

## Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

<b>Plannavn</b>	Fana, gnr. 12 bnr. 303, Fantoftvegen
<b>Arealplan-ID</b>	70420000
<b>Saksnummer</b>	2022/20626
<b>Utarbeidet av</b>	ABO plan og arkitektur
<b>Sist revidert</b>	06.03.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<u>Private merknader:</u> Bjarne Skjensvold Fantoftveien 36 bjskjen@online.no	Som nabo til denne tomt, har jeg i motsetning til mine diverse naboer, ikke fått tilsendt nabovarsel.	Tatt til orientering. Sameiet i Fantoftveien 36 har fått varsel og kommet med uttale.			
2	Sameiet Fantoftveien 36 Johan Eek-Larsen – Styreleder eken-el@online.no> Gnr. 12, bnr. 346	1. Ved gjennomlesing er der er avsnitt som opptar oss: "I etterkant av planoppstart er et tilgrensende trafikkareal for turbusser, gnr 12, bnr 343 innlemmet i planområdet. Varsel om utvidelse av planområdet skjer nå gjennom offentlig ettersyn" Gnr. 12, bnr. 343 er virkelig Fantoftveien 36. Er det mulig å ta annenmanns eiendom med i egen plan og legge det ut som "offentlig ettersyn"? Dette uten å ha innhentet eiers uttalelser? Dette "offentlig ettersyn" ber vi stoppet, med oppsettende virkning.	1. Tatt til orientering. Viser til svar fra saksbehandler, epost 22.08.2022: Den eiendommen du viser til omfatter snusløyfe for turbusser og er i kommunalt eie. Jeg kan ikke se at noen deler av planområdet omfatter Fantoftvegen 36 (gnr. 12, bnr. 346). Det er ellers ikke uvanlig at deler av en naboeiendom inngår i et planområde, for eksempel for å sikre siktlinjer for eiendommen en regulert utkjørsel skal betjene, uten at nabo nødvendigvis varsles om dette på forhånd. Eier av naboeiendom får mulighet til å uttale seg gjennom offentlig ettersyn.			
3	Elisabeth Greve – Isdahl Fantoftveien 36	1. Det er med noe undring jeg har lest utsendte plan om nybygg i Fantoftveien 44. Hvor ble det av den opprinnelige planen om å bygge om tidligere Griegs kontorer, nå visningsentret for Kråkehaugen, der det var planlagt et bygg med 12 leiligheter?  2. Slik jeg kan tolke plantegningen, så blir det stor inngripen i området rundt her, spesielt med tanke på bussrundkjøringen og kanskje deler av vårt grønt-areal i Fantoftveien 36?  3. Det er uendelig mye trafikk her av folk som skal til stavkirken. Daglig – og spesielt i helger og ferietid - er det gående, syklist, motorsyklist, privatbiler, campingvogner og turistbusser. Mange er frekke nok til å parkere på våre private parkeringsområder.	1. Tatt til orientering. Fantoftveien 44 reguleres nå for 9 rekkehus.  2. Tatt til orientering. Bussløyfe reguleres etter eksisterende situasjon, det tilrettelegges for et fortauet langs den. Det planlegges ikke for inngrep i grøntarealer i Fantoftveien 36. I planforslaget Fantoftvegen er regulert med samme utstrekning som i planen 8825000 - FANA/ÅRSTAD. GNR 12, FANTOFT TERRASSE.  3. Tatt til orientering.			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>4. Med flere nybygg og fortetning i området her, blir (er) parkering et stort og økende problem. Begrenset med parkeringsplasser i nybyggene (alt fra 0,3/ 0,4 til 0,6 parkeringsplasser pr boenhet), betyr at det blir mer gateparkering og feilparkering i området her. Flere steder er det ikke mulig å passere motgående trafikk pga parkerte bilen langs veien.</p> <p>5. Med en fartsgrense på 50km/t begynner her å bli farlig trafikalt.</p> <p>6. Der Fantoftveien deler seg opp mot nye Kråkehaugen, parkerer folk helt ned i T-krysset, slik at biler og anleggsbiler derfra har vanskelig for å svinge til venstre. I tillegg blokkeres sikten for biler som kommer ut av garasjeanlegget i nr 34.</p>	<p>4. Tatt til orientering. Fantoftveien 44 omreguleres fra næringstomt med en stor parkeringsplass til boligformål - 9 rekkehus, med 9 parkeringsplasser som vurderes tilstrekkelig for denne type bolig. Trafikken fra tomten reduseres. Feilparkerte biler håndteres ikke i reguleringsplan.</p> <p>5. Tatt til orientering. Reguleringsplan etter plan og bygningsloven kan ikke bestemme om fartsgrensen.</p> <p>6. Tatt til orientering.</p>			
4	Arkitektgruppen CUBUS as på vegne av eierne av gnr. 12, bnr. 284, 285 mfl.. 20.09.2022	<p>1. For å få med tilstrekkelig plass for oppstillingsplass for turbusser er det foreslått å utvide plangrensen noe mer inn på 12/284s grunn. Vi oppfatter dette som mindre tekniske justeringer som ikke endrer status eller 12/284 og 285s utviklings/utbyggingsmuligheter og ønsker å få det eksplisitt bekreftet.</p> <p>2. Rekkehustypologien som nå er valgt fremstår som en langt riktigere løsning for eiendommen.</p> <p>3. Vi vil imidlertid få påpeke at cotehøyden er strukket helt til maks i forhold til tidligere avtalt makshøyde relatert til Fatoftsveiens 48s gesimshøyde.</p> <p>4. Vi er også usikre på om bebyggelsen er formet slik at en unngår at den fremstår som «en massiv vegg» mot fremtidige naboer i sør.</p>	<p>1. Tatt til orientering. Plangrense er justert for å sikre gangforbindelse langs snusløyfe, ikke å utvide snusløyfe. Offentlig oppstillingsplass for turbusser er regulert innenfor kommunaltomt 12/343. Restarealer mellom tomt 12/343 og 12/303 er regulert hovedsakelig til privat annet vei areal grønt som ikke endrer status eller 12/284 og 285 utviklings/utbyggingsmuligheter.</p> <p>2. Tatt til orientering.</p> <p>3. Tatt til orientering. Hefetelse fra 1980 sier følgende: <i>Bygnings- og bruksmessige endringer i fremtiden skal forelegges eier av gnr. 12 bnr. 285 i Fana for godkjenning. Mønehøyder må ikke overstige kote ± 106.18.»</i> Regulert kotehøyde i plankartet er 105,5 mot sør og 105 mot nord.</p> <p>4. Tatt til følge. Både høyde, plassering av bygg og møneretning blir sikret i revidert planforslag. Mot sør reduseres antall hus fra tre til to, Terrenget bak tilbakefylles slik at den synlige delen blir 1-2 etasjer over terreng her.</p>			X

