

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER - PLANOPPSTART

Plannavn	Årstad, Bnr 160 Bnr 938 m.fl., Slettebakken hovedgård
Arealplan-ID	
Saksnummer	201416748
Utarbeidet av	KBF
Datert/Revidert	15.02.17

Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Høringsinstans		
1. NVE Datert: 22.08.2014	Viser til retningslinje 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» som viser hvordan flom-, skred- og erosjonsfare bør utredes, tas hensyn til og innarbeides i arealplaner etter PBL.	Tatt til følge. Det er ingen elver eller vassdrag som omfattes av planen, og skråninger som omfattes av plangrensen er vurdert å ha lav risiko for ras. Temaet vil omtales i planbeskrivelsen som følger forslaget.
2. BIR Datert: 14.08.2014	For denne type planarbeid, med urban utforming nær bybanestopp, skal det nyttes moderne og framtidsrettet avfallsløsning, som nedgravd anlegg for restavfall/ papir/ plast. Annen løsning kan vurderes av BIR. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for beskrivelse/ utforming av avfallsløsning og det skal settes av nødvendig areal for felles avfallshåndtering vist i detaljplan (situasjons-/ illustrasjons-/ utomhusplan). Etablering av returpunkt og innsamling av farlig avfall skal være en del av planprosessen. Nærområdet til planområdet skal vurderes for etablering av felles avfallsplan/ avfallsløsning. Ber om at det stilles krav til avfallshåndtering i planbestemmelsene, herunder avsatt areal for avfallsløsning, utarbeidelse av RTP og rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegg før ferdigattest.	Tatt til følge. Det planlegges for nedgravd anlegg. Tatt til følge. Dette vil bli undersøkt gjennom planarbeidet og nødvendig areal settes av til avfallshåndtering for planområdet. Tatt til følge. Det er utarbeidet bestemmelser som ivaretar innspillene.
3. Bergen kommune v/ Grønn etat Datert: 12.08.2014	Grøntfaglige registreringer En del løvskog med sær høy bonitet markert i arealressurskart AR5. Ved befaring 11.08.14 ble det registrert eiketre med omkrets på 180cm og begynnende hulhet, samt stier over eiendommen. Gjennom østlige deler av planområdet er det markert en grønn korridor i kommunens grøntkart (jf. vedlagt kartutsnitt).	Grøntfaglige registreringer Den sentrale delen av den skogklede kollen vil sikres ivaretatt i planforslaget. Utbyggingsområdet legges langs Vilhelm Bjerknes vei i øst, med felles utearealer på vestsiden. Det vil være behov for terrengbearbeidelse i denne sonen for å møte hageutganger fra boligene, men legges vekt på å minimere terrenginngrep og få gode



		<p>Vurdering</p> <p>Kjerreveg nordvest for Slettebakken hovedgård benyttes som snarvei, og er viktig i rekreasjonssammenheng, da den forbinder studentboliger på Fantoft og bybanestopp med grøntområder rundt Tveitevannet. Viktig å sikre gode ferdselsforbindelser mot Tveitevannet fra boligområder i sørvest.</p> <p>Grønn etat mener at områder satt av til offentlige friområder i kommunedelplan Landås (kdp) bør bevares som buffersone rundt hovedgården.</p> <p>Grønn etat mener at toppen av kollen og arealene vest for denne bør bevares som ubebygde og reguleres til grønnstruktur, for å sikre buffer mellom ny bebyggelse og hovedgården. Slik kan også det registrerte eiketreet bli stående.</p> <p>Minner om retningslinjer i kommuneplanens arealdel angående grønnstruktur, barns interesser og krav til uteoppholdsarealer, samt vurderinger etter naturmangfoldsloven.</p>	<p>overganger mellom bearbeidet og naturlig terreng. Det kan bli behov for omlegging av gangforbindelser, men viktige stier vil ivaretas eller reetableres. Når det gjelder den store eiken omtalt i Grønn etats merknad ble denne ødelagt, rotfelt, under stormen (Nina) vinteren 2015.</p> <p>Vurdering</p> <p>Foreslått utbygging kommer ikke i konflikt med kjerrevegen. Denne vil opprettholdes som gangforbindelse over området. Det vil legges vekt på å ivareta og sikre viktige gangforbindelser gjennom planområdet. Kjerreveg merket med hensynssone bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel vil bli ivaretatt i planforslaget. Historisk veifar som går fra nord mot sørvest (lindealléen) har en annen avslutning enn det som vises i kartgrunnlag og kommuneplanens arealdel. Veifaret reguleres med formål turvei og foreslås regulert fram til Vilhelm Bjerknes vei iht. faktisk trasé.</p> <p>Ikke tatt til følge. Etter ønske fra grunneiere av gnr 160 bnr 946 og 990, og diskusjoner med fagetaten, er det foreslått eneboliger på de to tomtene.</p> <p>Tatt til følge. Det vil legges vekt på å bevare deler av kollen for å få en buffer mot det verneede gårdsanlegget. Ved befaring er tilsynelatende toppen av kollen i bruk som rekreasjonsområde med stier, mens skråningen mot Vilhelm Bjerknes vei som har vært beiteområde for dyr har begynt å gro igjen. Vedr. eiketre viser til omtale over.</p> <p>Tatt til følge. Krav til felles uteoppholdsarealer er ivaretatt ved at hver boenhet har ca. 36 m² som tilfredsstillende kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel 2010. Boligene vil ha privat uteoppholdsareal på minimum 7m² per boenhet enten i form av hage eller balkonger. Det vil også gjøres vurdering av planforslaget opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12.</p>
4.	Riksantikvaren Datert: 07.07.2014	Riksantikvaren viser til at det er fylkeskommunen og Sametinget som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven. Riksantikvaren vil bare uttale seg på forespørsel fra disse.	Tatt til følge. Fylkeskommunen er også tilskrevet ved varsel om oppstart.



