

ENDRINGSNOTAT FOR REGULERINGSPLAN

Fana, gnr. 40 bnr. 1 mfl. Fana Blikk
Saksnr.: 201517023, PLAN-2022/20464
Plan-ID: 62310000

Endringer etter offentlig ettersyn (03.03-06.04.2018) og begrenset høring 04.02-08.03.2021) Fana Blikk

Sammendrag:

Planforslaget var til offentlig ettersyn 3. mars til 6. april 2018. Planforslaget la til rette for en fortetting med formål; bolig/kontor/verksted/bevertning/tjenesteyting/forretning, samt en videreføring av Fana Blikks eksisterende drift. Forutsetninger i områderegulering for Osbanen ble videreført i planforslaget.

Til offentlig ettersyn påpekte fagetaten i sitt fagnotat, at som forutsetning for videre planarbeid måtte følgende legges til grunn:

1. Innenfor felt BKB1 og BKB3 (som er under bakkenivå) tillates virksomhet innenfor formål «verksted, tjenesteyting og forretning». Formålene bevertning og kontor tas ut.
2. Utvidelse av verkstedformål tillates, men må begrenses i omfang, og det må settes restriksjoner for støy.
3. Hvilken type tjenesteyting og verksted som skal tillates innenfor planområdet må spesifiseres
4. Det stilles krav til materialvalg og kvalitet til ny bebyggelse i felt BBB1 og 2 for tilpasning til verneverdig bebyggelse i felt BKB2.
5. Krav til opparbeidelse av kjøreveier og gang/sykkelvei må spesifiseres tydeligere i bestemmelsene.
6. Øverste etasjene for bygg B i felt BBB2 trekkes tilbake for å skape variasjon i fasaden
7. Passasje mellom bygningene i felt BBB2 må sikres gjennom bestemmelsene.
8. Reduksjon i parkeringsdekningen for boligformål.
9. Skole- og barnehagekapasiteten for området må vurderes.

Det kom inn 9 private merknader og 14 fra høringsinstanser. Statens vegvesen hadde innsigelse til planen knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på sykkeltrasé.

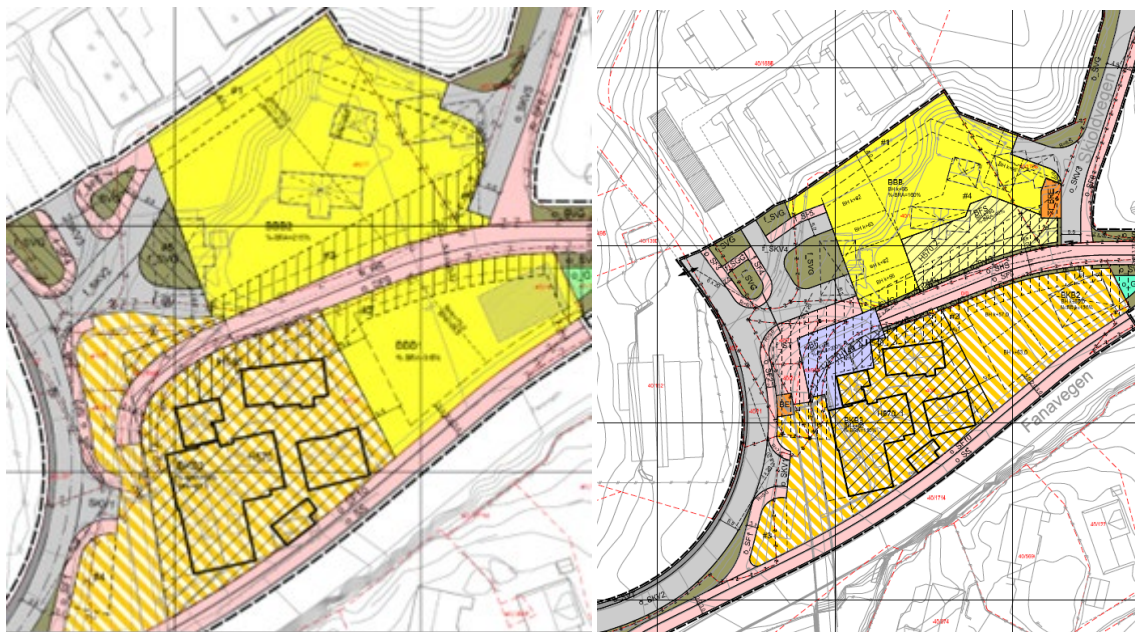
Opprinnelig forslag til offentlig ettersyn la opp til etablering av 70 nye boliger i blokk med et samlet bruksareal på ca. 6300m², samt en andel av kombinert formål på ca. 5000m². Eksisterende bygninger på tun 1 var forutsatt revet, og de nye bygningene var gitt et modernistisk uttrykk med en byggehøyde fra k + 64 -til k + 72 moh. – tilsvarende 3 – 6 etasjer over terreng.

Boligbebyggelsen var fordelt på to blokkenheter innenfor formål BBB1 og BBB2. Boligblokkene var løst på hver sin side av sykkeltraséen for Osbanen, med fellesuteoppholdsareal i BBB2. Planforslaget åpnet også opp for uteoppholdsareal på tak. Nytt areal til formål; verksted / kontor / tjenesteyting / forretning / bevertning, ble fordelt på eksisterende bygg innenfor BKB2 og i nye lokaler delvis under bakken - innenfor BKB1 og BKB3. Formål utgjorde omtrent 4410m² nytt areal, som i hovedsak var tiltenkt Fana Blikk sine planer for utvidet drift. Parkeringsdekning for bolig var 0,9 plasser pr. 100m² BRA-bolig, mens 5 plasser pr 1000m² BRA ble avsatt for verksted, bevertning, tjenesteyting, kontor og forretning. I tillegg ble det lagt til grunn 21 parkeringsplasser for Fana Blikk sine servicebiler. Dette for å muliggjøre videre drift av virksomheten ved fjerning av dagens åpne parkeringsplasser utenfor eksisterende bygg.

Området inngikk som del av S18 (Senterområde 18) i kommuneplanens arealdel 2010 (daværende), og grad av utnyttelse (areal) varierte fra %BRA = 73% til %BRA = 311% pr. delfelt.