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>5. For 12/284 og 285 er det svært viktig – slik det også fremgår av fagnotatet i saken – at tilkomsten blir sjekket noe nærmere ut slik at det fremstår som realistisk å forlenge tilkomsten til 12/284 og 285. Tiltakshaver/plankonsulent bør konfererer med rådgiver Helge Hopen for å få verifisert ytterligere at tilkomsten med kryssløsning mot Fantoftveien har tilstrekkelig kapasitet til både et nytt boligområde mot sør der en f.eks. legger til grunn en utnyttelse på linje med planområdet - i tillegg til tilkomsten til 12/303 og Fantoftsveien 44. Eiendommene 12/284 og 285 ligger også i fortetningsone 2 så det fremstår ikke som urimelig at en er fremtidsrettet i all detaljplanlegging. Å få vurdert kryssløsningen kapasitetsmessig har ingen høy kostnadsid.</p>	<p>5. Tatt ikke til følge. Vi viser til at det i fagnotatet, datert 19.07.2022 står: «... tilstrekkelig kapasitet dersom naboeiendommene bygges ut, må avklares gjennom en senere plan- eller byggeprosess» og «Vi tar ikke stilling til en fremtidig utnyttning av eiendommene gnr. 12, bnr. 284 og 285 eller eksakt plassering av tilkomsten.» I referat fra merknadsmøte gjennomført 01.02.2023 står følgende som premiss: (...) Planen vil ikke gi hjemmel til endret bruk på tilgrensede eiendommer. Dette må behandles etter veglovens §§ 40-43, evt. gjennom ny reguleringsplan. (...) BME har akseptert at ny tilkomst erstatter dagens, som da saneres. Og har også opplyst at det ikke aksepteres en egen avkjørsel fra 12/284 og 285.</p>			X
		<p>6. Det bør gjøres en enkel veiteknisk vurdering av hvordan en veigeometri kan videreføres inn på våre eiendommer med en kurvatur, stigning og sikthorhold som er tilstrekkelig tilpasset ønskete trafikkmønstre i det nye boligområdet (12/303).</p>	<p>6. Tatt ikke til følge. Vurdering av veigeometri med en kurvatur, stigning og sikthorhold må ses sammen med planlagt bebyggelse, parkeringsløsning, planeringshøyder mm, som og må avklares med Bergen kommune først i egen planfase eller byggesak for 284 og 285. Planforslaget åpner for muligheter for påkobling til felles avkjørsel som skal vurderes senere. Angitt plassering av påkobling er endelig, og kan ikke flyttes, utforming av framtidig avkjørsel må ikke endre eller begrense bruksmuligheter for boligområdet innenfor 12/303. Viser til pkt 5.</p>			
		<p>7. Vi ønsker at bestemmelsene klarere gjenspeiler at f_V også er framtidig tilkomstvei til naboeiendommene i sør.</p>	<p>7. Tatt ikke til følge. Det er allerede sikret i bestemmelser: 3.3.1.2 Tilkomst til gnr./bnr. 12/284, 12/285, 12/286 og 12/346 er angitt med avkjøringspiler i plankartet. 3.3.1.3 f_V er felles for gnr./bnr. : 12/303, 12/284, 12/285 og 12/286</p>			
		<p>8. Boss/renovasjonsløsningen en nå velger for det nye boligområdet tett opp til eiendomsgrensen til 12/284, bør kunne ta høyde for at det også kan kombineres med en framtidig utbygging av 12/284 og 12/285. Dvs. at et framtidig boligområde vil måtte ha sine containere o.a. på egen grunn, men at renovasjonsbilene opereres fra 12/303 ved det oppstillingspunkt og med de snuløsninger som planen angir.</p>	<p>8. Tatt ikke til følge. Etter innspill fra kommunen, er renovasjonsløsningen endret til at tømning skal skje langs kommunal veg. Hentested for bossdunker planlegges langs felles avkjørsel innenfor annet vegareal. Bossrom med oppstillingsplass for renovasjonsbil er fjernet og dagens mur og terreng bevares i større grad.</p>	X	X	X

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		9. Vi fastholder vår vurdering om at 4-metersgrensen bør opprettholdes. Mot sør vil grensen ha betydning for fremtidig utvikling/utbygging av 12/284 og 285, En flere meter høy mur inn mot eiendomsgrensen mot 12/284 oppfattet vi ikke som i tråd med hva som kan bygges innen 4- metersgrensen.	9. Tatt til følge. Byggegrensen er endret og ligger minimum 4 meter fra nabogrense.	X		X
		10. Byggegrense mot 12/1 - det viktig at 12/1s karakter som grøntområde og spesifikt her; tilkomstsone til/fra Stavkirkeparken får en god nok buffer.	10. Tatt til følge. Byggegrense mot 12/1 endres til 4 meter.	X		X
		11. I dag er det en lav steinsatt mur mellom 12/303 og 12/284 som er i tråd med det en kan ha som markør mellom eiendommer, men med den skjæringen (inntil 4 meter?) som det legges opp til og en forstøtningsmur i tilsvarende høyde skapes det en barriere og en «slukt» mellom eiendommene som vi mener ikke er hjemlet innen PBL §29-4.	11. Tatt til følge. Dagens mur og terreng bevares i større grad.	X		X
		12. BF - BK. Buffersonen vest for bussholdeplassen er i bestemmelsenes § 3.1.1.2.1 og i plankartet foreslått regulert som BF dvs. frittliggende småhusbebyggelse. Utfra de signaler som er gitt om fremtidig utvikling av 12/284 og 285 samt at området er fortetningsone (2) i KPA, vil vi be om at en får samme formål som utbyggingsområdet innen 12/303: Dvs. som BK (konsentrert småhusbebyggelse)	12. Tatt ikke til følge. Foreslått arealbruk i høringsforslaget var valgt ut fra dagens situasjon. Etter merknader fra Bymiljøetaten, Byplan og Statsforvalteren i Vestland reguleres området til uteoppholdsarealer.	X	X	X
5	Stig Eide se arkitektur Fantoftvegen 42 22.09.2022	1. Vi som nabo har generelt ikke noen kommentarer til selve tiltaket. 2. Vi ønsker at det vurderes en annen trase for Vann og Avløp. Bakgrunnen er at vi har fått flyttet innkjørsel over vår tomt i forhold til at vi engang ønsker å bygge et tilbygg til nr 42. En økning i antall brukere av dagens ledningsnett vil være problematisk og vi foreslår at disse vurderes flyttet til ny innkjørsel.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Traseen blir flyttet til ny regulert innkjøring. VA-rammeplanen oppdateres på dette punktet.			