5.	Statens vegvesen Datert: 02.07.2014	Eiendommen har adkomst fra den kommunale delen av Vilhelm Bjerknes vei som har tilknytning til fylkesveg 251 Vilhelm Bjerknes vei ved buss- snuplassen som markerer slutten på fylkesvegen. SVV har ingen vesentlige merknader til varselet om oppstart av reguleringsplanarbeidet for den aktuelle eiendommen. Forutsetter at det blir vurdert trafiksikringstiltak for myke trafikanter langs den kommunale delen av Vilhelm Bjerknes vei.	Tatt til følge. Det er eksisterende tosidig fortau fra sør frem til adkomst som går inn til planområdet som skal reguleres. Videre er det ensidig fortau langs den delen av Vilhelm Bjerknes vei som går langs det nye boligområdet og videre mot nord. Basert på trafikkmålinger utført av Bergen kommune legger vi til grunn trafikk i kommunal veg av Vilhelm Bjerknes veg lik 1100ÅDT. Fartsgrense i denne delen av Vilhelm Bjerknes vei er 30 km/t. Med en beregnet økning i trafikk fra de nye boligene på ÅDT= 36 x3,5= 126, tilsvarer det en økning på ca.11%. Det forutsetter at selv med denne økningen i trafikk at det i reguleringsplanen kan legges til grunn veg klasse Sa1 i N100 for den del av Vilhelm Bjerknes veien som går forbi første del av planområde. Det er lagt opp til utvidelse langs Vilhelm Bjerknes vei med nytt 2,5m fortau på vestsiden av eksisterende vei. Dette i sammenheng med eksisterende fortau og gode krysningpunkt ansees som tilstrekkelige for å ivareta myke trafikanter.
6.	Bergen kommune v/ Trafikketaten Datert 07.07.2014	Trafikketaten er vegmyndighet på kommunale vegområder. Delen av Vilhelm Bjerknes vei som omfattes av planområdet er kommunal veg. Trafikketaten har på nåværende tidspunkt ingen merknader til planavgrensningen. Minner om normalkrav i Vegnommer for Bergen kommune og Statens vegvesens håndbøker. Avvik fra normalene skal så langt som mulig unngås og må begrunnes/ dokumenteres. Valg av veiklasse skal begrunnes. Minner om at trafikkreguleringer av offentlig veg skal følge vegtrafikklovens bestemmelser. Planen må inneholde rekkefølgebestemmelser mtp. opparbeidelse og/ eller utbedring av kommunale vegområder. Trafikksikkerhet Særlig fokus på myke trafikanter og universell utforming. Fartsnivå må drøftes, det må planlegges for gode fortau, gang- og sykkelveger til, langs og gjennom planområdet. GS- veger skal være sammenhengende og tilknyttes omkringliggende nett. Krysningpunkt må vurderes spesielt (SVVs håndbok V127 Gangfeltkriterier). Minner om krav til universell utforming på alle bygg- og anlegg.	Innspillene er tatt til følge. Normalkrav/Vegklasse: Det er eksisterende tosidig fortau fra sør frem til adkomst som går inn til planområdet som skal reguleres. Videre er det ensidig fortau langs den delen av Vilhelm Bjerknes vei som går langs det nye boligområdet og videre mot nord. Trafikken i Vilhelm Bjerknes veg er mindre enn Ådt2000. Antar en begrenset trafikkmengde, dvs. Veg klasse Sa1 legges til grunn også i fortsettelsen. Tas til orientering. Det er ikke foreslått tiltak i eksisterende vei eller fortau. Nytt fortau o_SF1 reguleres med offentlig eierform og opparbeidelse er ivaretatt med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelene. Trafikksikkerhet Tatt til følge. Det er planlagt nytt fortau langs nye blokker i øst, der det vi komme flest nye fotgjengere. Fartsgrense i denne delen av Vilhelm Bjerknes vei er 30 km/t, og det går allerede fortau langs mesteparten av planområdet. Det går også grusveger og stier innad i planområdet som skal beholdes som gangforbindelser i og på tvers av området. Tatt til følge. Dette ivaretas av TEK.



