

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN
Arealplan-ID	4601_70650000
Saksnummer	2022/20652
Utarbeidet av	3RW arkitekter
Sist revidert	05.06.24

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<u>Private merknader:</u> Runar Agasøster på veggen av Boligsameiet Arne Abrahamsens vei 3b, c, d 14.07.23 Nr. 39	Nabo bemerker at det ikke vil være fysisk nok plass til 20 avfallsbeholdere innenfor området som er skissert (merket med RA), og det vil være til sterk sjenanse for dem å få noe slikt plassert på deres uteområde. Det bes på det sterkeste om at andre avfallsløsninger vurderes. Det vises til alternative løsninger nevnt i fagnotatet.	Det har vært dialog mellom forslagsstiller og naboer/sameiet. Det er i denne dialogen blitt enighet om at opprinnelig forslag videreføres. Det skal utarbeides felles regler for bruk av arealet og avtalen tinglyses. Sameiet vil kompenseres. Opparbeiding av området og fremtidige vedlikehold av området faller på Øvre Fyllingsveien 48.			
2	Ina V Larsen Øvre Fyllingsveien 57b 30.08.23 Nr. 46	Nabo synes det er gledelig at det endelig skjer noe med dette bygget som har stått til nedfalls i en årrekke. Hun ønsker velkommen renovering og omgjøring av bygget til leiligheter.	Tatt til orientering.			
1	<u>Høringsinstanser:</u> Bymiljøetaten 27.06.23 Nr. 33	Bymiljøetaten ber om utsettelse for uttalelse til planen grunnet ferieavvikling.	Tatt til orientering			
2	Bergen brannvesen 26.06.23 Nr. 34	Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Planlegges det for tekniske installasjoner på taket, slik som solceller og lignende er det viktig at dette blir hensyntatt i prosjekteringen, slik at en effektiv slokkeinnsats kan utføres.	Tas til følge i planleggingsfasen og i prosjekteringsfasen.			
3	NVE	NVE viser til sine verktøy og veileder for reguleringsplanarbeid.	Tatt til orientering. Dette er hensyntatt i			

	06.07.23 Nr. 35	Det må vurderes om planen tar hensyn til nasjonale og vesentlige regionale interesser.	reguleringsprosessen.			
4	Bergen vann 11.07.23 Nr. 36	Bergen Vann viser til tidligere uttalelse til VA-rammeplan. Tidligere uttalelse opprettholdes: 1. Håndtering av overløp fra fordrøyningsmagasinene må avklares med Bergen Vann ved detaljprosjektering. Lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer. 2. Ved detaljprosjektering vil vi ta stilling til om det kan være aktuelt med fornying/separering av VA-anlegg i vei. 3. Det skal sørges for at eksisterende stikkledninger for vann og spillvann plugges på eller så nært som mulig hovedledningen, når stikkledningene settes ut av drift. 4. Vi forutsetter at denne planen koordineres med tilgrensende planer, og at endringer ikke medfører ulemper (vedrørende overvannshåndtering, kapasitet på ledningsnett) for tilgrensende planer. Bergen Vann minner om at det ligger kommunale VA-anlegg over planområdet. Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til disse.	Samtlige punkt tas til følge. Tas til orientering og til følge i prosjekteringsfasen.			