6	Eierseksjonssameiet Fantofthagen Fantoftvegen 40, gnr. 12 bnr. 283 Kathrine Lien Mjell Advokat / partner <a href="mailto:klm@harris.no">klm@harris.no</a> 938 30 000	1. Prosjektet er i etterkant blitt endret litt, men fremdeles oppleves planforslaget som for ruvende, for høyt og at det vil ha for store negative virkninger for F 40. 2. Planforslaget har en unøyaktig angivelse av høyden på bygningene i F 40. Dette påpekes, da det oppfattes at høyden på omkringliggende bebyggelse benyttes som sammenligningsgrunnlag for ny bebyggelse på F 44. Det er da viktig å benytte korrekt sammenligningsgrunnlag.	1. Tatt til orientering. Planforslaget er ytterligere justert etter offentlig ettersyn etter anbefaling fra fagetaten. Viser oppdaterte plandokumenter. 2. Tatt til følge. Kotehøyder for F40 er hentet fra 3D-modell fra Norkart. Denne har forenklet geometri. Modellen oppdateres med flatt tak på F40, med oppgitte koter fra advokat Harris på trappehus og tak.			X

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>3. Bygningen vil skråne ned i bakkant, slik at ikke de nyoppførte bygningene blir oppfattet som for høye for den omkringliggende bebyggelsen innad i prosjektet. For eksisterende bebyggelse på F 40 vil imidlertid denne skrånende overflaten ikke vises, for dem blir det kun en rett vegg med en topp kotehøyde på 105 moh. Oppføring av bebyggelse i samsvar med planforslaget vil kunne medføre tap av sol, at deler av eiendommen F 40 legges i skygge store deler av formiddagen, og medføre tap av utsikt. I tillegg kommer utfordringer med innsyn fra ny bebyggelse til F 40. En slik vegg vil da være omtrent 70 cm høyere enn bebyggelsen på F 40. Eierne støtter fagetatens vurdering at det vil kunne oppnås bedre kvaliteter dersom man snur takene slik at den høyeste fasaden vender mot sør i den nordlige husrekken. En unngår da den dominerende veggen. Samtidig vil imidlertid takterrasser vendt mot nord medføre økt innsyn for F 40. For å få dette på plass må grad av utnyttning (% BRA) reduseres, også som anbefalt av fagetaten. Det bes om at byggehøydene mot nord reduseres, og at en også differensierer byggegrensene mot nord til en rekkehusbebyggelse plassert som vist på illustrasjonsplan, slik at en unngår en sammenhengende høy vegg mot nord. Det bør også etableres en åpning i den nordre fasaderekken.</p>	<p>3- Tatt delvis til følge. Etter innspill fra kommune planforslaget er revidert, en lang fasade i nord er delt i to med åpning mellom disse på minimum 8 m. Åpning er sikret på plankart med byggegrense</p>	X		X
		<p>4. Det er fremlagt sol- og skyggediagrammer. Disse er imidlertid mangelfulle, idet de viser sol og skygge ut fra illustrasjonsplanen, som kun er rettleidende og ikke bindende, og ikke ut fra bebyggelse i samsvar med hva reguleringsplankartet åpner opp for. I tillegg viser sol- og skyggeillustrasjonene kun solforholdene etter klokken 12 på formiddagen.</p> <p>De viser imidlertid en tydelig forverring av solforholdene på formiddagen, både på bakkenivå og for leilighetene i 1. etasje. Det vil bli store arealer som deler av året alltid vil bli liggende i skygge som følge av ny bebyggelse på F 44 sammenholdt med skygger fra eksisterende trær (som ikke kan tas ned) og bygningsmasse.</p>	<p>4. Tatt delvis til følge. Planforslaget er justert etter innspill gitt fra fagetaten. Byggegrense og plassering av bebyggelse sikrer både avstand og åpning mellom husene. Planmaterialet suppleres med flere tidspunkt for sol/skygge.</p>	X		X
		<p>5. Illustrasjonsplanene er kun retningsgivende ifølge planbestemmelsene. Det er planbestemmelsene og plankartet som må endres, med mindre illustrasjonsplanen gjøres bindende i planbestemmelsene.</p>	<p>5. Tatt til følge. Plassering og utforming er sikret i plankart og bestemmelser. Se og punkt 4.</p>	X		

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		6. I tidligere uttalelse er det foreslått at uteoppholdsarealene i større grad legges mot F 40, for å redusere de negative virkningene av en utbygging. Dette opprettholdes.	6. Tatt ikke til følge. Deler av privat uteoppholdsareal er plassert mot FV 40. Dette arealet er sikret mot utbygging med differensiert byggegrense i revider plankart.	X		
		7. Planforslaget angir én parkeringsplass per leilighet og ingen plasser for gjesteparkering. Sameiet Fantoftvegen 36 vil skrive noen kommentarer til parkeringssituasjonen, som F 40 slutter seg til.	7. Tatt til orientering.			
		8. Det påpekes samtidig at kommunal del av Fantoftvegen er ca.6 m bred med fortau ca.2 m. I planforslaget er oppgitte mål 7,5 m bredvei og 2,5 m fortau. Dette stemmer altså ikke.	8. Tatt til orientering. I planforslaget Fantoftvegen er regulert med samme utstrekning som i planen 8825000 - FANA/ÅRSTAD. GNR 12, FANTOFT TERRASSE. Fortausbrede etter innspill fra kommune er utvidet til 2,5m. Dagens veibredde avviker fra regulert noen steder. Maks avvik er opp til 70cm.			
		9. Planforslaget legger til grunn at trær på F44 i størst mulig grad skal bevares. F 40 slutter seg til dette, herunder at eiketreet i nordvestre del av F44 (mot Fantoftvegen) bevares. Dette treet er i planforslaget oppgitt å være lønnetre.	9. Tatt delvis til følge. Det er gjort en ny vurdering og gjennomgang av eksisterende trær på tomten. Det legges til rette for at eik i hjørnet mot FV42 skal bevares. i tillegg sikres en spisslønn i sørøstre hjørne av tomten. Det er ellers få trær som skal fjernes. Dette vil ikke endre landskapskarakteren, da området ligger tett på grøntområde med flere store trær. Området vil få et grønt preg også etter utbygging. Trær som skal bevares, er markert på plankart.	X		X
		10. Det er viktig at vann fra FV44 ved store nedbørsmengder / flom ikke renner inn på Fantoftvegen. F44 har ikke naturlig sted for avløp av vann. Planforslaget må bearbeides og kunne dokumentere at flomavrenning blir som forutsatt i sør-enden av tomten F44.	10. Tatt til orientering. Eventuell flom ved ekstrem nedbør etter utbygging er vurdert i VA-rammeplanen: «I en flomsituasjon vil all overflateavrenning fra planområdet renne østover mot Fantoftvegen, og følge vegnettet videre nordover. Det er ikke fare for nye bygg i forhold til flomvann, da det er avrenning vekk fra arealene og rekkehusene ikke ligger i en flomveg. Utbygging av rekkehusene og parkeringsarealer vil ikke gi endrede flomveger for nedenforliggende arealer.» viser til kartvedlegg i VA-rammeplanen som viser overvannshåndtering etter utbygging.			
1	<u>Høringsinstanser:</u> Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 16.08.2022 2022/31 GRKJ Kjersti Gran,	DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.	Tatt til orientering.			