		<p>Avkjørsler Avkjørsler fra kommunal veg skal vises i planen og følge krav til frisikt, svingradius og lengdeprofil iht SVVS håndbøker N100 og V121. Antall avkjørsler holdes til et minimum.</p> <p>Parkering Skal ligge på privat grunn og fysisk adskilles fra offentlig veg.</p> <p>Veglys Skal omtales og være en del av rekkefølgekravene- også vedoppgradering/ endret bruk av eksisterende veg.</p> <p>Dokumentasjon i planarbeidet Skjæringer og fyllinger skal vises på plankartet. Skjæringer skal være dokumentert at er vurdert mtp fremtidig sikringsbehov. Normalprofil og lengdeprofil skal lages for hver enkelt strekning som reguleres til offentlig vegareal. Normalprofiler og breddeutvidelser må vises på plankart/ beskrives i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Avkjørsler Tas til følge. Ved utforming av nye/oppgradering av eksisterende avkjørsler krav til frisikt, svingradius og lengdeprofil ivaretas i reguleringsplanen.</p> <p>Parkering Parkering vil løses på egen tomt. Den nye bebyggelsen er planlagt med parkeringskjeller.</p> <p>Veglys Det er eksisterende belysning langs Vilhelm Bjerknes vei. For øvrig er det ikke planlagt endringer i eksisterende veg.</p> <p>Dokumentasjon i planarbeidet Planlagt fortau følger stigning på eksisterende vei. Det er krav i bestemmelsene om at det skal lages teknisk veiplan ved søknad om igangsettingstillatelse (jf. §2.3.2)</p>
7.	Bergen kommune v/ Bergen brannvesen Datert: 09.07.2014	<p>Minner om krav til tilkomst, slokkevann og henviser til TEK 10, VTEK og VA-norm (slokkvann) og veilederen «Brannredningsarealer».</p> <p>For virksomhet der sprinkling er aktuelt må man sørge for tilstrekkelig vannforsyning.</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>Dette vil ivaretas i VA- rammeplan som sendes inn for godkjenning før planforslaget skal saksbehandles.</p>
8.	Bergen kommune Byrådsavdeling for barnehage og skole Datert: 11.08.2014	<p>Byrådets målsetting er at alle skal få barnehageplass i bydelen de bor eller ønsker plass i. Ikke alle som ønsket plass i Årstad fikk tilbud om plass i årets hovedopptak. Det planlegges utbygging av 340 nye plasser i Årstad innen 2018. Dersom alle tiltakene lar seg realisere vil deknningen bli på 77 %.</p> <p>Behov for barnehageplasser skal vurderes i alle reguleringsplaner for ny boligbygging. Dersom det er underdekning i området/ skolekretsen, eller dersom den enkelte reguleringsplan i seg selv utløser behov for nye plasser, skal nødvendig areal avsettes og rekkefølgekrav innarbeides i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Planområdet har grunnet hensyn til kulturminner og grønne interesser et begrenset areal til byggeområde, og det er ikke funnet plass til barnehagetomt innad i planområdet. Utbyggingen medfører en økning på ca. 38 boenheter. Det er kort vei til andre barnehager i nærområdet. Fantoft gård barnehage ligger ca. 300-400 meter sørvest for planområdet, mens Tveitevannet barnehage ligger i underkant av 500 meter nord for planområdet. Det er etablert ny barnehage i forbindelse med Bjerknes park og ny barnehage er under oppføring i Leaparken.</p>