5	Rådet for byforming og arkitektur Saksprotokoll 11.07.23 Nr. 37 og 38	Viser til saksprotokoll (nr. 38). Rådet er positivt til gjenbruk av bygningsmasse, men ønsker å sikre i planbestemmelsene at skifertaket videreføres, og at fasadene også tilbakeføres. Rådet foreslår rekkehusbebyggelse som bygningstypologi, og private hager for å redusere parkeringsbehovet. Med hensyn til nabolaget kan Rådet ikke anbefale støyskjerming i den form og utstrekning som det vises til i planforslaget. Støyskjermen bør utformes med større åpenhet, og man kan med fordel utforme den øverste delen i glass. Man bør bruke mulighetene til å tilbakeføre bygget så langt som råd er, og tydeliggjøre at bygget består av to byggefaser.	Delvis tatt til følge i planens bestemmelser. Bestemmelsene er endret iht. til merknader fra Byantikvaren. Det sees som viktigst at en muliggjør gjennomføring av prosjektet, slik at byggets forfall kan stoppes. Prosjektets kostnader må imidlertid sees i sammenheng med prosjektets størrelse, og fasadeutforming må bl.a. sees i sammenheng med dagens boligstandard. Bygget har ikke skifertak i dag. Dagens tak er nytt og ikke modent for utskifting. Vi ser det derfor som lite hensiktsmessig og bærekraftig å skifte det. Det er lagt til at skifertak skal vurderes ved legging av nytt tak. Byggets fasader endres noe ved oppgradering av bygget til dagens standard. Ved å legge til verandaer og arker vil det ikke være mulig å tilbakeføre fasadene til opprinnelig uttrykk. Ikke tatt til følge. Typologi er vurdert ut ifra prosjektets beliggenhet og målgruppe. Tatt til vurdering. Valgt utforming av støyskjerm er tilpasset øvrig støyskjerming i området. Støyskjermen vil vurderes nærmere ved byggesak. Tatt til orientering. Planforslaget legger opp til en differensiering av de to byggefasene gjennom ulik retning på kledning og ulikt fargevalg, jf innspill fra Byantikvaren.		X	

			Merknader fra Byantikvaren er tatt inn i det videre planarbeidet.			
6	Statsforvalteren i Vestland 15.08.23 Nr. 40	Statsforvalteren ser generelt positivt på fortetting med boliger i relativt sentrale bystrøk og har ingen særlige merknader til planforslaget, men viser til fagetatens egne merknader om uteoppholdsareal og parkering.	Tatt til orientering.			
7	Bymiljøetaten 14.08.23 Nr. 41	<p>BME ser det som positivt at planen har til hensikt å bevare eksisterende hageareal, inkl. to trær og anbefaler følgende formulering i bestemmelse: - eksisterende trær som skal bevares - plassering av marksikringsgjerde rundt trærnes rotsone.</p> <p>BME synes også det er positivt at det stilles krav til utforming og materialbruk for planlagt støyskjerm og støtter føringer gitt i bestemmelsene, men ber om at det i større grad sikres vekstforhold (jordvolum) for klatreplanter. Det anbefales at tegninger (plan, snitt og oppriss) av støyskjerm og plantefelt presiseres som en del av «Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen».</p> <p>BME ber videre om at det tilføyes en bestemmelse som viser til Forskrift om fremmede organismer, Kapittel V, Krav til aktsomhet og til virksomheter og tiltak som kan medføre spredning av fremmede organismer.</p> <p>BME er positive til at det reguleres offentlig gangveg (o_GG) mellom kommunal veg og fylkesveg, og ber om at det vurderes tiltak som kan øke gangveiens attraktivitet, som UU, bevart vegetasjon og mulighet for belysning.</p> <p>Videre skal den aktuelle gangvegen være adskilt fra avkjørsel til parkeringsplass for Nyegården 1 borettslag (154/404), og det skal være tilrettelagt for kryssing til eksisterende fortau langs Arne Abrahamsens veg.