2	Riksantikvaren Kirkeseksjonen Ingeborg Magerøy	Eventuelle merknader fra direktoratet vil bli innarbeidet i fylkeskommunens uttalelse. Vi legger til grunn at varselet også er sendt til Vestland fylkeskommune.	Tatt til orientering.			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
3	NVE Norges vassdrags- og energidirektorat 18.08.2022 202015576-4 Margit Sandem	På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.	Tatt til orientering.			
4	Bymiljøetaten 19.08.2022 2022/56720-34 Anne Marte Maardalen	1. I tråd med vårt innspill til planoppstart, ber vi om at store trær bevares. Trærne må sikres med hensynssone i plankart og tilhørende bestemmelser.	1. Tatt delvis til følge. Det er gjort en ny vurdering og gjennomgang av eksisterende trær på tomten. Det legges til rette for at eik i hjørnet mot FV42 skal bevares. I tillegg sikres en spisslønn i sørøstre hjørne av tomten. Det er ellers få trær som skal fjernes. Dette vil ikke endre landskapskarakteren, da området ligger tett på grøntområde med flere store trær. Området vil få et grønt preg også etter utbygging. Trær som skal bevares, er markert på plankart.	X		X
		2. Planen bør sikre utearealer med variert og stedegen beplantning. Andelen harde overflater må ikke bli for høy. Planforslaget har ingen bestemmelser som sier noe om vegetasjon. Videre planarbeid må tydeliggjøre og spesifisere hvordan det skal sikres utearealer med grønne kvaliteter.	2. Tatt til følge. Det legges til grunn i VA- rammeplan at hager og uteoppholdsareal vil fungere som infiltrasjonsareal for overvann. Det sikrer at andelen av harde flater ikke blir høy. Bestemmelsene om utomhusplan er supplert med ordlyden: Vegetasjon og beplantning. I tillegg er bestemmelsen om terrengbehandling supplert for å forsterke hensynet til eksisterende vegetasjon og tilbakeføring med stedegen vegetasjon, se 2.3.1.		X	
		3. Den aktuelle stien må bevares og vi ber om at det sikres i bestemmelsene at stitilkomsten skal ivaretas. Ettersom stien har en viktig funksjon som snarveg og tilkomst til friluftsområdet, bør det også vurderes om plangrensen kan utvides for å inkludere stien.	3. Tatt ikke til følge. Stien ligger på bnr 284 og blir ikke påvirket av planforslaget. Eventuell regulering av stien må skje i forbindelse med utvikling av bnr 284 og 285. Stien vises på illustrasjonsplan.			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>4. Deler av gnr.12 bnr. 284 foreslås regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhus-bebyggelse (BF), med en avkjørselspil fra felles veg, f_V. Gjeldende reguleringsplan viser arealet som grønt fellesareal (planid 8825000, vedtatt 1991). Bymiljøetaten vurderer at gjennomføring av denne delen av planforslaget kan få negative følger for natur- og friluftslivsverdiene i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avkjørselen vil krysse sti som i dag sikrer tilkomst til friluftsområdet</li> <li>• dagens skogsareal vil reduseres</li> <li>• boligetableringen vil kunne medføre større terrenginngrep.</li> </ul>	<p>4. Tatt ikke til følge. Formålet er i samsvar med dagens bruk. Tomt 12/284, 285 er bolig tomt, arealet regulert i planforslaget er en del av boligtomter / private hager. Det er riktig påpekt at «... <i>planen ikke gir hjemmel til endret bruk på tilgrensende eiendommer. Dette må behandles etter veglovens §§ 40-43, evt. gjennom ny reguleringsplan.</i>».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utforming av avkjørsel med sti til friluftsområder skal avklares i framtidig byggesak eller ny reguleringsplan.</li> <li>• Konsekvens for skogsarealer på de private eneboligtomter skal vurderes i forbindelse med eventuelt byggesak eller ny reguleringsplan.</li> <li>• Boligplassering og terrengtilpasning skal vurderes i forbindelse med eventuelt byggesak eller ny reguleringsplan.</li> </ul>			
		<p>5. Av hensyn til friluftsliv, biologisk mangfold og landskapsbilde anbefaler vi at planen utelater areal BF og avkjørselspil, eller regulerer arealet til grønnstruktur.</p>	<p>5. Tatt delvis til følge. Arealet reguleres til uteoppholdsarealer. Avkjøringspil opprettholdes. Sikring av tilkomst til 12/284 og 285 er utarbeidet i samråd med innspill fra Byplan, jf referat fra merknadsmøte 24.03.2021: «<i>Byplan tar ikke stilling til en fremtidig utnyttning av eiendommene bnr. 284 og 285 og/eller hvor endelig avkjørsel skal legges, men to utkjørsler over fortauet tett på hverandre, og tett på busstopp, vil ikke kunne aksepteres av Bymiljøetaten. Avkjørslene må samles i en.</i>»</p>	X	X	X
		<p>6. Tilkomst til byggeområdet BK, er nå foreslått i ny avkjørsel fra kommunal veg, like før snusløyfen. En eksisterende avkjørsel lenger nord blir stengt. Bymiljøetaten kan akseptere denne plasseringen.</p>	<p>6. Tatt til orientering.</p>			
		<p>7. Avkjørselen til BK er imidlertid vist med en utflytende utforming.</p>	<p>7. Tatt til følge. Avkjørsel er strammet inn, fortauet reguleres gjennomgående forbi avkjørselen, med nedsenk mot kjørebanelen.</p>	X	X	X
		<p>8. Av hensyn til de gående, ber Bymiljøetaten om at fortauet reguleres gjennomgående forbi avkjørselen, med nedsenk mot kjørebanelen, istedenfor formål o_SK. Endringen bør rettes både i plankart og illustrasjonsplan, slik at det ikke er tvil om planlagt utforming.</p>	<p>8. Tatt til følge.</p>	X	X	X
		<p>9. Privat veg, f_V, bør føres rett frem til fortauet, uten avbøying. Fortauene o_F02 og o_F03 kan da kobles sammen.</p>	<p>1. Tatt til følge.</p>	X	X	X



Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		10. Fortau o_F04 er foreslått smalere enn øvrige fortau langs Fantoftvegen, og vi ber om at dette utvides til 2,5 meter.	2. Delvis tatt til følge. Ved ny vurdering av sikt er det tatt utgangspunkt i etablert 30km/t sone i Fantoftvegen. Siktlinjer med tilhørende sikthensynsoner reduseres tilsvarende. Planavgrensningen er innskrenket tilsvarende. Fortau innenfor plangrense er regulert med 2,5m bredde.	X		
		11. Ved snusløyfen i enden av kommunal veg bør også reguleringsformål o_SK fjernes. Der er det ikke naturlig med gjennomgående fortau. Tilrettelagt krysningspunkt vil bli ivaretatt i teknisk plan, og trenger ikke å fremgå av plankartet.	3. Tatt til følge.	X	X	
		12. Snusløyfen bør reguleres med en utforming som i større grad er i samsvar med håndbok N100, Veg- og gateutforming.	4. Tatt ikke til følge. Snusløyfen er regulert i samsvar med tilbakemelding fra Bymiljøetaten i referat fra arbeidsmøte 09.03.2021: « <i>Fortauet som er regulert videre sørover, langs snusløyfe/ oppstillingsplass for turistbuss må etableres i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og innlemmes i planområdet.</i> » Intensjon i planen er å sikre gangforbindelse langs snusløyfen.			