Etter siste endringer og revidering av innsendelse til 2. gangsbehandling i desember 2022, er planforslaget redusert til maks 28 boliger – inkl. bruk av eksisterende bebyggelse på tun 1. Kombinert formål har endret karakter, og maks byggehøyde er redusert til k + 66 moh. Dette tilsvarer 4 etasjer. Arkitektonisk uttrykk på ny bebyggelse er tilpasset dagens bygningsmiljø på tun 1 og 4, med saltaksform og i hovedsak bruk av tre-kledning.

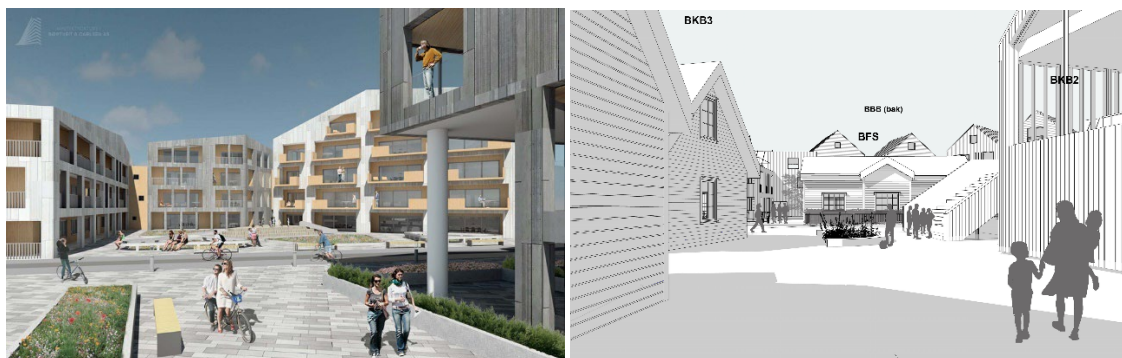
Under vises utsnitt av plankart og illustrasjonsplan, slik det forelå til offentlig ettersyn og til endelig innlevering til 2. gangs behandling.



Figur 1: Til venstre vises utsnitt plankart til offentlig ettersyn datert 05.11.2017. Boligformål på begge sider av gang/sykkelvei. Til høyre utsnitt plankart til endelig innlevering av planforslag 2. gangs behandling datert 16.02.2023. Ny bebyggelse for bolig er samlet på nordsiden av gang/sykkelvei.



Figur 2: Til venstre utsnitt illustrasjonsplan til offentlig ettersyn datert 05.11.2017, og til høyre revidert illustrasjonsplan datert 20.12.2022 til endelig innsendelse.



Figur 3: Til venstre et utsnitt av boligbebyggelsen i tidligere BBB2 sett fra sør, til offentlig ettersyn. Til høyre vises revidert og justert boligbebyggelse i BBB, endelig planforslag til 2. gangs behandling, desember 2022. Ny bebyggelse og reetablert kårbebyggelse og lemstove danner felles skjermet tun.

Siden offentlig ettersyn har det vært gjennomført flere arbeidsmøter og avklaringer med fagetaten og andre høringsinstanser for blant annet å løse innsigelsen fra SVV og bli omforent om plangrep og imøtekomme krav og anbefalinger fra blant annet Byantikvaren, Byarkitekten og Plan- og bygningsetaten. Tilbakemeldingene overordnet var at prosjektet var for stort og for massivt og måtte nedskaleres dersom fagetaten skulle anbefale planforslaget som i større grad måtte tilpasse seg kravene i KPA2018. Hvordan dette skulle gjøres konkret i forhold til høyde og tallmateriale (utnyttelse), har blant annet vært en av hovedårsakene til den lange prosessen etter offentlig ettersyn, der forslagsstiller var uenig i foreslåtte endringer i grep, høyder og utnyttelse som var mer i tråd med føringer i KPA2010 og senterområdet S18. I forbindelse med merknadsmøte (avholdt 24.01.2019), ble det levert inn et justert plangrep der foreslåtte endringer skulle gi bedre tilpasning til omgivelsene, hensyn til kulturmiljø og samsvare bedre med føringer i fra ny KPA2018. Blant annet fikk bygg A en reduksjon i lengde på 2 meter grunnet 5 meters byggegrense fra sykkelveg. Bygg B fikk en inntrukket toppetasje, og Bygg D ble redusert med to etasjer, fra 8 etasjer til 6 etasjer inkl. 2 plan i parkeringsskjeller. Parkeringsdekningen for boligformål ble redusert fra 0,9 til 0,8 per 100 m² BRA.

Tilbakemelding fra fagetaten etter merknadsmøtet, var at volum og byggehøyder oppfattes fortsatt som for massivt, selv etter de foreslåtte endringene av planforslaget. Ytterligere reduksjon måtte til for å tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Hensynet til kulturmiljøet måtte sikres bedre i bestemmelsene ved materialvalg og kvaliteter til ny bebyggelse i felt BBB1 og BBB2.

Det ble utformet nytt nedskalert forslag, der arkitekturen ble fullstendig endret. Forslaget gikk fra en massiv typologi med større sammenhengende boligblokker til en nedskalert og mer oppdelt bebyggelse. Boligbebyggelsen ble delt inn i tre bygg med passasje mellom bygg i nord. Og ny bebyggelse ble gitt saltaksform med varierende mønretning for å skape variasjon og siktlinjer.

Dialogen deretter handlet hovedsakelig om form, uttrykk og formål. Tilbakemelding på byggehøyder kom senere. Hovedgrepet var at boligbebyggelsen ble flyttet og samlet nord for sykkelvei. Areal nærmest Fanavegen ble endret til næringsformål.

For Byantikvaren var det et viktig grep å bevare og tydeliggjøre tunstrukturen, samt nedtrapping i ny bebyggelse mot BKB3. Dette ble imøtekommet ved at nedtrapping i byggehøyder ble sikret i plankart i BBB og BKB2, og flytting og re-etablering av kårbolig og lemstove. Det ble flere runder og drøftelser for å imøtegå krav og innspill fra Plan- og bygningsetaten, samt å løse innsigelsen fra SVV. Planforslaget ble første gang levert inn til 2. gangs behandling 16. desember 2020. Endringene var imidlertid av en større karakter som gjorde at det måtte til en begrenset høring før planforslaget kunne leveres inn.