<p>9. BKK Varme AS</p> <p>Datert: 29.08.2014</p>	<p>I kommuneplanens arealdel er det vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme i hele konsesjonsområdet.</p> <p>Bekrefter at forestående utbygging i plan kan knyttes til fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i pbl og tekniske forskrifter.</p> <p>Tilknytningsplikten må medtas i reguleringsplanen som egen bestemmelse, utformet som f.eks «innenfor planområdets skal alle nye bygg, anlegg og hoved- ombygninger tilknyttes fjernvarme».</p> <p>Oppfordrer til dialog i tidlig planleggingsfase vedr. systemløsninger for fjernvarmens muligheter og vilkår.</p>	<p>Punktene er tatt til følge. Kravet til tilknytning for ny bebyggelse vil innarbeides i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Tatt til følge.</p>
<p>10. BKK Nett AS</p> <p>Datert 27.08.2014</p>	<p>BKK har innenfor planområdet forsyningsnett for elektrisk energi som omfatter kabelforbindelser med 132 kilovolt spenning, 11 kilovolt spenning samt lavspenningsanlegg (jf. vedlagt kabelkart).</p> <p>Gjør spesielt oppmerksom på to 132 kilovolts kabler som er anlagt i Vilhelm Bjerknes vei. Disse utgjør en viktig del av høyspenningsnettet som forsyner Bergen kommune. Av beredskapsmessige hensyn er det ikke ønskelig at de tegnes inn i planen. Eventuelle tiltak som gjør det nødvendig med utkobling eller sikringstiltak rundt eksisterende trasé kan være kompliserte og kostnadskrevenende. Det er i tillegg restriksjoner på når på året høyspenningskablene evt. kan kobles ut. Ber om at 132 kilovolts kabelforbindelsene og de øvrige 11 kilovolt kabelnettet tas hensyn til i det videre planarbeidet.</p> <p>For å kunne strømføre ny bebyggelse kan det være nødvendig å etablere ny nettstasjon grunnet lite ledig transformorkapasitet i eksisterende nettstasjon. Det elektriske effektbehovet for nybyggene bør avklares i planfasen slik at man i samarbeid kan avklare behovet for en ny nettstasjon.</p> <p>Ved behov for ny nettstasjon er det ønskelig at denne reguleres inn med passende arealformål, evt. tas inn i planbestemmelsene at nettstasjonen skal kunne etableres, og innenfor hvilket formål den skal plasseres. Sikkerhetssoner for nettstasjoner må også tas inn i bestemmelsene.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tatt til følge. Mottatt kabelkart viser at høyspentkabel ligger i vegkanten inn mot planområdet, og foreslått utbygging kommer ikke i konflikt med traséen. Mellom eksisterende veg og planlagt adkomst er det foreslått grøft/ annet vegareal som buffer mellom utbyggingsområdet og kabelen.</p> <p>Kabelen vil ligge ca. 4 m meter fra nærmeste byggegrøp.</p> <p>BKK Nett er forespurt om behovet for ny nettstasjon i lys av mulighetsstudien. I følge deres beregninger skal det være mulig å levere 150-200kW. Dersom det skal bygges 38 boenheter betyr det at det kan forsynes ca. 4-5kW pr. boenhet. Dersom byggene skal tilknyttes fjernvarmenettet er det mulig at det elektriske effektbehovet kan dekkes av den ledige transformorkapasiteten. Ut fra de erfaringstall BKK har for bygg med fjernvarmeforsyning, er godt mulig at det er tilstrekkelig med 3-4kW pr. boenhet. Det endelige effektbehovet vil vurderes av elektrokonsulent i detaljprosjekteringen. Planforslaget ivaretar muligheten for å plassere en nettstasjon innenfor formål f_BKT .</p> <p>Tatt til følge. Det innarbeides i reguleringsbestemmelsene at det kan etableres nettstasjon innenfor formål f_BKT, øvrig kommunalteknisk anlegg.</p>



<p>11. Fylkesmannen i Hordaland</p> <p>Datert: 27.08.14</p>	<p>Generelt positiv til fortetting og særlig innenfor bybanens dekningsområde, samtidig som ny utbygging skal ivareta grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter i bebygde områder.</p> <p>Kollen i området er en av få gjenværende «100 meter skoger» i bydelen. Nærområdet er blitt og er under omfattende boligutbygging. Viktig å sikre gjenværende grønne lunger med kvalitet. På kollen vokser en større eik som er en utvalgt naturtype.</p> <p>Fylkesmannen finner det særlig uheldig (området mellom Vilhelm Bjerknes vei og gangveien gjennom tunet) blir utbygget og tilkomsten avskåret.</p> <p>Den delen av planområdet som bebygges bør ha høy utnyttelse.</p>	<p>Tatt til følge. Det tas sikte på å bevare så mye av kollen som mulig, og utbyggingsområdet er trukket ut mot Vilhelm Bjerknes vei i øst for å minimere inngrepene. Noen konsekvenser i form av terrengbearbeidelser vil det likevel være behov for med tanke på håndtering av høyder mellom uteområder, boliger og adkomst.</p> <p>Kollens verdi som grønn lunge i nærområdet er søkt ivaretatt og sentrale deler skal ikke bebygges. Bebyggelsen trekkes som sagt bort fra kollen for å bevare så mye som mulig. Den omtalte eiken var det intensjoner om å bevare, men denne blåste ned i løpet av vinterstormen Nina i 2015, se merknad nr. 3.</p> <p>Tatt til følge. Denne delen av planområdet vil ikke bebygges og kollen skal bevares som en grønn buffer mot hovedgården og tilhørende anlegg.</p> <p>Tatt til følge</p> <p>Det ble 25.3.2015 avholdt eget møte med Fylkesmannens Kommunal og samfunnsplanavdelingen (v/ Torgeir Flo) angående for plansaken, der Fylkesmannen la frem hva som er viktig for dem å ivareta i området. I møtet var Fylkesmannen opptatt av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Å bevare sentrale deler av kollen • Sikre viktige korridorer/ forbindelser fra omgivelsene opp til kollen, unngå privatisering av grøntarealet • Mente områdene på østsiden hadde mindre verdi som grøntområde/ grøntstruktur enn arealene på vestsiden
---	---	---