</p> <p>Det må tilføyes bestemmelser om at Bymiljøetaten skal godkjenne tekniske planer for gangveg o_GG med følgende formuleringer i bestemmelsene: - Før det kan søkes om igangsettingstillatelse for BB skal detaljerte tekniske planer for o_GG være godkjent av vegmyndighet. - Ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest for BB skal det dokumenteres at o_GG er ferdigbygget i henhold til godkjente tekniske planer og overlevert til vegmyndighetene.</p> <p>Avkjørselen i planforslaget er ikke iht. krav for avkjørsler til offentlig veg. BME ber om at løsningen bearbeides i den videre planprosess.</p>	<p>Tatt til følge. Formuleringen er tatt inn i bestemmelsene.</p> <p>Tatt til følge. Tilstrekkelig jordvolum, samt dokumentasjonskrav til byggesaksbehandlingen er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Tatt til følge i bestemmelsene.</p> <p>Tatt delvis til følge. Gangvegens er planlagt ryddet for overgrodd vegetasjon og søppel. UU-krav kan ikke enkelt oppnås fullt ut grunnet bl.a. stigningsforhold, og denne type oppgradering samt belysning legges ikke som krav i denne planen, da gangvegen kun er tatt inn i planen for å sikres videreføring.</p> <p>Tatt delvis til følge. Gangvegen er planlagt å være adskilt fra avkjørselen. Det er ikke planlagt kryssing av A. Abrahamsens veg, da dette vegarealet ikke er del av planarbeidet.</p> <p>Ikke tatt til følge. Gangvegen er sikret i plankart, men det er ikke vurdert som rimelig å sikre gjennomføring og opparbeiding for denne knyttet til BB.</p> <p>Delvis til følge i planarbeidet. Løsning viser en bedret situasjon enn dagnes, og er vurdert til å være tilstrekkelig god, i samråd med vegfagkyndig. Det er vurdert som ikke</p>	X	X	X

		BME ønsker avklart og renovasjonsareal er stort nok, og påpeker at plassering av renovasjonsbilen i kommunal veg Arne Abrahamsens veg er en mer trafikksikker løsning. Det må sikres at avfallsbeholdere ikke blir plassert i frisiktsonen, eller i Arne Abrahamsens veg.	hensiktsmessig å gjøre større inngripen i neboeiendom for å endre avkjørselen, spesielt med tanke på at planen ikke legger opp til vesentlig økning i trafikk. Tatt til følge. Renovasjonsarealet er avklart å være stort nok. Plassering av renovasjonsbil er lagt til A. Abrahamsens veg. Frisiktsonen skal holdes fri for hindringer for sikt.		X	X
8	Byantikvaren 14.08.23 Nr. 42	Byantikvaren foreslår følgende endringer i bestemmelsene: Til punkt § 3.1.1.1.a «Eksisterende bebyggelse skal videreføres og skal ikke rives» Til Pkt. 3.1.1.b: Vi anbefaler at punktet tas ut. Til Pkt. 3.1.2.12.b og c: Punktet suppleres med «..og utstrekning av støyskjerm» Byantikvaren påpeker at innspillet deres om tilbakeføring til skifertakstein som foretrukket takteking ikke er tatt til følge. Det argumenteres med at dette er for dyrt. Vi påpeker at formålet for planen er bevaring av eksisterende verneverdige bygning og at denne skal tilpasses ny bruk. Til dette ligger det at istandsetting og tilbakeføring er prinsippene som skal være styrende, og at man tilpasser den nye bruken til bygningen, og ikke motsatt. Det bes om at punktet blir supplert med: «Ved istandsetting og vedlikehold av bygningen, skal tilbakeføring til opprinnelig uttrykk, detaljering og materialbruk være det førende» Til pkt. §2.1. og § 3.1.2.4. a og b: Vi ber om at punktet blir supplert med: «Ved istandsetting og vedlikehold av bygningen, skal tilbakeføring til opprinnelig uttrykk, detaljering og materialbruk være det førende» Planbestemmelsene gir åpning for en variert høyde og en tilpasset utforming av støyskjerm og rekkverk slik at tiltakene potensielt ikke vil utfordre de kulturhistoriske kvalitetene, men tilpasse seg disse på en god måte. Vi ser frem til at prosjektet blir byggemeldt, der disse tiltakene kan konkretiseres.	