

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Fana gnr. 57 bnr. 6 m. fl. Nedre Totland Omsorgsboliger
Arealplan-ID	4601_70220000
Saksnummer	PLAN-2022/20624 (tidligere 202004811)
Utarbeidet av	Anne Lise Sæterdal/Bente Karlsen
Sist revidert	31.01 2023

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<u>Private merknader:</u> Dörte og Stian Jensen Totlandsvegen 406, 5226 NESTTUN Dnr. 6.	<ol style="list-style-type: none"> Friområdet er bygdens eneste utendørs møteplass og brukes nesten daglig. Området blir vedlikeholdt på dugnad av de som bor i bygden. Grendalaget leier området av kommunen på vegne av alle som bor på Totland. Det ønskes at mest mulig av arealet skal kunne brukes i byggefasen. Ønsket avgrensning for rigg- og anleggsarbeid er skråningen mot skolen. Ønsker at 2 bord flyttes til aktivitetsområdet, samt at området oppgraderes når byggearbeidene er ferdigstilt. Den nye planen ser ut til å skape farlige situasjoner for våre barn som tar skolebuss hver dag. Vi anser det som tryggere og mer hensiktsmessig at busslommen blir værende der det er i dag, slik at barna kan stå trygt, og bussen er ute av veien når den stopper. Hvis bussen skal stoppe i veien, forsvinner den eneste muligheten til å kjøre forbi bussen. Å bli liggende bak bussen hele veien nedover skaper frustrasjon og farlige forbikjøringer. I tillegg brukes plassen til å lagre de store snømengder som fylkeskommunen måker vekk fra hovedveien. Denne plassen er den eneste i området hvor all snøen kan samles. Parkering langs veien: Plassen ovenfor busstoppet, og selve busstoppet, blir brukt til parkering hele året av folk som skal på tur. Parkeringen langs veien som skal reguleres med inn og utkjørsel (spesielt utkjørsel slik som planlagt) skaper også et større faremoment for beboere i nr. 406, 408 og 410 og for barna som skal til og fra bussen eller lekeplassen. Vi som bor i nr. 406, 408 og 410 skal kjøre ut fra vår sidegate og til hovedveien. Dagens parkeringsløsning fungerer utmerket. 	<ol style="list-style-type: none"> Merknaden angår kun planforslag alternativ. 2. Planalternativ 1 er valgt og merknaden er ikke aktuell. Tatt til følge. Ikke tatt til følge. Dagens løsning åpner for rygging ut i fylkesveg som kan være farlig pga. manglende baksikt. Det vil også være dårlig sikt mot nord ved kjøring ut på fv. 	X	X	X

2	Olav Totland, Totlandsvegen 428. Dnr. 10.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reguleringsplanen kan bli et positivt element for en god utvikling for lokalmiljøet på Totland. En forbedring er helt nødvendig. 2. Det er et sterkt ønske i bygden om at den gamle lærerboligen rives. Denne bygningen har i kommunalt eierskap forfalt og med mangel på vedlikehold over mange år fremstår den nå som en skam for bygden! Planforslag alternativ 1 er det som må velges for bnr. 50. Det gir også fleksibilitet for en senere utvidelse av fylkesveien. 3. Totlandsvegen, Fylkesveg 5192, er på strekningen langs bnr. 6, 9 og 50 svært smal og uoversiktlig og dette stedet er ett av de mest trafikkfarlige stedene på hele fylkesvegen. Det er derfor svært overraskende at når det utarbeides reguleringsplan som inkluderer fylkesvegen, ikke tas med grep som sikrer de som er gående og syklende i reguleringsområdet langs fylkesvegen. Trafikkmengden på fv. 5192, Totlandsvegen, er svært stor i perioder når byens befolkning ønsker å benytte de attraktive friluftsområdene på Totland. 4. Det er registrert at denne fylkesvegen er med på en prioriteringsliste for utbedring. Det er derfor merkelig at den eneste endringen i planforslaget av fylkesvegen er innsnevring og et kantstopp for buss. Dette bedrer ikke tilgjengeligheten til friluftsområdene, spesielt om vinteren når snøbrøyting og plassering av snø blir vanskeligere.. Det forutsettes at vegmyndighetene er kjent med utfordringene ved fylkesvegen. Hvis ikke, må det avholdes en befaring med lokal kunnskap til stede. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tatt til følge 3. Delvis tatt til følge. Det er regulert inn fortau på deler av strekningen. 4. Tatt til følge. Det ble avholdt befaring med Vestland fylkeskommune, plan og bygningsetaten og naboer den 15.11 2022. Planforslaget er endret og har vært på høring til berørte parter. Det er ikke kommet inn merknader til det reviderte forslaget. Vestland fylkeskommune opplyser at veien ikke er på prioriteringslisten for utbedring. 	X	X	X
3	Ingrid Elin Totland Totlandsvegen 462, 5226 NESTTUN Dnr. 19.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ønsker at det tydeliggjøres i planbeskrivelsen at arealet som er avsatt til L ikke fører til endringer/begrensninger utover dagens situasjon. Ønsker at det tydeliggjøres i bestemmelsene hvilke aktiviteter som tillates. 2. Vi mener at den gamle lærerboligen bør rives og gi plass til parkeringer for de ansatte. Vi har flere argument for dette: - Lekeplassen får fortsatt være der den er. - Det er ikke de ansatte som beslaglegger de få parkeringsplassene som er i utfartsområdet Totland 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følge. Det står i planbeskrivelsen at planforslaget ikke medfører noen endring av bruk for området avsatt til L - landbruk. Det er ikke nødvendig å legge inn bestemmelse 2. Tatt til følge. 	X	X	X

		<p>- Forfallet er kommet så langt, risikoen for at det fortsatt vil stå en rønne der er for stor.</p> <p>3. Kritisk til løsning for busstopp, parkering og utkjørsler, anser det som en trafikkfarlig løsning. Spesielt er det kantstoppet som kan skape farlige situasjoner. Biler som kommer bak bussen vil fortsatt ønske å kjøre forbi før bakkene oppover, og da blir forbikjøringen tett inn til svingen som er i øvre del av plassen. Avkjørsel SVG1 blir etablert som en fullverdig utkjørsel både for gnr. 57/21 og vår landbrukseiendom og SVG2 stenges. Kantstoppet for bussen trekkes ned mot rensaneanlegget. Vi kan være villig til å diskutere areal/grunn dersom dere vil etablere en slik løsning.</p>	<p>3. Tatt til følge. Planforslaget er endret og har vært på høring til berørte parter. Det er ikke kommet inn merknader til det reviderte forslaget.</p>	X	X	X
4	Grendalaget Grendavakt v/Dag Harald Skutlaberg Totlandsvegen 384, 5226 NESTTUN Dnr. 21.	<p>1. Friområdet er en viktig samlingsplass for bygda og er i daglig bruk til lek og ballspill av barn og unge i nabolaget. Det er derfor ikke ønskelig at dette arealet blir benyttet som riggplass/masselagring i anleggsperioden. Om det er nødvendig å bruke arealet til dette, bør området avgrenses og sikres slik at ikke barn får tilgang. Det må også etableres sikker tilkomst til lekeareal i anleggsperioden. Etter anleggsperioden må området tilbakeføres til tilsvarende eller bedre stand som/ved anleggsstart.</p> <p>2. Grendalaget er opptatt av at lærerboligen ikke blir stående til forfall. Riving er den sikreste løsningen. Renovering, med påfølgende bruk som bolig er også akseptabelt, men innebærer en risiko for at bygget vil bli stående til forfall på ubestemt tid – enten ved at det ikke er interesse for å kjøpe eiendommen eller at ny eier bruker lang tid på å gjennomføre rehabiliteringen.</p> <p>3. Kollektivholdeplass for sørgående buss bør utformes som busslomme. Den aktuelle holdeplassen er den eneste mellom Riple snuplass og Bjøllebotn som er utformet som busslomme og som kan passeres av andre kjøretøy på en trygg måte.</p>	<p>1. Tatt til følge. Alternativ 1 legges til grunn for reguleringsplanen og aktivitetsområdet vil ikke blir berørt.</p> <p>2. Tatt til følge. Alternativ 1 legges til grunn for reguleringsplanen og lærerboligen blir revet.</p> <p>3. Tatt til følge. Planforslaget er endret og har vært på høring til berørte parter. Det er ikke kommet inn merknader til det reviderte forslaget.</p>	X	X	X