<p>12. Hordaland Fylkeskommune</p> <p>Datert: 5.9.2014</p>	<p>Det er ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner innenfor området, men FK ønsker likevel å foreta en befaring. Etter dette blir det klart om det er behov for videre arkeologisk registrering.</p> <p>Slettebakken hovedgård (lokalitet ID 87 158 1-4) er vedtaksfredet. Låven som ligger like sør for hovedgården er del av et anlegg med nasjonal kulturminneverdi, og er i kommunedelplan (kdp.) Landås markert som V5 boligområder med vernebestemmelser vedr. bygningenes størrelse og form. Veifaret som i kommuneplanen er gitt hensynssone er et av få veifar sørover fra Bergen som kobler seg til andre bevarte veifar med stor utstrekning i området. Det må gjøres greie for konsekvensene for disse kulturminnene i planarbeidet.</p> <p>Tilrårder at denne delen av prosjektet utvikles på bakgrunn av tilstandsvurderingen for låven og kdp Landås. Spørsmålet om bevaring/ riving/ transformasjon vurderes i lys av tilstandsvurderingen, men det legges til grunn at den er en del av et anlegg med nasjonal kulturminneverdi.</p> <p>Byggehøyder og form må tilpasses kulturminneverdiene i området. Viktig at hovedgårdens dominerende, visuelle framtoning, og samspillet med omgivelsene ikke blir svekket. Det historiske veifaret må ivaretas.</p> <p>Kdp Landås er et godt verktøy for forvaltning av kulturminneverdiene i området, og HFK ønsker ikke at reguleringen er i konflikt med målsettinger i denne.</p>	<p>Tatt til følge.</p> <p>Tatt til følge. Låven er tilstandsvurdert, og tilrådommen var at den er i såpass dårlig stand at det burde søkes om rivetillatelse. I stormen i vinter blåste deler av taket bort, og den ble etter hvert vurdert som en risiko. Eier fikk pålegg av Bergen kommune, (Etat for byggesak og private planer v/ Kari Arnetveit og Seksjonsleder, Øystein Andersen), å rive eller sikre låven, og dette pålegget er fulgt opp ved at låven nå er revet (jf. vedlagt pålegg om sikring av byggverk, datert 13.05.2015). For øvrig vil veifaret ivaretas i planforslaget, og det utarbeides kulturminnedokumentasjon som en del av planforslaget. Tiltakets konsekvenser for kulturminnene vil er belyst i planarbeidet.</p> <p>Se svar over.</p> <p>Tatt til følge. Hovedgårdens fredningsstatus har vært førende for utviklingen av planområdet. Bebyggelsen er plassert med tanke på minst mulig synlighet fra det fredete anlegget. Det er foreslått et bygg med omtrent samme volum og plassering som det nå revede låvebygget, for å ivareta lesbarheten av den gamle gårdstrukturen. Dette vil være synlig fra hovedbygget. De to eneboligene i vest har en beskjedne størrelse og byggehøyden tillater maks to etasjer. Eneboligene ligger adskillig lavere enn hovedgården og er en naturlig forlengelse av eksisterende eneboligbebyggelse langs Vilhelm Bjerknes vei.</p> <p>Tatt til følge. Målsettinger i kdp for Landås legges til grunn for planarbeidet.</p>
--	---	--



<p>13. Byantikvaren</p> <p>Datert. 5.9.2014</p>	<p>Byantikvaren skriver i sin merknad at «<i>Planområdet er Slettebakken hovedgård der våningshus, to uthus samt hageanlegg er vedtaksfredet. Andre viktige kulturminner er låven og to historiske veifar</i>».</p> <p>Planarbeidet må sikre ivaretagelsen av hele gårdstrukturen, her inkludert låven og veifarene.</p> <p>Kulturminner og kulturmiljø må dokumenteres og konsekvensene av planlagte tiltak må gå klart fram. Ber om at dokumentasjonen utføres som egen rapport som legges ved planen.</p> <p>Låven er ikke fredet, men er en viktig del av kulturmiljøet som Slettebakken hovedgård utgjør. Det er viktig å sikre ivaretagelsen for å ta vare på lesbarheten av gårdsanlegget. Det er to historiske veifar vist med hensynssone i kommuneplanenes arealdel (kpa).</p> <p>Tiltakshaver må vise at utbygging er forenlig med at Slettebakken hovedgård som viktig kulturminne blir ivarettatt.</p>	<p>Vi viser til presisering av fredningsvedtaket gjort av Riksantikvaren, datert 25. november 2013. Denne sier:</p> <p>«<i>Fredninga omfattar følgjande bygningar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hovudbygning, bygningsnr. 139240138 (AskeladdenID 87158-1)</i> • <i>Uthus (inkludert det stykke av hagemuren som utgjør ein vegg i bygninga), bygningsnr. 1394976 (AskeladdenID 87158-3) □</i> • <i>Vognskjul, bygningsnr. 13949522 (AskeladdenID 87158-4)</i> <p>«<i>... Fredinga omfattar dei bygningane som er nemnde ovanfor, men det er ynskjeleg at blir tatt omsyn til dei kulturhistoriske verdiane knytta til anlegget som eit heile ved utforming og ending i tunet elles.</i>»</p> <p>Hageanlegget er således ikke en del av fredningen. Planforslaget legger ikke opp til endringer av hageanlegget.</p> <p>Tatt delvis til følge. Jf. svar på Hordaland fylkeskommune sin uttalelse, merknad nr. 12.</p> <p>Tatt til følge. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon som en egen rapport i forbindelse med planarbeidet.</p> <p>Ikke tatt til følge. Det ble utarbeidet en tilstandsvurdering for låven som en del av planarbeidet som konkluderte med at låven var i en slik tilstand at den ikke lot seg bevare (jf. svar til merknad nr. 12 fra HFK). Planforslaget legger til rette for å plassere et bygg med lignende dimensjoner og plassering som den tidligere låven for å ivareta strukturen og lesbarheten av det tidligere anlegget. De historiske veifarene vil ivaretas, men det foreslås å regulere avslutningen av lindealleen der faktisk trasé ligger. Traséen som er vist i KPA2010 og Kdp Landås forsvant ved etablering av Vilhelm Bjerknes vei. I dag er det en fjellskjæring langs veien som vanskeliggjør framføring av veifaret iht opprinnelig trasé.</p> <p>Tatt til følge. Hovedgårdens fredningstatus har vært styrende for utviklingen.</p>
---	---	--