Etter begrenset høring (fra februar til mars 2021), var fortsatt tilbakemeldingene om behov for nedskalering av bebyggelsen. Det ble gjort grep med å justere takform og møneretning på deler av bygg i BBB. Næringsbygg i BKB2 ble ytterligere nedskalert, men mønehøyder på boligbebyggelsen i BBB ble ikke nedskalert for å fortsatt kunne ha mulighet for å realisere prosjektet (28 enheter, hvorav to er reetablering av kulturminner). Det ble vist til at en videre nedjustering på eventuell ½ m av møne på boligbygg, ville tilsvare flere enheter mindre. Grepene som ble gjort var for å bedre siktlinjer og virkning av takform. Siden oppstart har bebyggelsen hatt en reduksjon i antall nye enheter fra 70 enheter i 2018 (ved offentlig ettersyn), 29 enheter til 2.gangs/begrenset høring i 2020/2021, til 28 enheter i endelig innlevert planforslag i 2022.

Endringsnotatet viser videre prosess og endringer frem til innlevering av planforslaget til 2. gangs behandling 3. desember 2021. Endringer og dialog som har vært med fagetaten og andre høringsinstanser i 2022, fremkommer i *Notat_svar på tilbakemeldinger fra kommunen desember 2022* som er sendt over ved innsendelse av planforslaget til 2. gangsbehandling i desember 2022.

Planprosessen – tidslinje:

- **2005 – Oppstart plan**
- **2007 – varsel om oppstart 07.12.2007**
- **2018 – Offentlig ettersyn 03.03-06.04.2018**
Innsigelse SVV knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på sykkeltrasé. Merknadsmøte avholdt 24.01.2019. Partene ikke enige om byggehøyder og volum på ny bebyggelse, og bevaring av tunet på 40/1.
- **2018 Arbeidsmøte med Statens vegvesen**
I forbindelse med innsigelse fremmet til offentlig ettersyn (22.06.2018). Enighet til gjøremål for å løse innsigelsen; legge inn SVG-areal langs sykkelvei, avgrensning krysningspunkt, mobilt stengsel mot sykkelvei, dekket i felt BBB1 for fotgjengere, byggegrense 5 m fra gang/sykkelvei gjennom området, rigg- og faseplan for sykkeltrasé i anleggsperiode.
- **2020 – Innsigelse SVV trukket i brev datert 07.04.2020**
- **2020 – Levert til 2. gangs behandling (16.12.2020)**
Større revisjoner etter offentlig ettersyn; antall boenheter mer enn halvert fra 70 til 29, reduksjon i byggehøyder og utnyttelsesgrad (maks kotehøyde nedjustert med opptil 4 m), boligformål samlet på nordsiden av sykkeltrasé, bevaring av eksisterende bygg kårbolig og lemstove på bruk 1. Justeringene etter tilbakemelding på innlevert materiale førte til at planen måtte på begrenset høring.
- **2021 – Begrenset høring (04.02.2021—08.03.2021).**
Justeringer på bakgrunn av merknader i dialog med Byplan, Byarkitekten og Byantikvaren. Hovedsakelig for å sikre kvaliteter i nye bygg og bevaring av eksisterende bygg.
- **2021 – Levert til 2. gangs behandling (03.12.2021).**
- **2022 – Tilbakemeldinger fra fagetaten, og videre arbeid med planforslaget til levering desember 2022 og justeringer i 2023**

Under følger en fremstilling av de viktigste endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn (2018), og hvordan forslagstiller har imøtekommet tilbakemeldingene fra fagetaten og andre høringsinstanser i prosessen

etter offentlig ettersyn. Det vises ellers til prosess og endringer som er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 4 planprosess.

Endringer etter offentlig ettersyn 2018 (høringsperiode 03.03.2018 - 06.04.2018)

I henhold til mottatte tilbakemeldinger på planforslaget i fagnotatet, samt i merknader og uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn, ble planforslaget vesentlig justert og nedskalert. Prosessen var tidkrevende og lang, da flere merknadsholdere stilte seg negative til planforslaget.

Større endringer omfattet halvering i boenheter, reduksjon i byggehøyder og utnyttelsesgrad, bevaring av eksisterende bygg, samt samle boligformål nord for sykkeltrasé.

Det ble også foretatt en klargjøring av formål i planforslaget som Statens vegvesen hadde innsigelse til, knyttet til sikring langs sykkelstamvegen O_HS. Disse forholdene var i prosess etter offentlig ettersyn, og det ble avholdt et arbeidsmøte mellom Bergen kommune og Statens vegvesen den 22.06.2018. Her ble det lagt frem og diskutert ulike forslag til løsning, som resulterte i å avsette areal til annen veggrunn på begge sider av hoved-sykkelruten, etablere fysisk hinder/sikring, samt byggegrenser på begge sider. I møtet ble også strategi for bl.a. publikums fremkommelighet underveis i bygge -og anleggstiden diskutert, samt forholdet mellom bro-traséen og underliggende regulerte formål; BKB3. Så snart konklusjonspunktene i møtet var fulgt opp, og påkrevde endringer var gjennomført, ville Statens vegvesen ta endelig stilling til om innsigelsen kunne trekkes. Det justerte planforslaget ble sendt til fagetaten for kvalitetssikring før det ble videresendt til Statens Vegvesen. I arbeidsmøtet ble det også avtalt å avvente gjennomgang av resterende merknader til seinere i prosessen.

Som følge av innspill i møtet ble plankart og bestemmelser oppdatert for å imøtekomme innspill. Boligformål ble konsentrert på nordsiden av sykkeltrasé. Det ble lagt inn SVG-areal på hver side av sykkelvei og markerte krysningspunkt. Det ble avsatt 5 m byggegrense på nordsiden av sykkelveien. 3 m byggegrense ble beholdt på sørsiden av fortauet. Dette ble begrunnet i at boligområdet konsentreres på nordsiden av traseen, ettersom det er selve sykkelbanen som genererte krav til større avstand til bebyggelsen og ikke fortauet. På sørsiden ble det da 5 m fra sykkelbane til nærmeste bygning ettersom byggegrensen ble satt 3 m fra ytterkant fortau. Det ble lagt inn bestemmelser som sikret fysisk hindring mellom sykkelbane og boligformål. Endringene ble avklart med Kommunen og Statens vegvesen trakk innsigelsen. Endringene medførte en større revidering av illustrasjonsmateriale, i tillegg til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, og resulterte i en begrenset høring i perioden 04.02.2021 til 08.03.2021 etter at planforslaget første gang ble levert til 2. gangs behandling i desember 2020.