5	Kjersti Totland Totlandsvegen 398, 5226 NESTTUN Dnr. 22.	<p>1. Område O_SPP1 - her er det lagt opp til 6 parkeringsplasser. Det er for så vidt ok. MEN et fysisk skille mellom disse og FV, gir dårlig plass for manøvrering i parkeringsområdet. Innkjøring øverst er OK- MEN utkjøring fra parkeringsområdet er direkte farlig! utkjørsel fra P møter utkjørsel fra 3 boliger. Her kommer det barn gående, løpende, på</p>	<p>1. Ikke tatt til følge. Etter befaring med fylkeskommunen, plan- og bygningsetaten og naboer, ble man enige om en omforent løsning. Parkeringsplass o_SPP1 beholdes som planlagt. Ang. manøvreringsareal er det satt av tilstrekkelig plass.</p>			

		<p>spark og sykkel og det er lite oversiktlig. I tillegg stopper andre naboer her pga. postkassestativ.</p> <p>2. Det skal ryddes snø på P-området, ut fra innkjørsler i planområdet, vegen og også bak busstoppet (skal man legge snø her blir det nødvendigvis kjøring her og) - det blir et kaos i området ved snøfall - skaper farlige situasjoner.</p> <p>Busstopp trukket ut til veg er farlig for barn som skal ta bussen nedover. Slik det er i dag er busstoppet inntil en sidekant av plassen/området. Da kan man komme seg dit ved å holde seg inntil kanten. I nytt forslag må barna ut på en "øy". Barn som står og venter på bussen beveger seg og nå skal de stå der med trafikk på alle kanter. Det er forståelig at denne løsningen er fornuftig mange steder. MEN det er den ikke her. Det er et sterkt ønske om at bussholdeplassen holdes inn til kanten slik den er i dag. Det er også et sterkt ønske om at kant mellom FV og parkeringsområde fjernes. Ber om at dette vurderes grundig.</p> <p>3. Nye beboere i planområdet. Dette er folk som trenger så og si kontinuerlig tilsyn? ser de har private oppholdsareal i form av terrasser som vender mot lekeområdet til bygden. Her kan de lett komme seg over terrassegjerdet og ned på lekeområdet. Dette er uheldig, og uønskede situasjoner kan oppstå. Slike terrasser burde vende inn mot fellesareal for boligene. Alternativt bør de sikres slik at det er umulig å komme seg til lekeområdet herfra.</p> <p>4. Forstår det slik at det legges opp til parkering for turgåere på O_SPP1. Det bør stå et skilt ved parkeringen- som sier: skal de oppover til Totlandsfjell eller Livardenområdet, følger de først FV oppover til vegens ende og går videre til fjellet derfra.</p> <p>5.</p>	<p>2. Tatt til følge. Planforslaget er endret og har vært på høring til berørte parter. Det er ikke kommet inn merknader til det reviderte forslaget.</p> <p>3. Beboerne har krav på tilfredsstillende uteoppholdsarealer med kvaliteter som sol og utsikt mv. Beboerne vil ha minimum 1-1-bemannning gjennom døgnet og det er liten fare for uønskede situasjoner.</p> <p>4. Skilting må vurderes av fylkeskommunen og behandles ikke i reguleringsplanen</p>	X	X	X
6	Fortidsminneforeningen, Hordaland avdeling Klostergaten 28, 5005 BERGEN Dnr. 20	<p>1. Fortidsminneforeningen mener at lærerboligen er kulturhistorisk og arkitektonisk verdifull og vil derfor sterkt anbefale at alternativ 2, med bevaring av lærerboligen og regulering til hensynssone bevaring, legges til grunn for den endelige reguleringsplanen.</p> <p>2. Bestemmelsene til hensynssone H570 (planalternativ 2) er mangelfulle. De må suppleres og utdypes, slik at de gir</p>	<p>1. Ikke tatt til følge. Ut fra en helhetlig vurdering av fordeler og ulemper, er planalternativ med riving av lærerboligen valgt. For nærmere begrunnelse vises til planbeskrivelse kap. 2.4</p> <p>2. Ikke relevant for valgt alternativ.</p>			

		tydelige og mer bindende føringer for hvordan lærerboligen skal bevares.				