		13. Midtøyen i snusløyfen bør reguleres som annen veggrunn teknisk, o_AVT, og det bør vurderes om den kan ha tilsvarende størrelse som i gjeldende reguleringsplan.	5. Tatt til følge. Sporningsillustrasjoner for bussmanøvrering (se planbeskrivelse) viser at regulert i gjeldende plan er sløyfe for stor. Sløyfe reguleres med dagens utstrekning som annen veggrunn teknisk, o_AVT,	X		
		14. Det bør samtidig vurderes om fortauet o_F02 kan forlenges noe lenger sørover.	6. Tatt ikke til følge. Utforming av snusløyfe med fortauet er styrt av sporing for buss. Dette er dokumentert i planbeskrivelsen.			
		15. AVG-områder langs offentlig veg skal ha offentlig eierskap. Krav om dette må fremgå av plankartet. I bestemmelsene omtales AVG-områdene med benevnning SVG, jf. § 3.2.4. Dette må rettes.	7. Tatt til følge.	X	X	
		16. Det er vist to avkjørselspiler fra f_V til naboeiendommene. Vi gjør oppmerksom på at planen ikke gir hjemmel til endret bruk på tilgrensende eiendommer. Dette må behandles etter veglovens §§ 40-43, evt. gjennom ny reguleringsplan.	8. Tatt til orientering.			
		17. Vi stiller også spørsmål ved om det vil være mulig å etablere forbindelsen mot eiendommene gnr. 12 bnr. 284 og 285, gitt illustrert utforming av renovasjonsområdet og mur.	9. Tatt til orientering. Etter innspill fra kommunen, er renovasjonsløsningen endret til at tømning skal skje langs kommunal veg. Hentested for bossdunker planlegges langs felles avkjørsel innenfor annet vegareal. Bossrom med oppstillingsplass for renovasjonsbil er fjernet og dagens mur og terreng bevares i større grad.	X		

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		18. Bymiljøetaten erfarer at tekniske tegninger ofte kommer for sent inn til godkjenning, som kan gi uheldige forsinkelser på brukstillatelse. Vi ber derfor om at det også stilles rekkefølgekrav om at teknisk plan for vegtiltak skal være godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse gis for felt BK.	10. Tatt til følge.		X	
		19. § 2.5 omhandler byggegrenser, men gjelder kun for område BK, ettersom det står at byggegrense fremgår av plankartet. For område BF ber vi om at det settes bestemmelse om at byggegrense mot veg skal følge gjeldende krav i vegloven.	11. Tatt ikke til følge. BF er erstattet med uteoppholdsarealer. På grunn av endret formål er det ikke lenger behov for byggegrense.	X	X	
5	Bergen Vann 14.09.2022 Per Atle Gill	VA rammeplan ble mottatt direkte fra konsulent Haugen VVA As 06.01.2022. Bergen Vann ga uttale til VA rammeplan datert 17.01.2022. Saksnr.: 2021/107981 (se vedlegg). BV har følgende merknader: Mengde overvann fra overløp som skal tilknyttes til offentlig nett må avklares med Bergen Vann ved detaljprosjektering.	Tatt til orientering.			
6	Brannvesenet 08.09.2022 Ragnhild Østgulen Mortensen	Vi har gjennomgått de aktuelle dokumentene og viser til vår tidligere uttalelse i saken, datert 17.12.2020. Utover dette har vi ikke flere kommentarer.	Tatt til orientering.			
7	Staten vegvesen 21.09.2022 20/191981-6 Hilde Birgitte Kalleklev	1. Parkeringsdekningen er oppgitt som en bilparkeringsplass pr. boenhet, vi ber om at dette endres til antall bilparkeringsplass pr. 100 m <sup>2</sup> BRA. Dette for å kunne avgjøre om parkeringsdekningen er i tråd med kommuneplanen og kunne sammenligne med andre prosjekt.	1. Tatt til følge. Bestemmelsene er endret til at det kan etableres maks en bilparkeringsplass pr. boenhet, i samsvar med parkeringsdekning 0,64 per 100m <sup>2</sup> bolig. Dette åpner for totalt 9 parkeringsplasser, inkludert 1 handikapparkering. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for boliger egnet for barnefamilier, der det er behov for 1 plass for bil per enhet. Det tilrettelegges også for felles sykkelparkering, der det er sikret en parkeringsplass for lastesykkel per enhet som del av kravet til sykkelparkering. Parkeringskravet i KPA 2018 for området er minimum 0,6 - maksimum 1,2 plasser for bil per 100 m <sup>2</sup> BRA bolig.		x	
		2. Parkeringsdekningen bør være i nedre del av skalaen det legges opp til i kommuneplanen.	2. Tatt til orientering. Parkeringsdekningen er regulert i nedre del av skalaen for Byfortettingssone, se pkt 1.			
		3. Statens vegvesen er skeptisk til at verdifullt areal på bakkeplan blir benyttet til parkering, dette gir grå flater som reduserer kvaliteten i et fint nabolag.	3. Ikke tatt til følge. For å redusere kostnader og samtidig sikre en fleksibel løsning (ved behov kan parkeringsplasser erstattes med grønt) i planforslaget er det foreslått overflate parkering. Planforslaget oppfyller krav til uteoppholdsarealer. Planforslaget reduserer vesentlig antall overflate parkeringsplasser. I dag er det etablert 32 parkeringsplasser ved næringsbygget i Fantoftvegen 44. Planforslaget reduserer antall parkeringsplasser (23 stk) i nabolaget og forbedrer kvaliteter.			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		4. Antallet parkeringsplasser i området tilsier at det kan bygges boliger uten parkering, men med avtale om å leie bilparkeringsplasser i eksisterende anlegg. Vi ber om at dette vurderes i videre planarbeid.	4. Tatt til orientering. Dette er vurdert. Det pågår andre reguleringsplaner i området på arealer som sannsynligvis også må redusere vesentlig i antall parkeringsplasser i forhold til dagens situasjon. Planforslaget kan ikke basere seg på dagens situasjon i området, eller sikre langsiktig leieavtaler for boenheter i nærheten. Forslaget om at det skal inngås en avtale med utviklerne av planforslaget 71370000 FANA. GNR 12 BNR 269 MFL., FANTOFTVEGEN om et parkeringssamarbeid, kan ikke anbefales. Det er nettopp varslet oppstart for denne planen. Hvor lang tid det vil ta før denne planen er vedtatt og det kan startes bygging er høyst usikkert, men utbygger uttaler til BA at det tidligst kan skje i 2030. Fantoftvegen 44 vil være ferdig utbygd mange år før dette. Det vil være svært uheldig om byggingen av de ni rekkehusene i Fantoftveien skulle bli avhengig av fremdriften i plan- og byggesaken for den omfattende nabosaken.			