Hovedtilbakemeldinger etter offentlig ettersyn (kilde: referat merknadsmøte 24.01.19):

- Innsigelse fra SVV knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på sykkeltrasé.
- Byantikvaren stiller seg negativ til rivning av tunet på 40/1 og til planen i sin helhet og Kulturminneinteresser måtte avklares. Undersøkelsesplikten i § 9 kml. må oppfylles, det må utarbeides en antikvarisk-teknisk bygningsdokumentasjon som grunnlag for vurderinger av teknisk tilstand og verneverdi, samt rivningsdokumentasjon for byggene på gnr. 40 bnr. 1.
- Stedstilpasning: volum og byggehøyder må reduseres i henholdt til krav i KPA2018. Fremstår som massivt i forhold til omkringliggende bebyggelse. Blokk D bør utgå eller deles opp.
- Uteoppholdsareal, mengde og kvalitet må oppfylles i henhold til KPA2018
- Støykrav i KPA2018 må oppfylles
- Parkeringsdekning i henhold til KPA2018
- Utarbeide renovasjonsteknisk plan (RTP).

Hovedgrep oppsummert etter offentlig ettersyn, frem til og med begrenset høring:

I videre dialog med kommunen, ble det gjort følgende endringer i planens bestemmelser (datert 02.02.2021):

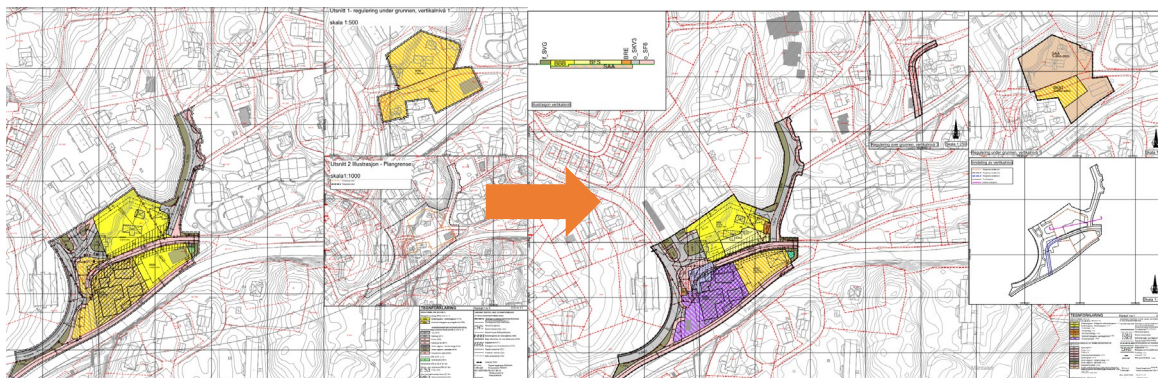
- Reduksjon i antall boenheter fra 70 til 29 enheter (jf. bestemmelse § 3.3.2.a).
- Boligområde samlet på nordsiden av sykkeltrasé. BBB1 endret til BKB2: boligformål utgikk. Ikke lenger boligformål i rød støysone langs Fanavegen (jf. plankart og bestemmelser § 3.3.1, § 3.3.2 og § 3.3.8).

Reduksjon i byggehøyder og utnyttelsesgrad: Maks byggehøyde for boligdelen ble redusert fra maks kote +69,5, til maks kote +66. Maks byggehøyde for næringsdelen (nå BKB2) fra maksimalt kote +72 til kote +68. %-BRA endret i BKB2 fra 315% til 165% BRA, og i BBB fra 215% til 165% BRA og 60% BRA i BFS (jf. plankart). Etter forslagsstillers ønske ble bygg D beholdt, men nedskalert. Boligformål ble tatt bort, men man beholdt bygningskroppen uten oppbrudd for å skåne boligbebyggelsen i BBB for støy. Ellers ble det gjort videre endringer i bestemmelsene som følger under:

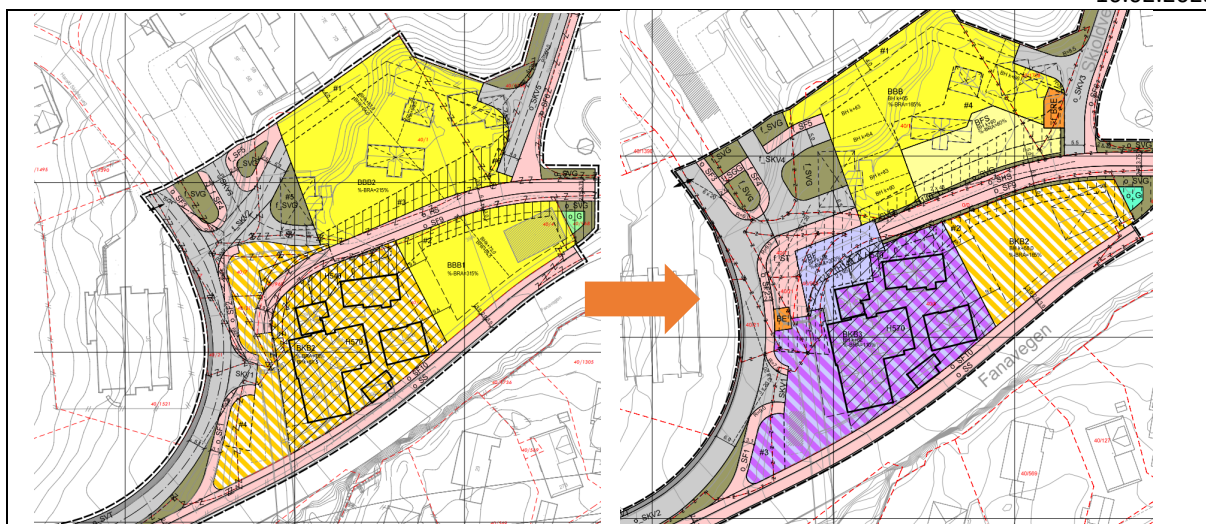
- Eksisterende våningshus og kårbolig på gnr. 40, bnr. 1 som tidligere var forutsatt revet, ble bevart og flyttet internt i planområdet. Våningshuset benyttes til boligformål. (jf. plankart og bestemmelser § 5.1.4 og § 6.1.5).
- Trafikksikkerhetstiltak knyttet til sykkeltrasé gjennom planområdet: Det ble innarbeidet SVG-felt på begge sider av sykkeltraseen (jf. plankart). Det ble satt krav til fysisk hinder i bestemmelsene mellom sykkelbanen (o_SHS) og byggeområde BBB/BFS (jf. § 3.3.1.c og § 3.3.2.h). Det ble ikke lagt opp til fysisk hinder mellom gangbane og tilstøtende byggeområde mot sør, ettersom det ble vurdert at fare for ulykker mellom gående og syklende var størst langs selve traseen. Det ble avsatt 5m byggegrense på nordsiden av sykkelvegen. 3m byggegrense ble beholdt på sørsiden av fortauet. Dette begrunnes med at boligområdet nå er konsentrert på nordsiden av traséen. (Kilde: Merknadsskjema) Innsigelse fra SVV ble trukket 07.04.2020.
- Parkeringsdekning ble generelt redusert iht. KPA 2018. Antall plasser for servicebiler tilhørende Fana Blikk sin virksomhet, ble imidlertid ikke justert, da dette representerte et faktisk behov. Parkering for servicebiler tilknyttet bedriften ble samlet og flyttet inn i parkeringsskjeller, fra dagens overflateparkering.