		3. Alternativet med riving av lærerboligen viser en stor parkeringsplass, midt i anlegget og godt synlig fra veien. Dette vil være et skjemmende innslag. Såpass mange parkeringsplasser til et relativt lite anlegg kan derfor med fordel fordeles på flere, mindre arealer, som vist i alternativ 2.	3. Området oppleves vanligvis ikke gjennom fugleperspektiv, og parkeringsplassen vil fremstå mindre skjemmende fra bakkeplan. En mer diskret parkeringsplass kan oppnås ved beplantning o.l. som er sikret i bestemmelsene.			X
HØRINGSINSTANSER						
1	Endre Buanes, Barn og unges representant, datert 26.05.2022. Dnr. 8.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arealer for barn og unge vil som følge av planforslaget reduseres, med størst reduksjon ved alternativ to. Det vurderes som uheldig dersom valg av alternativ får negative konsekvenser for barn og unges behov for arealer til lek, opphold og rekreasjon. 2. Erstatning for asfalterte flater er ikke omtalt i planforslaget. Barn og unge må tilbys store nok arealer med varierte og gode kvaliteter, som kan gi tilbud til ulike aldersgrupper og til ulike årstider. I det videre planarbeidet bør det vurderes å reetablere arealer med flatt og hardt underlag, utover eksisterende grusbane, som gir mulighet for varierte aktiviteter. 3. Det oppfordres til dialog og samarbeid med nærmiljøet for å avklare dagens bruk og fremtidige behov for varierte arealer. Barn og unge bør også gis anledning til å fremme sine interesser gjennom aktiv medvirkning. 4. Planbestemmelsens § 2.5.1.2 sier at nabolaget ved Grendalaget Grendavakt skal holdes informert om tiltak i anleggsperioden. Her kan det vurderes å revidere ordlyden til at det skal være dialog med grendalaget. 5. Trafikksikkerhet og trygg ferdsel må ivaretas også i en byggefase. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forslagsstiller slutter seg til denne vurderingen om at planalternativ 1 best ivaretar eksisterende uteareal for barn og unge. 2. Det har ikke kommet innspill fra Grendalaget eller andre naboer om at det er behov for å erstatte det asfalterte arealet på skoleplassen. Vi oppfatter det slik at det i hovedsak er aktivitetsområdet på nedre del som er i bruk. Bestemmelsene åpner for at det kan legges til rette for andre aktiviteter, så det er allerede ivare tatt i planen. 3. Vi har hatt god dialog med nærmiljøet gjennom prosessen. Vi vurderer at Grendalaget ivaretar barn og unges interesser på en tilfredsstillende måte. Aktivitetsplassen er for barn og unge og denne vil i stor grad bestå som den er. Det er også store arealer tilgjengelig for barn og unge i området rundt. 4. Tas ikke til følge. Ordlyden i bestemmelse § 2.5.1.2 beholdes. 5. Dette er allerede innarbeidet jf. bestemmelse 2.6.3 Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen 			
2	Byantikvaren, datert 02.06.2022 Dnr. 11	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vi kan ikke se at planalternativ 1 som regulerer lærerboligen til riving for å etablere ny parkeringsplass er god utnyttelse av ressurser eller i tråd med kommunens egen planer og strategier. Planalternativ 2 med bevaring av lærerboligen sikrer kulturmiljøverdiene på en god måte. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunens planer og strategier <i>anbefaler</i> bevaring av bygninger, men bevaring er ikke et absolutt krav som skal gjelde i alle situasjoner. Det må vektes mot andre hensyn som reguleringsplanen skal ivareta. Vi mener helheten i prosjektet best ivaretas med riving av lærerboligen. 			