De foreslåtte endringer i bestemmelsene er tatt til følge. Taket på bygningen er forholdsvis nytt og i god stand. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig og bærekraftig å skifte det nå. Når nytt tak skal legges i fremtiden vil det vurderes å legge skifer. Dette er lagt til i bestemmelsene. Tatt til orientering. Prosjektet baserer seg på å sikre kulturhistoriske kvaliteter gjennom ny bruk.		X	
9	Vestland fylkeskommune 14.08.23 Nr. 43	Vestland fylkeskommune støtter oppunder Byantikvarens tidligere innspill og ber Byantikvaren ta den endelige avgjørelsen vedr kulturminnefaglige hensyn. Vlfk avd. infrastruktur og veg fremmer innsigelse mot planen grunnet utilstrekkelig ivaretagelse av trafikksikkerhet og fremkommelighet. Dette gjelder følgende punkt: - Plasseringen av regulert kantstopp er for nært	Tatt til orientering. Byantikvarens tidligere innspill er tatt inn i planen. Tatt til følge. Ny plassering av kantstoppet er bearbeidet i		X	

		<p>gangfeltet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltaket vil gi vesentlig endring av det signalregulerte krysset. Det er ikke ønskelig å flytte dagens signalanlegg. - Plankartet skal påføres siktlinjer til sykkelfelt og avkjørsler. - Støyskjermen kan ikke være så høy, ligge så nær fortauskanten og ikke ha ei dør som slår ut i fortauet. - 6 avkjørsler til fylkesvegen, som er vist med pil, må tegnes ut. - Avkjørsel i nord er ikke iht. håndbøkene. Det må bli sett på alternative løsninger. <p>Andre merknader uten innsigelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fylkeskommunen er positive til at avkjørselen til 154/408 stenges. <p>Vlfk legger til grunn at kjøring ikke er tillatt på snarvegen o_GG.</p>	<p>samråd med vegfagkydig og Fylkeskommunen.</p> <p>Tatt til orientering.</p> <p>Delvis tatt til følge. Siktlinjer er lagt til plankartet og sikret i bestemmelsene.</p> <p>Utforming, plassering og høyde er vurdert nærmere. Det er sikret at døren ikke slår ut i fortauet.</p> <p>Inntegning av avkjørselene er vurdert. Punktet er ikke tatt til følge, dette er avklart med Vlfk.</p> <p>Tatt til følge. Utforming av avkjørselen er vurdert og tegnet ut.</p> <p>Tatt til orientering.</p> <p>Tatt delvis til følge. Gangvegen er i dag adkomst til eksisterende boliger. Dette er videreført. Det er imidlertid sikret i bestemmelsene at gjennomkjøring ikke er tillatt på o_GG og at utvidet bruk ikke er tillatt.</p>	X	X	
10	Statens vegvesen 16.08.23 Nr. 44	<p>Statens vegvesen legger til grunn at avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på fylkeveg og kommunal veg skjer i dialog med Bergen kommune og Vestland fylkeskommune som vegmyndigheter. Ved fravik fra vegnormalene, legges det til grunn at fraviksknader er avklart med rette myndighet.</p> <p>Statens vegvesen støtter plan- og bygningsetatens forutsetning om å redusere p-dekningen, som et godt virkemiddel for å nå målet om at all vekst i persontrafikken skal skje med gange, sykkel og kollektiv.</p>	<p>Tatt til følge. Vegløsninger er drøftet og avklart med rette vegmyndighet. Søknad om fravik er rettet til vegmyndighet.</p> <p>Tatt til følge. Parkeringsdekningen er gitt fleksibilitet til å reduseres ytterligere. Det er ønskelig med en lav p-dekning.</p>		X	