Endringer i plankart:

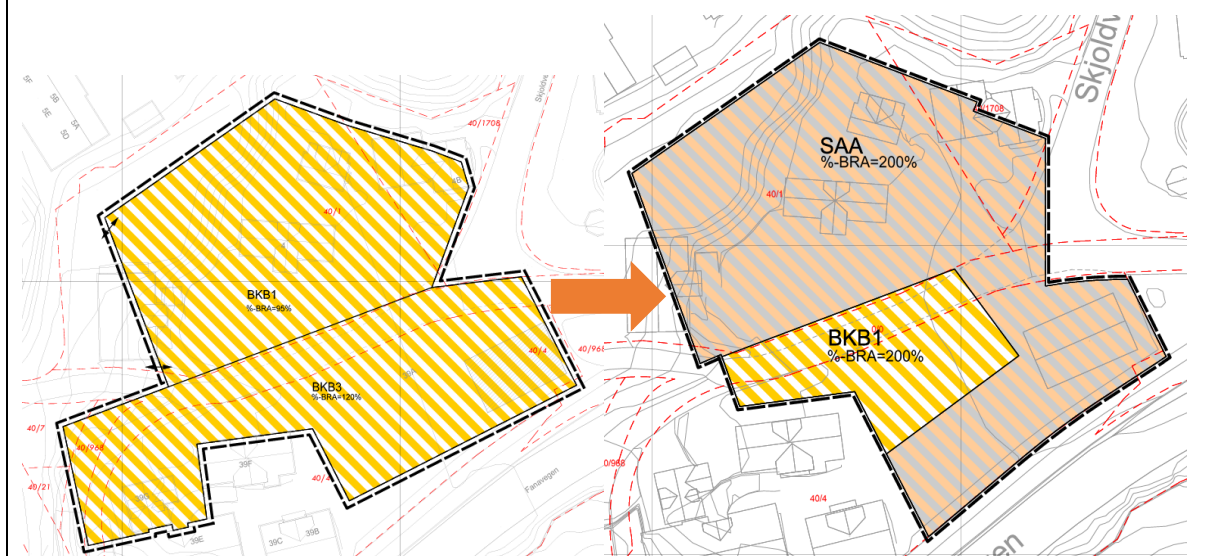
Under omtales hovedendringer i plankart fra offentlig ettersyn (2018) til begrenset høring (2021). Alle illustrasjoner til offentlig ettersyn er vist til venstre, og ved begrenset høring til høyre.



Oversikt plankart datert 13.12.2017 til offentlig ettersyn, og plankart datert 16.12.2020 til begrenset høring.



- BBB1 ble endret til BKB2 og boligformål utgikk. Boligområde konsentrert til nordsiden av sykkeltrasé i BBB.
- BBB2 delt i BBB og BFS: Bebyggelsen er vesentlig nedskalert og eksisterende bygg som bevares er flyttet til formål BFS.
- Det ble Lagt inn et bestemmelsesområde #4 for å sikre bevaring og flytting av kårbolig og våningshus.
- Utnyttelse og høyder ble redusert.
- Det ble Lagt inn flere soner med byggehøyder i BBB, for å sikre variasjon i byggehøyder.
- Større del av sykkelstamvegen (o_SHS) ble lagt i vertikalnivå over bakken (vertikalnivå 3)
- Det ble regulert inn egne formål til renovasjonsløsning (BRE og #3 Renovasjonsanlegg) og nettstasjon (BE)
- BKB2 ble endret til BKB3
- Del av BKB2 ble endret til BF og f_ST: Forretning i forbindelse med eksisterende drift av Fana Blikk, samt regulert inn felles torg i forkant av butikken.
- Internvegssystemet som omfattet innkjøring til parkeringsanlegg og til nabobebyggelse, ble strukturert for å oppnå bedre sikt og forutsigbarhet i kjøremønster.
- Regulert inn byggegrense på 5 meter nord for sykkelvegen (o_SHS) og 3 meter sør for fortau (o_SF9) langs sykkelvegen, jf. innsigelsespunkt SVV
- Regulert inn annen veggrunn langs sykkelvegen (o_SVG), jf. innsigelsespunkt SVV



- Vertikalnivå under bakken ble endret fra BKB1 og BKB3 som omfattet verksted/tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning, til SAA som omfatter parkering og lager og BKB1 som er i sammenheng av forretning i BF, samt lager.