		5. Videre støtter vi vurderingene fra fagetaten om at det må tilrettelegges med areal og fasiliteter for spyling og vedlikehold av sykkel.	5. Tatt til følge. Legges inn som krav i bestemmelser og vises i illustrasjonsplan.		X	X
		6. Ved planområdet er det kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på kommunal veg er avklart med Bergen kommune som vegmyndighet	6. Tatt til orientering – løsning for tilkomst og utforming av veisystem er avklart.			
		7. Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafiksikkerhet blir gjennomført i forbindelse med utbyggingen som blir regulert.	7. Tatt til orientering – gjennomføring av rekkefølgekrav er sikret.			
8	Vestland fylkeskommune Strategisk utvikling og digitalisering 20.09.2022 2022/70560-5 Sigrid Næsheim Bjercke	1. Det er positivt at det vert lagt til rette for familiebusstader i området i en form og målestokk som bidrar til ei god tilpassing og overgang til naturområde kring Fantoft Stavkirke. Vestland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	1. Tatt til orientering			
		2. Vi vil presisere at ny bruk og transformasjon, samt gjenbruk av materiale, er noko som bør vurderast i alle prosjekt der eksisterande bygg blir råka. Vi ber elles om at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.	2. Tatt til orientering			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		3. Vi gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.	3. Tatt til orientering			
9	Statsforvaltaren i Vestland 2020/17999 Torgeir Flo 22.09.2022	1. Statsforvalteren er generelt positiv til transformasjon fra næring til bolig i et område med i utgangspunktet gode nærmiljøkvaliteter og i relativ kort avstand til bybanestopp.	1. Tatt til orientering.			
		2. Som kommunen stiller vi oss imidlertid kritisk til at felles uteareal ikke er sikret som formål i plankartet. Det er bla. viktig at areal som skal avsettes til lekeareal er godt egnet til formålet og ikke blir en salderingspost, men prioriteres når det gjelder valg av plassering på tomten.	2. Tatt til følge. Uteareal sikres som eget formål i plankartet.	X	X	
		3. Areal på bakkenivå avsatt til parkering bør utgå eller reduseres betydelig. Eventuell bilparkering bør plasseres under bakken. Økonomisering med areal bør være prioritert i en bykommune.	3. Ikke tatt til følge. Underjordisk parkering ble vurdert i tidlig fase av prosjektutviklingen, det kreves ekstra arealer til avkjøringsrampe og kan ikke kombineres med manøvreringsarealer for renovasjon. Overflate parkering for maks 9 parkeringsplasser vurderes som økonomisk riktig, og mer fleksibelt når det gjelder ombruk i fremtiden. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for boliger egnet for barnefamilier, der det er behov for 1 plass for bil per enhet. Det tilrettelegges også for felles sykkelparkering, der det er sikret en parkeringsplass for lastesykkel per enhet som del av kravet til sykkelparkering.			
		4. Tomten ligger ved innfallsport til Fantoft stavkirke og grenser til et grøntareal med kvaliteter som bør sikres. Vi vil her peke på at område nærmest gangvei vest i felt BK, felt BF og tilgrensende del av gbnr. 12/284 bør reguleres til grøntstruktur.	4. Tatt delvis til følge. Arealet endres til uteoppholdsareal i plankartet.	X		
	Fagnotat 19.07.2022 Rita Dora Olsen	1. Utnyttingsgrad %-BRA må reduseres. Etter vår vurdering er utnyttingsgraden for høy. Foreslåtte tiltak vil gå på bekostning av størrelse og kvalitet på felles uteoppholdsarealer. Vi anbefaler at utnyttingsgraden reduseres for å oppnå et godt bomiljø der familier vil slå seg ned over lengre tid.	1. Tatt ikke til følge. Planforslaget oppfyller alle krav i KPA 2018. Valg av boligtopologi samt med utnyttelsesgraden er tilpasset til omgivelser. Bebyggelse utforming med et bilfritt felles, inkluderende gårdsplassen åpner for best mulig uteoppholds kvaliteter. Planforslaget legger til rette for maksimalt 1424,0m² BRA innenfor tomt 12/303 (2433.2m²). Det gir ca 60% BRA. Dette er ikke en høy utnyttingsgrad i en byfortettingssone. KPA2018 åpner i ytre fortettingssone for 30-120%BRA.			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		2. Byggegrensen på 4 meter må overholdes for de tiltak som ligger over ferdig planert terreng. Vi vurderer at hensynet til grønnstrukturen er avgjørende for å sikre plan- og bygningslovens avstandskrav til nabogrense, og ikke at naboene ønsker en fremtidig nedbygging av grøntarealet. Nettopp det at naboeiendommen er satt av til grønnstruktur, og at det planlegges et tun mellom de nye rekkehusene, med åpning mot vest, tilsier at det må sikres minimum 4 m avstand til nabogrensen.	2. Tatt til følge. Byggegrensen endres i plankartet, kommer ingen steder nærmere nabo enn 4 meter.	X		
		3. Dersom tiltak ikke kan gjennomføres uten at naboeiendom berøres, må plangrensen utvides.	3. Tatt til orientering. Ingen murer etableres ikke på naboeiendom. Ikke behov for å utvide plangrensen.			
		4. Forstøtningsmur mot nabo i sør må i utgangspunktet kunne etableres på gnr. 12, bnr. 303. Det må redegjøres på hvordan tiltaket er tenkt utført. Det er ikke mottatt snittegninger som viser hvor høy, lang og bred muren kan bli. Forholdet er ikke omtalt i planbeskrivelsen. Dersom høyden blir over 3 m, bør muren, ikke minst av estetiske hensyn, sakses/trappes etter 2,5 m. Det må sendes inn både snitt og lengdeprofil.	4. Bossrom med oppstillingsplass for renovasjonsbil er fjernet og dagens mur og terreng bevares i større grad. Se illustrasjonsplan og 3d illustrasjoner.			