	<p>Viser til overordnede føringer angående kulturminner i kpa (§12) og ber om at planområdet dokumenteres og beskrives mht. mulige kulturminner/ kulturminnemiljø i tråd med dette. Området må i tillegg til skriftlig kildesøk befares og rester etter kulturminner må kartfestes. Ber om å få oversendt rapporten digitalt, gjerne før offentlig ettersyn. Omfang av dokumentasjon må vurderes etter forekomst av kulturminnestrukturer i planområdet.</p> <p>I planbeskrivelsen må det framlegges illustrasjoner på hvordan nye tiltak virker inn på kulturminnestrukturer/ kulturmiljø. Særlig viktig at man kontrollerer høyder på nye tiltak i ft. kulturminnene.</p> <p>Viser til byantikvarens ansvar og myndighet i plansaker etter plan- og Abygningsloven vs. Fylkeskonservators rolle.</p>	<p>Tatt til følge. Dokumentasjonen vil utarbeides og sendes til gjennomsyn før saken legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>Tatt til følge. Nye volumer vil planlegges med tanke på kulturminner, eksisterende bebyggelse, landskap m.m.</p> <p>Tatt til følge.</p>
--	--	---



<p>14. Bergen kommune VA- etaten</p> <p>Datert: 2.9.14</p>	<p>Opplysninger om offentlig vannforsyning og avløpssituasjon i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ø 150 mm vannledning i Vilhelm Bjerknes vei - Ø 200 mm spillvannsledning i Vilhelm Bjerknes vei - Ø 225 mm avløp- fellesledning i Vilhelm Bjerknes vei - To kummer med brannventiler i VHB vei <p>Va-rammeplan Skal inngå i alle reguleringsplaner. Gir beskrivelser av hva som skal dokumenteres (jf. Uttalelse).</p> <p>Ønsker bestemmelse om at VA- rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Ber om at den oversendes VA- etaten for uttalelse. Komplette VA- rammeplan skal legges ved planforslaget ved innsending til 1.gangs behandling.</p> <p>Merknader vedrørende planarbeidet Gjør oppmerksom på kommunale felles avløpsledninger over eiendommen gnr/ bnr 160/ 946. Eventuell omlegging må bekostes av utbygger.</p> <p>Tillatt minimums avstand mellom offentlig ledningsnett og byggverk/ fundamentering o.l er min. 2 m ved normal leggedybde. Større avstand v/ større leggedybde.</p> <p>Nybygg på påregne tilknytningsrett til kommunalt va- nett.</p> <p>Ansvarlig prosjekterende må vurdere trykkforhold og kapasitet med tanke på slukkevann. Overvann skal håndteres lokalt vha. infiltrasjon og fordrøyning, jf. VA-norm for Bergen kommunen «Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune». Ber om at det tas med en reguleringsbestemmelse som sikrer at overvannshåndtering løses iht. VA-normen. Ved fordrøyning må enn sette av eget areal til dette formålet i planen. Eksisterende vannveier bør holdes åpne.</p> <p>Før det kan gis tilknytningsrett må en dokumentere at nødvendige rettigheter/ erklæringer for ledningsgrunn over annen manns eiendom er sikret, og for tilknytning og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Legges ved anmodning om forhåndsuttalelse til VA-etaten.</p>	<p>Tatt til følge. VA-rammeplan utarbeides i sammenheng med reguleringsplanen, og det stilles krav i bestemmelsene om oppfølging av denne ved utbygging av området.</p> <p>Tatt til følge. VA- rammeplan skal være godkjent av VA- etaten før saken sendes inn til 1.gangs behandling.</p> <p>Planarbeidet vil avklare om det blir behov for omlegginger av ledninger.</p> <p>Resten av merknadene er tatt til følge.</p>
--	--	---