Endringer i bestemmelser (datert 02.02.2021) – begrenset høring:

Bestemmelsene følger opp endringer som ble gjort i plankart, samt den generelle nedskaleringen og tydeliggjøringen i formål. Bestemmelsene ble endret i samsvar med gjeldende mal for reguleringsbestemmelser før saken ble lagt ut til begrenset høring. Nummerering det refereres til her er fra oppdaterte bestemmelser jf. ny mal.

- Justeringer i henhold til endringene i plankartet (§ 3.3)
- Nedjustert antall boenheter (§ 3.3.2.a)
- Suppleringer kvalitetskrav uteoppholdsareal i henhold til KPA 2018 (§ 3.2.4).
- Sikring flytting av Våningshus og kårbolig på eiendom 40/1 i henhold til krav fra Byantikvaren (§ 5.1.4, § 6.1.5 og § 6.3.5).
- Parkeringsdekningen ble redusert til 0,6 plasser per 100m2 bolig (§ 3.2.3).
- Tatt inn bestemmelse som sikrer at det blir satt opp fysisk sikring mellom boligområdet og sykkelvegen, jf. innsigelsespunkt (§ 3.3.1.c og § 3.3.2.h).
- Presisering om dokumenter som gis juridisk virkning (§ 7).

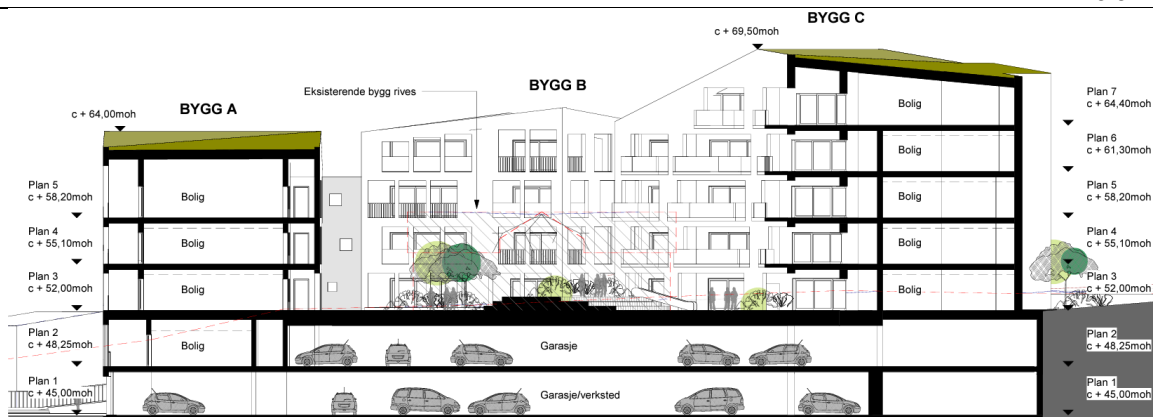
Endringer i illustrasjonsmateriale:

- Illustrasjonsplan, snitt, perspektiver og solstudier ble oppdatert i henhold til endringer som ble gjort.
- Vegprofiler for internvegen f_SKV4 ble utarbeidet. Vegprofil for o_SKV3 (tidligere o_SKV5) ble oppdatert
- Endringer i illustrasjonsplan datert 14.12.2020.

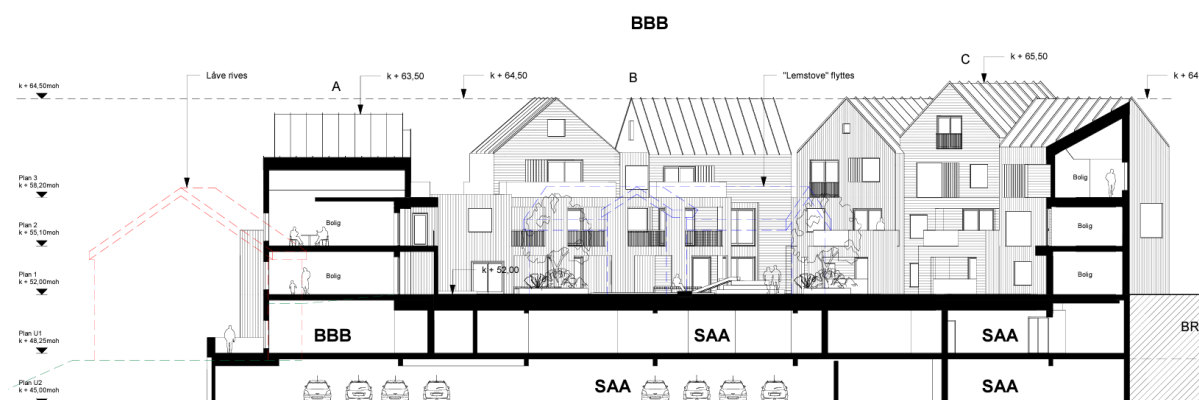
Alle illustrasjoner nedenfor til offentlig ettersyn (2018) er vist til venstre, og revidert materiale til begrenset høring (2021) er vist til høyre:



Illustrasjonsplan til offentlig ettersyn datert 05.11.2017 og til begrenset høring datert 14.12.2020



Oppdaterte illustrasjon for bebyggelse i BBB, BFS og BKB2. Snitt (A-A) boligbebyggelse i BBB2 ved offentlig ettersyn. Maks regulert byggehøyde kote +69,5 i øst og +64 i vest



Snitt (A-A) boligbebyggelse i BBB (tidligere BBB2) ved begrenset høring. Maks regulert byggehøyde kote +66 i øst og mer differensiert i vest fra +60 til +64



Bebyggelse i BBB nedskaleres og brytes opp. Sett fra nord. Offentlig ettersyn til venstre og ved begrenset høring til høyre.



Bebyggelse i BBB sett fra sør. Nedskalert bebyggelse og bevart bygg (våningshus) danner et tun rundt felles uteoppholdsareal.



Boligbebyggelse sør for sykkeltrasé i BBB1 og ny situasjon til begrenset høring med næringsbygg sør for sykkeltrasé (BKB2).

Endringer etter begrenset høring 2021 (04.02.2021 – 08.03.2021) og frem til revidert innlevering av planforslaget til 2. gangs behandling 03.12.2021.