11	Helsevernenheten 14.08.23 Nr. 45	<p>Helsevernetaten forutsetter, grunnet gul støysone på fasade, at det settes krav til at innendørs støynivå blir tilfredsstillende, og anbefaler at dette kontrolleres eller at det settes krav til dokumentasjon på dette.</p> <p>Helsevernetaten støtter fagetatens vurdering av utearealet i nord, samt forslaget om å rive påbygget fra 80- tallet for å kunne etablere parkeringsplass her. Det er synd at parkeringsplassen planlegges på stille side. Særlig med tanke på hvor positivt utsikt til grøntarealer er for den psykiske helsen, og fordi det på den stille siden vil kunne etableres et uteareal med særlig gode støyforhold.</p>	<p>Tatt delvis til følge. Det er satt krav om at yttervegger må prosjekteres med høyere støyreduksjon enn en normal klimavegg.</p> <p>Ikke tatt til følge. Det vurderes som negativt å rive godt boligareal for å etablere parkering. Høydeforskjeller i terrenget gjør det dessuten lite egnet å anlegge parkering her, da adkomstveg ikke ligger på samme høyde. (Adkomstveg fra fylkesvegen vil stenges.) P-areal er i stedet planlagt på samme plan som adkomstveg, som i dag, med god tilgjengelighet. Prosjektet legger opp til lav p-dekning, da beliggenheten er sentral og med god kollektivdekning. En ytterligere reduksjon av p-areal vil gi mer uteoppholdsareal på stille side. Alle boenheter vil være</p>		X	

			gjennomgående og derfor ha utsikt mot grønne areal både i øst og vest. Videre er det ønskelig å videreføre eksisterende hage på vestsiden som hoved uteoppholdsareal, hvor solen er lengst og hvor det er frodig og grønt. Hagen vil suppleres med oppholdssoner mot nord, sør og øst.						
12	Plan- og bygningsetaten Fagnotat Nr. 32	<ol style="list-style-type: none"> PBE sin helhetlige vurdering er at planforslaget er i tråd med overordnede målsettinger om en kompakt byutvikling. PBE vurderer at transformasjon i et område, som er i tråd med overordnede målsettinger om kompakt byutvikling, taler for at en kan se til støykravet for ytre fortettingssone der støyutsatt side kan være på opptil 65 dB. Port i støyskjermen for gående og syklende må sikres i bestemmelsene og må på plass til andre gangs behandling. Til andre gangs behandling bør det sikres i bestemmelsene at støyskjermen oppføres som doble treskjermer. Hensynet til kulturminnet, estetikk og barrierevirkning fra Øvre Fyllingsveien må veies opp mot støykrav for støyutsatt side. PBE vil for denne planen se til mengdekravet for uteoppholdsareal for ytre fortettingssone. Til andre gangs behandling må imidlertid beregningene for uteoppholdsareal oppdateres og areal i nord (og øst) tas ut. PBE vurderer at det ikke er aktuelt å åpne for at parkeringsplassen i øst skal kunne telles med som solfylt areal ved vårjevndøgn. PBE vurderer at parkeringsdekningen heller må reduseres til 2. gangs behandling. For å tilfredsstille kravene til kvalitet på uteoppholdsareal vurderer vi at makstallet på 10 boenheter må reduseres til 2. gangs behandling. I den forbindelse kan rivning av tilbygget bli vurdert. PBE vurderer at parsellene ikke oppfyller kravet til privat uteoppholdsareal og bør innlemmes i fellesarealene, og kan akseptere at boligene i nord kun har tilgang til egne uteareal som ikke oppfyller støykravene. PBE ønsker økt bredde på gangsonen på byggets østside, og ber om at det vurderes fram til andre gangs behandling. PBE støtter forslag om private uteoppholdsareal i tilknytning til boenhetene, samt større arker og takvindu som vist i perspektiv og oppriss, da dette vil øke bokvaliteten. Skifertak bør sikres i bestemmelsene til 2. gangs 	<ol style="list-style-type: none"> Tatt til orientering. Tatt til orientering. Best mulige støyforhold er etterstrebet planarbeidet. Tatt til følge. Det er sikret i bestemmelsene at det skal være port i