		5. Større trær i planområdet med tilhørende rotsystem må vurderes sikret. Fagetaten viser til at selv om lønn ikke er en truet art, er det her snakk om trær som har fått vokse seg store. Trærne bidrar til å definere planrådets egenart. Det står tilsvarende trær langs vestsiden av veien i vest. Ved planoppstart ba Bymiljøetaten om at store trær i planområdet beholdes. Fagetaten slutter seg til dette og anmoder om at de aktuelle trærne med tilhørende rotsoner sikres i plankart og tilhørende bestemmelser.	5. Tatt delvis til følge. Det er gjort en ny vurdering og gjennomgang av eksisterende trær på tomten. Det legges til rette for at eik i hjørnet mot FV42 skal bevares. I tillegg sikres en spisslønn i sørøstre hjørne av tomten. Det er ellers få trær som skal fjernes. Dette vil ikke endre landskapskarakteren, da området ligger tett på grøntområde med flere store trær. Området vil få et grønt preg også etter utbygging. Trær som skal bevares, er markert på plankart. Planforslaget sikrer grønne kvaliteter ved at to store trær (eik i nordøst og lønn i sørvest) er sikret i plankart og det skal etableres regnbed i samsvar med VA-rammeplan.			X
		6. Dagens grøntareal vest for dagens kontorbygg (som ikke blir bebygd) må sikres videreført som et grønt område, buffer mot grønnstrukturen i vest.	6. Tatt til følge. Plankartet oppdateres.	X	X	
		7. Kobling via sti/tråkk fra felles uteoppholdsareal på gnr. 12, bnr. 303 til vei i vest må sikres bedre i reguleringsbestemmelsene uten krav om universell utforming. Under forutsetning av at etablering av stien sikres i reguleringsbestemmelsene, vil fagetaten kunne anbefale foreslått snuareal for renovasjon over parkeringsplass.	7. Tatt til følge. Det knyttes en egen bestemmelse til dette for område, der det stilles krav til etablering av sti.		X	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		8. Fagetaten registrerer at foreslåtte §§ 3.1.3.4 a og 5.1.1 ikke har samsvarende ordlyd. Foreslått § 5.1.1 må endres slik at valg av renovasjonsløsning ikke bindes opp til avfallsbeholdere.	8. Tatt til følge – ordlyden i 3.1.1.7a endres fra skal til kan.		X	
		9. Felles utearealer må sikres som eget formål i plankartet til 2.gangs behandling.	9. Tatt til følge.	X	X	X
		10. Bebyggelsen bør utformes med sikte på å minimere negative virkninger for nabobebyggelsen i nord. Endringen vil bli stor endring for dagens beboere i området. Bebyggelsen vil bli høy og sammenhengende, og vil oppleves dominerende, også fordi den høyeste gesimsen ligger mot naboene. Etter fagetatens vurdering vil det kunne oppnås bedre kvaliteter dersom man snur takene slik at den høyeste fasaden vender mot sør i den nordlige husrekken. Fagetaten viser til at planområdet vil få en endret bruk med aktivitet større deler av døgnet. Boliger og private utearealer vil komme nærmere, med de ulemper dette medfører. Fagetaten anbefaler likevel at det etableres en åpning i den nordre fasaderekken slik at man sikrer en bedre åpenhet og mer luft og lys i området.	10. Tatt delvis til følge. Etter anbefaling av fagetaten er det sikret en åpning i den nordre fasaderekken på minimum 8m. Takformen endres til saltak og sikres i bestemmelser.	X		
		11. Alternativ plassering av avfallsrom bør utredes. Dersom plangrepet (mur mot nabo i vest) må vurderes på nytt, må også plassering av avfallsboden tas med i vurderingen. Forslaget med avfallsbod under terreng virker i utgangspunktet fornuftig, men løsningen kan gi luktplager for fremtidige beboere i denne rekken uten tiltak som motvirker dette. Forslagsstiller opplyser at avfallsboden vil bli tett og at det vil etableres ventilasjon.	11. Tatt til følge. Etter innspill fra kommunen, er renovasjonsløsningen endret til at tømning skal skje langs kommunal veg. Hentested for bossdunker planlegges langs felles avkjørsel innenfor annet vegareal. Bossrom med oppstillingsplass for renovasjonsbil er fjernet og dagens mur og terreng bevares i større grad.	X		X

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		12. Ambisjonsnivået for fellesarealer må være høyere enn minimumskravet i KPA, spesielt fordi de fleste boligene har lite sol på private uteoppholdsarealer på bakkeplan, samtidig som disse er trange. Takterrasser kan ikke regnes som fullgod erstatning for lekeareal på bakkeplan. Det må sikres i bestemmelsene at familieboligene får minimum 360 m <sup>2</sup> felles uteoppholdsareal hvorav halvparten har sol minst 4 timer ved vårjevndøgn, altså 180 m <sup>2</sup> for 9 boenheter.	12. Tatt delvis til følge. Kravet i KPA er 40 m <sup>2</sup> per enhet med krav om minimum 50% andel felles, 20 m <sup>2</sup> . Det er tilstrekkelig uteoppholdsareal uten å medregne arealet mot nabogrensen i vest (område UTE2 og UTE3) Disse inngår ikke i felles uteoppholdsareal. I tillegg er bebyggelse omplassert, og en større del av dagens grøntareal vest for dagens kontorbygg er regulert til et grønt område. Summen av privat uteoppholdsareal, altaner og terrasser overstiger kravene til uteoppholdsareal i henhold til KPA. Dette innebærer at ambisjonsnivået for fellesarealer er høyere enn minimumskravet i KPA. Planforslaget sikrer gode løsning for felles uteoppholdsarealer med bilfri arealer i felles tun struktur. Beliggenhet sikrer og tilgang til attraktiv friluftsområder i nær tilknytning til området.	X		
		13. Vi tar ikke stilling til en fremtidig utnyttning av eiendommene gnr. 12, bnr. 284 og 285 eller eksakt plassering av tilkomsten.	13. Tatt til orientering.			
		14. Foreslått plankart er det lagt inn en avkjøringspil fra sør til den nye avkjørselen. To utkjørsler over fortauet tett på hverandre, og tett på busstopp, vil imidlertid ikke være en akseptabel løsning. Avkjørslene må samles i én.	14. Tatt til orientering. Det er uklart for oss hva som er ment her. Planforslaget sikrer en felles avkjørsel for planlagt bebyggelse i Fv 44, FV 42 og eventuelle fremtidig bebyggelse på naboeiendommer i sør.			