Det ble mottatt flere merknader og uttalelser i forbindelse med begrenset høring, og nytt arbeidsmøte med planavdelingen ble avholdt den 28.04.2021. Her ble forslagsstiller utfordret på ytterligere begrensninger av bygningshøyder og arealutnyttelse, og det ble oppfordret til et dialogmøte med Byantikvar og Byarkitekt på bakgrunn av deres tilbakemeldinger i den begrensede høringsrunden.

Dialogmøte med planavdelingen, Byantikvar, Byarkitekt og forslagsstiller/plankonsulent og arkitekt, ble avholdt på Teams den 11.05.2021. Hensikten med møtet var å diskutere innspill til planforslagets endringer som var utført etter offentlig ettersyn. Byarkitekten var generelt positiv til endringene som var gjort, men hadde følgende konkrete tilbakemelding til ytterligere forbedring:

- Boligene i vestre del felt BBB bør trekkes helt ned til bakken, og parkeringsgarasjen trekkes lengre bak.
- Det bør vurderes trapping mot nord for å unngå «tårn-effekt»
- Byggehøyde i BKB bør reduseres gjennom å senke gesims
- Bestemmelsene kan brukes aktivt til å sikre kvaliteter og vil gjerne være behjelpelige med formuleringer

- Byantikvaren var positiv til bevaring av de to tette tun-strukturene, og støttet ellers Byarkitektens tilbakemeldinger. Videre fremmet de ønske om at fjernvirkningen av bebyggelsen ble bedre illustrert, en bedre avklaring av hvordan inngangssituasjonen til næringsdelen under gangbroen var tenkt løst, samt hvordan eksisterende og nytt terreng møtes. Det var også et poeng at gjerder langs sykkelvegen ble inkludert i illustrasjonene. Flytting og gjen-oppbygging av «lemstove» og «dreggestue» måtte sikres i planbestemmelsene, og dokumentasjon på eksisterende låve ble etterlyst, da den var planlagt revet. Planetaten viste til tilbakemeldingene som ble gitt i arbeidsmøtet den 28.04.2021, samt at det ble stilt spørsmål ved avstanden mellom ny bebyggelse og eksisterende hus som flyttes. Det ble bedt om at dette ble illustrert nærmere, med fokus på bokvalitet og kulturminneinteresser. Forslagsstiller skulle avklare hvilke endringer en ville innarbeide i planforslaget og sende inn revidert planmateriale.

Etter dialogmøtet med Byantikvar, Byarkitekt og planavdelingen, ble planforslaget ytterligere endret og «spisset» i forhold til mottatte innspill. Bl.a. så ble mønehøyden for bygg A generelt redusert med 0,5m, mens søndre del av bygget fikk en ny utforming der bygningshøyden ble redusert med 3,0m. Boligfasaden mot vest ble bearbeidet etter innspill fra Byarkitekt/Byantikvar, men forslagsstiller ønsket ikke å legge til rette for boliger i samme nivå som innkjøring til garasjearealene i nederste etasje, fordi man her mente at dette ikke var forenlig med ønsket bokvalitet. Forslagsstillers svar på Byarkitekt/Byantikvar sin kommentar, var at man i stedet flyttet byggets fasade lenger frem mot garasjefronten, for på denne måten å oppnå noenlunde samme effekt – nemlig at man med felles fasadekledning fikk en bedre kobling mellom bolig og garasje og dermed unngikk et markant skille mellom garasjen og boligetasjene over.

Det var altså ikke «uvilje» som gjorde at man ikke imøtekom Byarkitekt/Byantikvar sine innspill bokstavelig på dette punktet, snarere en skepsis til å blande trafikk og boligformål i anleggets nederste etasje.

Øverste etasje i boligbygg B ble endret til samme gavlmotiv som bygg A, mens hus C ble trukket noe tilbake i

forhold til å bedre avstanden mot «drengestenen». Dette var endringer som var ment som en direkte respons på innspillene fra Byarkitekt/Byantikvar. Videre ble arealutnyttelse og antall boliger ytterligere redusert, fra 29 til 28 boenheter og %BRA fra 165% til 160%. Videre ble det nye «næringsbygget» redusert i omfang fra %BRA fra 165% til 120%, samt at maks. mønehøyde ble begrenset fra kote + 68,00 moh til kote + 66,50 moh. Del av bygget nærmest eksisterende bebyggelse ble ytterligere redusert i høyde til kote + 62,60 moh. Disse endringene ble illustrert og kommentert/beskrevet i eget endringsnotat (nov. 2021), og revidert/justert planforslag ble sendt til 2.gangs behandling i desember 2021.

Under presenteres grep som er gjort etter begrenset høring. Endringer er gjort basert på innkomne merknader til begrenset høring, samt møte med Byantikvaren, Byarkitekten (11.05.21) og Byplan (28.04.21), før planforslaget ble sendt til 2. gangs behandling i desember 2021. I tillegg er endringer som er blitt påpekt underveis i prosessen etter offentlig ettersyn som ikke er blitt svart ut, samt tilbakemeldinger fra saksbehandler etter sommerferien, vedlagt innsendelsen i desember 2022. Planmaterieell inkl. plankart, bestemmelser og illustrasjonsplan er endret i samsvar med punktene under.

Hovedtilbakemeldinger etter begrenset høring:

Tilbakemeldinger i arbeidsmøte med Byplan (28.04.21) og møte med Byantikvaren og Byarkitekten (11.05.21):

- Se på grep for å sikre kvalitet i bestemmelsene.
- Se på mulighet for reduksjon i byggehøyder.
- Stiller spørsmål ved avstand mellom bygg som skal bevares og ny bebyggelse i BBB.
- Boligene/fasadene i vestre del, felt BBB, bør trekkes helt ned til bakken, og parkeringsgarasjen trekkes lenger bak.
- Det bør vurderes trapping mot nord for å unngå «tårn-effekt».
- Byggehøyde i BKB bør reduseres gjennom å senke gesims.
- RBA: Konsekvenser for naboer - Nordøstre del for høyt utnyttet, jf. perspektiver sett fra nord. Bebyggelse mot nord fremstår som massivt og bør reduseres i høyde. Anbefaler rekkehus og dupleksleiligheter over to plan. Ønsker passasje mellom blokk A og B i BBB, for ferdsel og siktlinjer. Næringsbygg i BKB2 bør reduseres med 1 etg.