		<p>2. Byantikvaren har ingen merknad til å rive skolebygningen tegnet av arkitekt Einar Tønseth i 1983.</p> <p>3. Det er ikke anledning til å regulere i bestemmelser at uttale fra Byantikvaren skal innhentes i forbindelse med søknad da dette er en intern rutine i Bergen kommune. Vi ber derfor om at det i bestemmelsen (§ 4.2) kommer fram at bygningens form, materialbruk, vindusplassering og detaljering skal bevares.</p>	<p>2. Å rive skolebygningen har ikke vært foreslått i noen av alternativene. Det har vært skole på Totland i over 100 år, og skolebygget har en kulturhistorisk og historiefortellende verdi. Vi mener skolen, som et eksempel på en fædelt bygdeskole, har kulturmiljøverdi. Denne bevares og med det sikres deler av kulturmiljøet fra Riple skule.</p> <p>3. Kommentaren er ikke relevant for valgt alternativ.</p>			
3	Statsforvalteren, datert 03.06.2022. Dnr. 12.	<p>1. Statsforvalteren ser positivt på at kommunen legger til rette for sosial boligbygging.</p> <p>2. Statsforvalteren vil særlig peke på at barns interesser må bli tilfredsstillende ivarettatt ved denne detaljreguleringen. I denne sammenheng merker vi oss at areal for barns lek og opphold blir minst berørt i det som er vist som planalternativ 1.</p> <p>3. Vi finner det for øvrig positivt at vassdraget med kantsoner er satt av til blå/grønn struktur.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tatt til følge. Planalternativ 1 er valgt. Vi vurderer at Grendalaget ivaretar barn og unges interesser på en tilfredsstillende måte. Aktivitetsplassen er for barn og unge og vil i stor grad bestå som den er. Det er også store arealer tilgjengelig for barn og unge i området rundt.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>4.</p>			
4	Bergen Vann, datert 30.05.2022. Dnr. 13.	<p>1. Bergen Vann viser til VA-rammeplan datert 25. mai 2021 med vår uttalelse datert 16. juni 2021. Vi har ingen øvrige merknader til planforslaget med bestemmelser slik det foreligger ved utsendt varsel.</p> <p>2. Dersom det blir VA-faglige endringer skal det innsendes revidert VA-rammeplan til uttalelse fra Bergen Vann.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering.</p>			
5	Helsevernenheten, datert 31.05.2022. Dnr. 14.	<p>1. Alternativ 1 framstår som det beste alternativet med omsyn til bebuarane, det sikrar større uteareal og gir mindre køyring på tomta.</p> <p>2. Dagens småbørnsleikeplass har ei grei plassering, men det bør vurderast om dagens nettinggjerde kan erstattast med ein støyskjerm, ettersom leikeplassen ligg i gul støysone. Vi viser elles til merknadane våre som vart gitt ved varsel om oppstart.</p>	<p>1. Tas til orientering</p> <p>2. Tatt til følge. Det er tatt inn et punkt om dette i bestemmelsene. Siktforhold må ivaretas</p>		X	

6	Byarkitekten, datert 07.06.2022. Dnr. 15.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Byarkitekten mener at kommunen bør gå foran og være et forbilde i den sirkulære byggebransjen og velge alternativ 2 – bevare lærerboligen. Byarkitekten mener alternativ 2 har potensialet til å bli et godt bomiljø som er forankret til stedet og historien og vil gi et særpreget bomiljø som kan gi stolthet, identitet og tilhørighet. 2. Også tilpasning til landskapet er viktig for ivaretagelse av særpreget. Parkeringsflater i det kuperte kulturlandskapet er fremmed og virker ødeleggende for helheten. De negative effektene av dette er ikke bare knyttet til utseende, men den virkningen det kan ha i forhold til å skape en positiv inkludering av den nye funksjonen i lokalmiljøet. 3. Det er viktig at de nye omsorgsboligene får en god tilknytning til lokalmiljøet slik at det oppleves som et positivt tilskudd til området og danner gode møteplasser i nærheten som mange har lyst å bruke. Vi ser derfor bevaring av lærerboligen som et vesentlig verktøy for å danne positiv tilknytning mellom nye funksjoner og beboere og stedet for øvrig. 4. Arkitekturstrategiens punkt 07, Lav energi og ressursbruk, oppfordrer til å prioritere gjenbruk av eksisterende bygg og materialer. KPA 2018 § 18 Energi og klima sier at Bergen kommune skal utvikles som et klimasmart og klimanøytralt samfunn. Byarkitekten stiller seg undrende til konklusjonen i klimagassregnskapet som sier at riving av lærerboligen kommer bedre ut enn bevaring. 5. Byarkitekten vurderer videre at småbarnslekeplassen har en mer gunstig plassering i alternativ 2. I alternativ 2 ligger ikke lekeplassen inntil en trafikkert vei og er mer skjermet i/mot det grønne. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Delvis tatt til følge. Bevaring og transformasjon av skolebygningen er nettopp et slikt forbilde i den sirkulære byggebransjen. Dette må ikke overses, selv om dette planalternativet ikke bevarer lærerboligen. Skolebygget har en særpreget utforming forankret i stedet og historien, og bidrar til å gi bomiljøet karakter. Merknader om identitet og tilhørighet ivaretas i stor grad ved at det er skolebygget bevares. Det vises til merknader fra naboer og grendalag 2. Det er krav til parkering til dette formålet, og parkering må løses uavhengig av alternativ. Vi anser prosjektet som godt tilpasset landskapet. Prosjektet vil bruke beplantning for å skjerme parkeringsplassen, slik at den ikke blir så synlig. Vi vurderer det som mest gunstig å plassere parkeringsplassen lengst mulig unna leke- og fritidsarealer. Det å samle alle funksjonene til omsorgsboligprosjektet på øvre plan og aktivitetsområdet på nedre plan gir en funksjonell og hensiktsmessig organisering av området. 