Private merknader		
<p>15. Kasper Løberg Tangen Vilhelm Bjerknes vei 71D</p> <p>Datert: 29.07.2014</p>	<p>Har spørsmål vedrørende tomtsalg, tidsperspektiv og type tomter som skal selges.</p>	<p>Spørsmålet vedrører ikke reguleringsarbeidet, men er besvart i egen e-post til spørsmålsstillere.</p>
<p>16. Øvre Slettebakken vel v/ Marta Ebbing Johan Hjorts vei 59</p> <p>Datert: 31.08.2014</p>	<p>Planarbeidet bør resultere i en helhetlig plan for hele planområdet med klare føringer på arealutnyttelse, størrelse og type nye boliger, grøntarealer/ lekeområder, adkomstveier, snarveier, biloppstillingsplasser og løsninger for renovasjon (boss sug).</p> <p>Selv om kommune delplanen åpner for høy grad av arealutnyttelse rundt bybanestoppene (Slettebakken og Fantoft), må det tas hensyn til Slettebakken hovedgård som kulturminne og områdets beliggenhet, topografi og naturtype, og at det allerede har foregått og skal foregå en betydelig fortetting i «Gryten» området (Slettebakken syd).</p>	<p>Forholdene som nevnes er en del av planarbeidet.</p> <p>Slettebakken hovedgård er fredet og vil bli tatt hensyn til i planforslaget. Beliggenhet, topografi m.m. vil være vurderinger som inngår i planarbeidet. Tiltaket vil bli sett i sammenheng med øvrig aktivitet/ planer i området.</p>
<p>17. Ellen Meyer Hoff Johan Hjortsvei 57B</p> <p>Datert: 31.08.2014</p>	<p>Merknadsstillers eiendom ligger nedenfor planområdet (på nordsiden), i et område med eneboliger og tomannsboliger (lavbebyggelse). Evt. høy og tett bebyggelse på toppen av bakken vil ta sollyst og utsikt fra eiendommene nedenfor, og dermed forringe verdien på eiendommen og livskvaliteten for de som bor der. Sollyset kommer lavt inn over haugen i høst-, vinter og vårmånedene.</p> <p>Boliger som evt. bygges på planområdet bør derfor være lave småhus, godt tilpasset hovedgården og den øvrige bebyggelsen av eneboliger og tomannsboliger.</p> <p>Det har vært omfattende utbygging i området av nye boliger/ høyhus, og flere er under planlegging. Dette skjer på bekostning av «grønne lunger» i bymiljøet som det er få igjen av. Påpeker at området har flere store eiketrær.</p> <p>Bekymret for barns skolevei da en utbygging vil medføre økt trafikk. Johan Hjortsvei og deler av Vilhelm Bjerknes vei er allerede fylt opp med parkerte biler.</p>	<p>Det gjøres sol- skyggestudier i forbindelse med planarbeidet, som viser utbyggingens konsekvenser for omgivelsene. Høyder og type bebyggelse er vurdert i mulighetsstudien, og konsekvenser for naboer med tanke på sol er en del av denne vurderingen. Det er forsøkt å finne en plassering som gir minst mulig skyggevirkning for nabobebyggelsen, men noen konsekvenser vil det bli av utbyggingen. Solstudien viser at utbyggingen vil ha størst konsekvenser for nabolomtene Johan Hjorts vei 63 og 65, og Vilhelm Bjerknes vei 79.</p> <p>Ikke tatt til følge. Området vil i hovedsak bebygges med leilighetsbygg, men nabobebyggelsen er forsøkt hensyntatt med tanke på høyder og plassering av de nye byggene. Planområdet ligger i bybanens tilfangsområde, som taler for en relativ høy utnyttelse innenfor det området som skal bebygges</p> <p>Planarbeidet tar innover seg dette forholdet og søker å bevare mye av kollen. Det skal sikres en grønn buffer mot det fredete gårdsanlegget. Angående eiketree se tidligere svar til merknad fra Grønn etat.</p> <p>Trafikksikkerhet, parkering og barns skolevei vil vurderes og omtales i planforslaget. Parkering skal løses innenfor planområdet.</p>



