis ikke avhengig av vern alene, ei heller av eneboliger iht. dagens situasjon. For et senter med kulturhistorisk verdi synes det vel så viktig å legge til rette for at stedets funksjon og bruk ivaretas og løftes inn i fremtiden, dog innenfor noen fysiske rammer som respekterer nærmere definerte hensyn og verdier. Særlig er slik tilrettelegging viktig for Nesttun, som konkurrerer med Lagunen og flere andre nærliggende senter. Da er fortetting med kvalitet og 5-min gangavstand til Nesttun senter vesentlig. Det er ikke eneboliger med hage og garasje som gir egenart til Nesttun sentrum, men heller en tettere utbygging iht. prinsippene om gå- og miljøbyen som gir bærekraftig livs- og kundegrunnlag.</p> <p>Planforslaget tar vare på Nesttun sentrums egenart og stedets kulturhistoriske verdi ved å legge til rette for at sentrumsfunksjonene fortsatt kan leve og ånde, at sentrum brukes og at kundegrunnlaget styrkes.</p>
--	--	--	--

Merknadskart