3. Ikke tatt til følge. Lokalmiljøet er positive til at det skal komme omsorgsboliger her, men er ikke spesielt opptatt av bevaring av lærerboligen. Det fleste merknadene fra lokalmiljøet anbefaler at planalternativ 1 legges til grunn. Merknader om at lærerboligen bidrar til positiv inkludering av den nye funksjonen i lokalmiljøet er ikke nødvendigvis forenlig med lokalmiljøets syn eller ønskelig for den beboergruppen det planlegges for. 4. Klimagassberegningene viser at valgt alternativ kommer best ut med tanke på energi og ressursbruk. Rapporten er utarbeidet av fagkyndige i tråd med Bergen kommune sin veileder. Dersom Byarkitekten vil så tvil om konklusjonen i rapporten, bør de også kunne peke på hva det er i rapporten som ikke stemmer. Det er i den sammenheng viktig å forstå forskjellen i klimagassutslipp ved riving <i>med</i> gjenoppbygging og riving <i>uten</i> gjenoppbygging. Bevaring vil normalt komme best ut hvis den gamle bygningen skal erstattes med et nybygg. Det er ikke tilfelle her. 5. Ikke tatt til følge. Her viser vi til merknader fra brukere av aktivitetsområdet. Naboer og grendalag foretrekker dagens plassering. Det er tatt inn en bestemmelse om at det etableres støyskjerming ved 		
---	--	--	--	--	--

		<p>Samlokalisering på samme terrengnivå med ballbane, volleyballbane samt grusbane ser vi også som en fordel for samskaping og felleskap blant unger i alle aldre samt voksne.</p> <p>6. Byarkitekten stiller også spørsmål ved bakgrunnen for at gangvei i alternativ 1 må bli en kjørbare gangvei i alternativ 2. Er det mulig å benytte Totlandsvegen som biltransportåre mellom de to punktene? Dette vil gjøre gangveien mer trafiksikker og brukervennlig og også gjøre tiltaket mindre kostbart med anleggelse av færre murer. Er dette gjort pga snørydding så vil vi oppfordre til snørydding med mindre maskiner om mulig.</p> <p>7. Byarkitekten vurderer at valgt typologi og plassering av nye omsorgsboliger egner seg godt på tomten. Boligene har en fin skala, volumene er brutt opp med fasadesprang og bygningene ligger godt i terrenget.</p>	<p>lekeplassen.</p> <p>6. Det var også forslagstillers opprinnelige forslag, men fylkeskommunen som vegmyndighet tillater ikke at begge avkjørlene benyttes.</p> <p>7. Tas til orientering.</p>			
7	Bymiljøetaten, datert 08.06.2022 Dnr. 16 og 17.	<p>1. Det tidligere lekearealet til skolen foreslås regulert til offentlig friområde. Drift må avklares og bestemmelsene må utformes i tråd med en slik avklaring.</p> <p>2. Elva Lonane renner gjennom planområdet. Vassdraget er vurdert å være tilfredsstillende håndtert i planen. Naturmangfoldsvurderingen, som følger saken, anbefaler at flere av de eksisterende trærne bevares. Vi ber om at trærne sikres i planen. Det bør tilføyes en bestemmelse om at det skal utarbeides en marksikringsplan utarbeidet av landskapsarkitekt/ arborist, før det gis tillatelse til tiltak på eiendommen.</p> <p>3. Hovedvegen gjennom planen er fylkesveg, og det foreslås ikke nye offentlige vegområder innenfor plangrensen. Bymiljøetaten har for sin del derfor ingen trafikkfaglige tilbakemeldinger.</p>	<p>1. Tas til følge. Området driftes i dag av Grendalaget, som leier arealet fra kommunen. Det er tatt inn en bestemmelse om at driften skal reguleres gjennom avtale mellom partene.</p> <p>2. Tatt til følge. Det er tatt inn krav om marksikringsplan i bestemmelsene.</p> <p>3. Tas til orientering.</p>		X	X
8	BIR, datert 08.06.2022 Dnr. 18.	<p>1. BIR har ikke tatt teknisk stilling til vedlagte RTP i denne omgang og ber om at endelig og oppdatert versjon sendes BIR til uttale på rtp@bir.no. For å sikre at BIR får tilsendt endelig og oppdatert RTP til uttale før endelig planvedtak/byggesaks-behandling kan dette tydeliggjøres i reguleringsbestemmelsene, jmfør § 2.6.2.</p>	<p>1. Tas ikke til følge. Dette er et kommunalt tiltak med offentlig formål der det ikke er krav om at RTP skal godkjennes av BIR. Renovasjonsløsning vurderes av planetaten.</p>			

9	Brannvesenet, datert 19.05.2022 Dnr. mangler.	<ol style="list-style-type: none"> Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Eventuelle behov for oppstillingsplasser må avklares med brannvesenet i planleggingsfase. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig på Bergen kommune/innbyggerhjelpen. 	<ol style="list-style-type: none"> Tatt til følge. Det er prosjektert tilkomst for brannvesenet og det skal etableres egen vanntank til slokkevann. Behov for oppstillingsplass er avklart. Tas til orientering. 			