		15. I revidert planmaterieell må det fremgå hvordan høydeforskjellen og siktlinjene, der avkjøringspilen er tenkt vist, løses.	15. Ikke tatt til følge. Planforslaget er endret slik at bossrom med oppstillingsplass for renovasjonsbil som krevde høy forstøtningsmur ved framtidig innkjørsel er fjernet. I nytt planforslag bevares dagens mur og terreng i større grad. I referat fra merknadsmøte gjennomført 01.02.2023 står følgende som premiss: (...) <i>Planen vil ikke gi hjemmel til endret bruk på tilgrensende eiendommer. Dette må behandles etter veglovens §§ 40-43, evt. gjennom ny reguleringsplan.</i>			
		16. Hvorvidt den nye tilkomstveien vil ha tilstrekkelig kapasitet dersom naboeiendommene bygges ut, må avklares gjennom en senere plan- eller byggeprosess.	16. Tatt til orientering			
		17. I følge KPA § 26.3.3 skal parkering skje i fellesanlegg. Et felles utendørs parkeringsanlegg er foreslått ved tilkomsten til planområdet. Fagetaten har ingen kommentarer til forslaget, men ber om at alle plandokumenter oppdateres mht. antall parkeringsplasser, for eksempel ROS-analysen side 10.	17. Tatt til følge. Plandokument oppdatert.			X

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		18. Fagetaten anbefaler at det sikres et areal der man kan vaske sykler og avfallsbeholder ved tilkomsten til planområdet. Et område for reparasjon av sykler bør også vurderes.	18. Tatt til følge. Det stilles krav til et areal for stell og vedlikehold av sykler i bestemmelsene og plassering er vist på illustrasjonsplan.		X	X
		19. Under forutsetning av at etablering av stien sikres i reguleringsbestemmelsene, vil fagetaten kunne anbefale foreslått snuareal.	19. Tatt til følge.		X	
		20. Til 2. gangs behandling av planforslaget må renovasjonsteknisk plan bli oppdatert slik at den henviser til oppdatert planforslag, herunder også reguleringsbestemmelser og bestemmelsesnummer.	20. Tatt til følge.			X
		21. Vi har rådet forslagsstiller å regulere arealet langs bussarealet til uteoppholdsareal (UTE) for eiendommene det tilhører. Komplette planforslag til behandling foreslått boligformål, frittliggende eneboligbebyggelse (BF). Fagetaten opprettholder sin anbefaling om at arealet reguleres med formål UTE. Det vises til at veglovens § 29 fastsetter en byggegrense på 15 meter fra kommunal veg slik at arealet uansett ikke er egnet til boligformål.	21. Tatt til følge. Området reguleres med formål UTE (uteoppholdsareal).	X	X	X
		22. En diskusjon rundt hvordan fremtidsrettede energiløsninger kan integreres i arkitekturen vil være tema frem til politisk behandling av planforslaget.	22. Tatt til orientering.			

## Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Oppsummering av samtlige endringer som er foretatt i plankartet etter offentlig ettersyn.</p> <p>– merknad/uttalelse</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Byggegrense endres til minimum 4 meter. Samt at byggegrense sikrer minimum 8m åpning mellom bygg i nord.</li> <li>Etter merknader fra Bymiljøetaten, Byplan og Statsforvalteren i Vestland reguleres området til uteoppholdsarealer i eget formål.</li> <li>Avkjørsel strammes, fortauet reguleres gjennomgående forbi avkjørselen, med nedsenk mot kjørebanelen.</li> <li>Fortau langs Fantoftvegen reguleres med 2,5m bredde</li> <li>Midtøyen reguleres med dagens utstrekning som annen veggrunn teknisk, o_AVT</li> </ol>	<p>Oppsummering av samtlige endringer som er gjort i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn.</p> <p>– merknad/uttalelse</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Legges inn som krav i bestemmelser at det skal tilrettelegges med areal og fasiliteter for spyling og vedlikehold av sykkel.</li> <li>Benevnelse for AVG-områdene rettes fra SVG til AVG.</li> <li>Det stilles rekkefølgekrav om at teknisk plan for vegiltak skal være godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse gis for felt BK1 og BK2.</li> </ol> <p>– fagnotat ved offentlig ettersyn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Det knyttes en egen bestemmelse til etablering av sti gjennom f_UTE1 området.</li> <li>Tatt til følge – ordlyden i bestemmelse om avfallsløsning endres fra skal til kan.</li> </ol>	<p>Oppsummering av samtlige endringer som er gjort i planbeskrivelsen etter offentlig ettersyn offentlig ettersyn.</p> <p>– merknad/uttalelse</p> <p>– fagnotat ved offentlig ettersyn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Planbeskrivelsen er oppdatert i samsvar med endring i utforming av bebyggelse, uteoppholdsareal og renovasjon.</li> <li>Det legges til rette for at eik i hjørnet mot FV42 og lønn i sørvest tas vare på.</li> <li>Planmaterialet er oppdatert med snitt og nye illustrasjoner</li> <li>Traseen for VA ledninger blir flyttet til ny regulert innkjøring. VA-rammeplanen oppdateres på dette punktet.</li> <li>Planmaterialet er supplert med flere tidspunkt for sol/skygge.</li> </ol> <p>– andre årsaker</p>



<p>6. AVG-områder langs offentlig veg synligjøres med offentlig eierskap (o_).</p> <p>7. Trær som skal bevares vises på planart med juridisk punkt sosi 1271 – fagnotat ved offentlig ettersyn</p> <p>8. Byggegrensen endres i plankartet, kommer ingen steder nærmere nabo enn 4 meter over terreng.</p> <p>9. Dagens grøntareal vest for dagens kontorbygg (som ikke blir bebygd) reguleres som uteoppholdsarealer.</p> <p>10. Felles utearealer sikres som eget formål i plankartet</p> <p>11. Trær som skal bevares vises på planart med juridisk punkt, sosi 1271</p> <p>12. Bestemmelse området som sikrer renovasjon #1 fjernes, renovasjon henteplass flyttes slik at oppstillingsplass for renovasjonsbil blir langs kommunal vei</p> <p>13. For å få plass for henteplass (bossdunker) og stramme inn felles innkjørsel, bredde for f_V reduseres fra 5m til 4m. Restareal reguleres til annet veigrunn og tillattes plassering av bossdunker i hentedag. – andre årsaker</p> <p>14. Ved ny vurdering av sikt tatt som utgangspunkt etablert 30km/t sone i Fantoftvegen. Siktlinjer med tilhørende sikthensynsoner reduseres tilsvarende samt med nødvendig planens utstrekning.</p>	<p>6. Det er stilt krav til et areal for stell og vedlikehold av sykler i bestemmelsene og plassering er vist på illustrasjonsplan.</p> <p>7. Bestemmelse om terrengbehandling er supplert med krav til at terrengbehandling skal skje på en måte som ikke gir permanente skader på eksisterende vegetasjon og eksisterende trær som skal bevares. Og krav om å bruke stedegen vegetasjon ved tilbakeføring av sidearealer.</p> <p>8. Ny bestemmelse om at eksisterende trær, markert med symbol (1271), skal bevares. Disse må markeres og sikres mot skade i anleggsfasen.</p> <p>9. Supplering om at det innenfor BK2 tillates sykkelparkering i form av sykkelbod med maksimal høyde 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>10. Parkeringsbestemmelse endret til: Det kan etableres maks en bilparkeringsplass pr. boenhet, i samsvar med parkeringsdekning 0,64 per 100m<sup>2</sup> bolig.</p> <p>11. Nødvendig justering av VA-rammeplan for å sikre tre som skal bevares tillates.</p> <p>12. Krav til innhold i utomhusplanen er supplert med vegetasjon og beplantning.</p> <p>13. Ny bestemmelse: UTE2 og UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest.</p> <p>14. Rekkefølgebestemmelsene er supplert med krav til at rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen redegjør for ikring av eksisterende trær som skal bevares – andre årsaker</p>	
--	---	--

## Merknadskart