<p>18. Torill Barnung og Børge Knudstad Vilhelm Bjerknes vei 83</p> <p>Datert: 31.08.14</p>	<p>Påpeker at Slettebakken hovedgård er en viktig del av deres nærmiljø. Ser det som viktig at de få grønne lungene som er avsatt i arealplanen blir vernet.</p> <p>Viser til kommunens boligmelding 2014-2020 hvor utfordringer med befolkningsvekst og behov for en mer variert «boligportefølje» tas opp. Området rundt Slettebakken har hatt en sterk vekst i leiligheter, i tillegg til en allerede stor andel rekkehus og eneboliger. Mener det er en skjevhet i boligtilbudet der barnefamilier må flytte ut av området når de «vokser ut av» leilighetene sine. Dette gjenspeiles i færre barn ved stigende klassetrinn på Slettebakken skole. Ønsker å påpeke behovet for eneboliger og rekkehus i området for å gi en balansert befolkningsfordeling.</p>	<p>Den sentrale delen av kollen reguleres til grønnstruktur i reguleringsplanen.</p> <p>Planforslaget gir rammer til utnyttelsesgrad og høyder innenfor planområdet, men vil for øvrig søke å være så fleksibelt at flere typer bebyggelse er mulig under utbygging i etterkant. Forslaget viser like fullt en utbygging av leiligheter øst i planområdet, da utbygging kun med enebolig- og rekkehus vurderes som lite forenlig med målet om fortetting langs bybanens tilfangsområde. I vest er det regulert to eneboligtomter.</p>
<p>19. Jon Viking Thunes v/ Link Arkitektur Gnr 160 bnr 990</p> <p>Datert 8.5.2015</p>	<p>Ble ikke varslet ved planoppstart- Salgsavtale for gnr/ bnr 160/990 ble inngått i 2011, men overføring av hjemmel har ikke funnet sted. Ønsker med dette å komme med innspill til reguleringsplan i form av utnyttelse av tomten gnr/ bnr 160/990.</p> <p>Spiller inn ønske om å regulere den aktuelle tomten til boligbebyggelse iht. vedlagt mulighetsstudie fra Link Arkitektur. Denne viser en tomannsbolig med adkomst fra Vilhelm Bjerknes vei.</p> <p>I KPA 2010 er tomten vist som grøntområde og bebyggelse og anlegg. Har forstått grøntområdet til å være ment som en buffersone omkring historisk bebyggelse og veifar. Forslaget til bebyggelse er plassert helt i sør og berører ytterkanten av grønnstrukturen. Planlagt bebyggelse tar hensyn til siktlinjer fra hovedgården og vil framstå som underordnet. Bolighus på gnr/ bnr 160/984 vil fungere som en «skjerm» mot framtidig bebyggelse gnr/ bnr 160/990. Mener at ny bebyggelse på tomten ikke vil havne i konflikt med overordnede intensjoner og buffersonen ivaretas.</p> <p>Nordvest for hovedgården går det en lindeallé som stanser ca. 20 meter fra gnr/ bnr 160/990 sin tomtegrense i nord. en foreslått utbygging vil således ikke komme i konflikt med trær eller rotsoner.</p> <p>På Bergen kommune sitt kartverk og i terrenget er det registrert en sti som beveger seg fra nord på planområdet og ender helt sør i et svært bratt område ved nordspissen av gnr/ bnr 160/990. Stien følger lindetrærne, men der alléen faktisk opphører fortsetter stien på kartet. I realiteten stopper stien noen meter fra gnr/ bnr 160/990 grense i nord og knekker mot nordvest der terrenget er slakt og tillater ferdsele. Foreslår</p>	<p>Som det påpekes er ikke hjemmelen overført til John Viking Thunes. Det er årsaken til at han ikke står oppført som hjemmelshaver på nabolistene tilsendt fra kommunen. Følgelig ble han ikke varslet ved planoppstart, men har isteden fått anledning til å komme med sitt innspill etter at man har blitt oppmerksom på forholdet.</p> <p>Tatt til følge. Svaret gjelder samtlige videre punkt i merknaden. Forslagsstiller har i ikke innvendinger til innspillet om boligbebyggelse på gnr/ bnr 160/990. Etter avklaringer med fagetaten i arbeidsmøte 3.5.16 er det foreslått frittli</p> <p>Men grunnet status i KPA og de sterke vernehensynene i området er dette forhold som må avklares med Bergen kommune. Det er derfor ønskelig med en avklaring fra Bergen kommune med hensyn til hva som er deres synspunkt på å regulere tomten til boligbebyggelse. Dersom kommunen kan akseptere en formålsendring på eiendommen har ikke Eiut innvendinger til å regulere denne til bolig i henhold til angitt utnyttelsesgrad i mulighetsstudien.</p>



	<p>derfor å regulere om de siste ca. 15 meterne av stien iht. vedlagt skisse i mulighetsstudie slik at den kan benyttes til allmenn ferdsel.</p> <p>På 60- tallet ble det påbegynt en enebolig på tomten, men av ukjente årsaker er kun fundamentet til uthuset/ garasjen fullført. Denne står fortsatt på tomten.</p> <p>Foreslått bebyggelse er en tomannsbolig med parkering i sokkeletasje, adkomst fra Wilhelm Bjerknes vei. Foreslått utnyttelsesgrad er 65% BRA. Foreslått parkering er på tre p-plasser for bil og seks p-plasser for sykkel. Uteoppholdsareal er i tråd med krav i KPA 2010.</p>	
<p>20. Aagot Kemp Grunneier gnr/ bnr 160/946 22 St Clems Rd Doncaster East VICTORIA 3109 AUSTRALIA</p> <p>Datert: 12.05.2015</p>	<p>Knut Thunes har tatt kontakt for å være sikker på at Aagot Kemp mottar informasjon i forbindelse med den pågående reguleringen av Slettebakken hovedgård. Har oppgitt adressen (felt t.v) for å bli lagt til varslingslisten i framtiden. Ber om at all informasjon også sendes til sønnen Michael Kemp; mkemp@orgmentlearning.com.</p> <p>Michael Kemp (sønn) har spilt inn at de ikke ønsker eiendommen 160/946 regulert til grønnstruktur. Hans mor ønsker muligheten til å kunne bygge boliger på sin eiendom.</p>	<p>Tatt til følge. Aagot Kemp som er bosatt i Australia og har ved en glipp ikke blitt varslet. Aagot Kemp må legges til med adresse Bergens kommunes naboliste.</p> <p>Tatt til følge. Eiut har ingen innvendinger til ønsket fra Kemp, men ønsker en avklaring fra Bergen kommune mtp regulering av eiendommen til boligbebyggelse (jf. svar til merknad nr.19).</p>