10	Direktoratet for mineralforvaltning, datert 27.05.2022 Dnr. mangler.	<ol style="list-style-type: none"> DMF kan ikkje sjå at den føreslegne planen kan få følgjer for registrerte førekomstar av mineralske ressursar, bergrettar eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikkje sjå ut frå informasjonen som er lagt ved saka, at planen gjeld uttak av masse som vil bli omfatta av minerallova. Vi har derfor ingen merknader til offentlig ettersyn av reguleringsplan for nye omsorgsboliger på Nedre Totland i Bergen kommune. 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til orientering. 			
11	NVE, datert 23.05.2022 Dnr. mangler	<ol style="list-style-type: none"> NVE har ikke kapasitet til å vurdere alle reguleringsplaner, minner om kommunens ansvar for å sikre at det tas hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag m.m. NVE vil gi uttale etter konkret forespørsel. 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til orientering. 			
12	Vestland fylkeskommune, datert 16.06.2022 Dnr. 23.	<ol style="list-style-type: none"> Fylkeskommunen er positiv til at våre merknadar knytt til samferdsle er innarbeidde i planforslaget. Vi ber om at de sikrar intensjonane med å knyte rekkefølgekrav til opparbeiding av f_SV3 og samferdsleformål i § 3.2 før bruksløyve. Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde. Vi ser ikkje at planen omfattar kulturminne av regional verdi, men stiller oss bak Byantikvaren i Bergen si tilnærming i saken. Både utifrå eit kulturmiljø- og klimaperspektiv vil det vere føremålstenleg å ivareta lærarbustaden og gjenbruke eksisterande bygningsmasse, slik det går fram av alternativ 2 i planforslaget. 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Rekkefølgekrav har vært drøftet i møte 09.09 2022 med fylkeskommunen, der de frafalt kravet om rekkefølgebestemmelser. Det vil imidlertid være behov for å utbedre avkjørsel fra SV3 og renovasjonslomme o_S2 og det vil bli knyttet rekkefølgekrav til disse arealformålene. Vi viser til våre kommentar til Byantikvaren og Byarkitektens innspill over. Klimagassberegningene viser at planalternativ 1 med riving av lærerboligen kommer best ut. 			