støyskjermen, og at den skal vende innover. Tatt til følge i bestemmelsene. Tatt til vurdering i det videre arbeidet, i samråd med de ulike myndigheter. Tatt til følge. Tatt til følge, p-dekningen er redusert. Ikke tatt til følge. Det er ikke vurdert som formålstjenlig for gjennomføring av prosjektet å redusere antall boenheter. Det er heller ikke vurdert som formålstjenlig eller miljømessig fremtidsrettet å rive funksjonelt boligareal. Tatt til følge. De to nevnte parsellene er innlemmet i felles uteoppholdsareal. Tatt til følge. Bredden på randsonen er noe utvidet. Tatt til orientering. Tatt delvis til følge. Endringer i bestemmelsene, gitt av Byantikvaren, er sikret. Disse sier ikke spesifikt at skifertak skal etableres. Mønehøyde er sikret i plankart. Tatt delvis til følge. Boligene er sikret trinnfri adkomst i 1. etg. Noen av boligene i andre etasje går over to plan (UU-tilkomst tas ikke til følge. Boliger har ikke krav om dette.) Det er sikret et minimumsantall i bestemmelsene. Om det er plass til flere sykler kan vurderes i prosjekteringsfasen. Tatt til følge. P-dekningen er redusert. Tatt til følge. Løsningen er vurdert på nytt, men ansees som tilstrekkelig god. Dette kan vurderes på nytt ved prosjektering. Tatt til følge. Foreslåtte løsning er tatt inn i planen. 	X	X	X	X	X	X

		<p>behandling. Møne- og gesimshøyde bør også sikres i bestemmelsene til 2. gangs behandling.</p> <p>13. Til andre gangs behandling må det sikres at alle boenhetene har universell tilkomst, for eksempel ved at noen enheter går over to plan.</p> <p>14. PBE ber om at en økning i sykkelparkeringen vurderes frem til 2. gangs behandling.</p> <p>15. PBE vurderer at parkeringsdekningen må reduseres ytterligere, og at bildeleordning må vurderes hvorvidt det er attraktivt for bildeleaktører å tilby bildeling her.</p> <p>16. Til andre gangs behandling må løsningen for trekking av avfallsbeholdere til renovasjonsarealet optimaliseres.</p> <p>17. PBE anbefaler en løsning der renovasjonsbilen står i Arne Abrahamsens vei ved henting av avfall.</p>				
--	--	--	--	--	--	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Følgende endringer er gjort etter merknad eller innsigelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> Kantstopp og busstur regulert inn Avkjørselspiler lagt til ved o_GG. o_AVG er lagt til for avstand mellom støyskjerm og fortau 	<p>Følgende endringer er gjort etter merknad eller innsigelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> Aktsomhet vedr fremmede arter Bygget skal bevares, og ikke rives. Kjøring til eiendommer over gangveg, fortau og sykkelanlegg tillates, men ikke ut over dagens bruk Støyskjermens port skal vende innover Marksikring rundt trær som skal bevares Støyskjerm og plantefelt skal dokumenteres ved byggesak Eksisterende busstur skal videreføres Støyskjerm skal ligge minst 0,3m fra fortau, port 0,5m ifra. Det skal etableres belysning ved port. Frisikt er sikret <p>Følgende endringer er gjort etter fagnotat:</p> <ol style="list-style-type: none"> Halvparten av nødvendig uteoppholdsareal skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn. (Mengdekrav iht. ytre fortettingssone) Gangsoner utvidet til minst 1,5 meters bredde Redusert p-dekning. Leiligheter i 2. etg. skal gå over to plan. 	<p>Følgende endringer er gjort etter fagnotat:</p> <ol style="list-style-type: none"> Areal i nord er tatt ut av regnestykket for MUA. P-dekning er redusert. Uteoppholdsareal iht. ytre fortettingssone. Oppdatert solstudie. Verandaer i nord lagt til grunn som privat uteoppholdsareal, parseller på bakkeplan tatt ut.

Merknadskart