13	<p>Avinor v/ Einar Merli Einar.merli@avinor.no Mottatt 24.05.22. Dnr. 7.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bergen Lufthavn. 2. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder. 3. Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjoner (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste. 4. Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Bergen lufthavn. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering 2. Tas til orientering 3. Tas til orientering 4. Tas til orientering 			
14	<p>Plan- og bygningssetaten Fagnotat</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fagetaten stiller spørsmål ved om rekkehus er den korrekte definisjonen på tilbygget med bustadene. Før andre gangs handsaming må det vurderast føresegner som sikrar tenkt bygningstype samt minimumsareal per bucing. Omtalt storleik på balkongane må sikrast i føresegnene til andre gangs handsaming. 2. Fagetaten vurderer at felles uteareal klarar krav om sol og skjerming for vind, og at det er vist gode kvalitetar for felles uteareal i planomtalen. Det må vurderast om nokre av kvalitetane bør sikrast betre i planmaterialet, til dømes gjennom føresegner, som mellom anna møblar. 3. Behov for og plassering av støyskjerm må, ved fremjing av alternativ 2, avklarast til andre gangs handsaming. 4. Byggegrense til fylkesveg har ikkje vore tema i forslagsstillar sin dialog med VLFK, og vi ber om innspel på foreslegne løysingar. 5. I alternativ 1 er bevaring av kantvegetasjon sikra i føresegn. Dersom alternativ 2 vert fremja til andre gangs handsaming, må bevaring av kantvegetasjon også sikrast. 6. Til 2. gangs handsaming må det utarbeidast føresegner som sikrar enkelttre som skal bevarast i anleggsperioden, t.d. ved inngjering. Det må også vurderast å inkludere pollineringsvenlege planter i føresegner som omhandlar planting. 7. Dersom alternativ 2 vert fremja til andre gangshandsaming må vassforsyning til lærarbustaden sikrast. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følge. Boligbygget kan benevnes som leilighetsbygg 2. Tatt til følge. 3. Ikke aktuelt for valgt alternativ. 4. Ny bebyggelse plasseres utenfor byggegrense mot fylkesveg i valgt alternativ. 5. Tatt til følge i valgt alternativ. 6. Tatt til følge ved at det utarbeides marksikringsplan. Dette hjemles i reguleringsbestemmelsene. Krav om også pollineringsvennlige planter er tatt inn i bestemmelsene. 7. Ikke aktuelt for valgt alternativ. 		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>

	<p>8. Til andre gangs handsaming bør det vurderast om det trengs tiltak for å hindre avrenning frå fylkesveg til vassdraget.</p> <p>9. Nye skisser av tilbygget viser ingen balkong på nordvest fasade, og byggegrensa er trekt noko lengre vekk frå fylkesvegen. Til andre gangs handsaming må aktuelle føresegner og avbøtande tiltak oppdaterast.</p> <p>10. Nærmiljøet er etter vår vurdering tilstrekkeleg ivaretatt i planforslaget, men tilkomst til friområdet for vedlikehold og liknande må avklarast med grendalaget før andre gangs handsaming.</p> <p>11. Det må vurderast å legge til rette for universell tilkomst til friområdet frå gangvegen SGG1.</p> <p>12. Til andre gangs handsaming må berekningar for modul B6 og B8 energi og transport i drift inkluderast i klimagassberekninga, for å få eit meir korrekt bilete av fordeling og konsekvens av utslipp for tiltaket.</p> <p>13. VA: Det lokale huseigarlaget ber om avklaring av ansvar og drift av avløp.</p>	<p>8. Tatt inn i bestemmelsene.</p> <p>9. Tatt til følge. Støyrapport er oppdatert.</p> <p>10. Grendalaget vil få tilkomst for vedlikehold fra eksisterende avkjørsel i sør. Denne vil vanligvis være avstengt med bom. Løsningen er avklart med Grendalaget.</p> <p>11. Tas ikke til følge. Dette er vurdert tidligere. Det vil være svært plasskrevende og kreve store terrenginngrep. Det vil redusere størrelsen på aktivitetsområdet.</p> <p>12. Tatt til følge. Klimagassrapporten er supplert.</p> <p>13. Dette må løses utenfor reguleringsplanen.</p>		X	
--	--	--	--	---	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Endringer gjort med bakgrunn i merknader fra naboer:</p> <p>Planområdet er utvidet i sørvest. Nye formål er BFS, f_SV2, f_SVG08, L2.</p> <p>Følgende formål er tatt ut av planen: o_S1, o_SKH1, o_SKH2, o_SVG6</p> <p>Endringen gjort på bakgrunn av kvalitetssikring: Byggehøyde på nybygg innenfor o_BHO endret fra 223,2 til 223,5. Utnyttelsesgrad innenfor o_BHO endret fra 55 % BRA til 58 %.</p>	<p>Se vedlagt pdf: Bestemmelser Nedre Totland 20.01 2023 kopi med endringer markert.</p>	<p>Endringer med bakgrunn i merknader fra naboer: Plangrensen er endret. Alle illustrasjoner som viser plangrense, er byttet ut. Endringene er beskrevet i kapittel 5.10 Samferdsel.</p> <p>Endring med bakgrunn i valgt alternativ: Kap. 2.3 og 2.4 er nye.</p> <p>Annet: kap. 5.14 Energiløsninger er supplert.</p> <p>Illustrasjoner er oppdatert.</p>