Hovedgrep etter begrenset høring til 2. gangs innlevering:

- Ytterligere kvaliteter ble sikret i bestemmelser for tak- og fasadeutforming (jf. § 3.3.2.d og e)
- Byggehøyder er nedskalert på deler av bebyggelsen i BBB, med lavest i vest og høyest i øst. Bygg A ble generelt gitt lavere byggehøyder. I tillegg er del av bygg A nærmest gang-/sykkelveg og BKB3, redusert med én etasje. Bygg B hadde fremdeles samme høyde som før, men møneretning ble endret på deler av bygget for å minske høydevirkning. Bygg C beholdt samme høyde som før. Det ble lagt vekt på å redusere byggehøyden på spesielt utsatte/eksponerte deler av den nye bebyggelsen. For bygg A gjaldt dette i retning mot eksisterende bebyggelse i sør (BKB3), og generelt mot nord og vest. Det var spesielt hjørnebygget mot nord som var kommentert i tilbakemeldingen fra arbeidsmøtene. Når det gjaldt bygg B, var dette bygget spesielt eksponert mot nord. Denne delen av anlegget har vært vanskelig å redusere i høyden uten samtidig å redusere antall boliger. Med den store reduksjonen i antall boliger fra planforslaget som ble fremmet i 2018 og frem til i dag, var det derfor lite ønskelig å redusere antall boliger ytterligere. Det ble i stedet arbeidet videre med andre virkemidler for å dempe nær- og fjernvirkninger, som endring av møneretning til gavl-motiv tilsvarende bygg A. Bygg C hadde ikke samme eksponerte situasjon som bygg A og B, og byggets plassering på østsiden av tunet påvirket ikke sol- eller utsiktsforhold for annen bebyggelse. Bygg A og bygg B har maks 3 etasjer + loft – sett fra tunet, men det er tomtens beliggenhet på toppen av høydedraget som gjør at den nye bebyggelsen virket høy mot nord og vest. Ganglinjer ble lagt tvers gjennom planområdet i øst-vest retning, og langs ytterkant av planområdet, samt mellom bygg B og C. Møneretning på bygg B ble justert for å bedre ivareta sikt.
- Næringsbygg, antall etasjer ble beholdt, blant annet for å skjerme for støy for boligbebyggelse i BBB. Nedtrapping av bygg ble sikret i plankart og maks kotehøyde ble redusert med 1 meter.
- Fasadens vestre del i felt BBB, ble justert for bedre å integrere parkeringsskjeller i bebyggelsen (jf. illustrasjonsmateriale). Her ble innspill fra Byarkitekten oppfattet som at det var ønskelig med en vurdering i forhold til å trekke boligene ned utenfor garasjeetasjen (plan U2), slik at man ville oppnå en mer aktiv fasade fra bunn til topp. Grepet ble vurdert, men man konkluderte med at det ville være

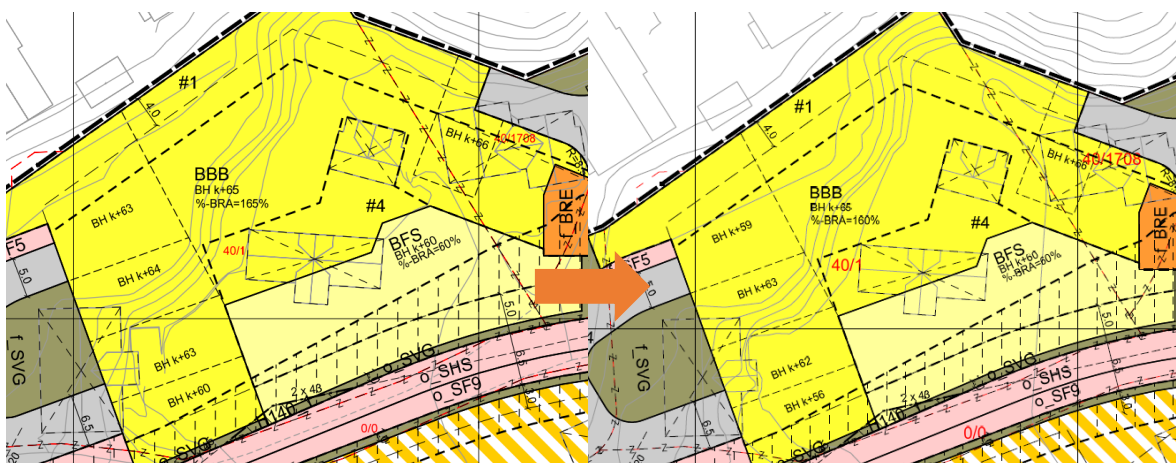
vanskelig å oppnå tilstrekkelig kvaliteter for boligene med denne plasseringen. Dette ble begrunnet i «visuelt støy» og faktisk støy fra tilkomstvei og innkjøring til garasjeanlegg på begge sider av boligene, veg i forkant av boligene, samt næringsvirksomhet mot sør-vest. Det var i tillegg vanskelig å få til gode private uteplasser i dette miljøet. På bakgrunn av det, ble det konkludert med at boliger fremfor garasjeanlegget i nederste etasje, ikke var en god løsning, da det ville skape et dårlig bomiljø. Tilnærmingen for å få denne etasjen til å henge bedre sammen med boligbygget over, har derfor vært å justere posisjon på vegglivet og benytte samme fasadeledning fremfor garasjen, som for boligene. Målet var å få til et helhetlig bygg der fasaden starter på bakkeplan, slik at man dempet inntrykket av garasjen bak.

- Næringsbygg i BKB2 ble omarbeidet. Bygningskroppen ble delt opp for å hindre «tårn-effekt». Gesims er senket på deler av bygget ved at det trappes ned mot BKB3, og det er lagt til takopplett. (jf. plankart og illustrasjonsmateriale).
- Det ble sikret nærmere variasjon i byggehøyder i BBB og BKB2 (jf. plankart).
- Redusert %BRA i BBB og BKB2 (jf. plankart).
- Sikret minimumsavstand mellom kårbolig i BFS og boligbygg i BBB. (jf. plankart og § 3.3.2.i).
- Justert byggegrense for å sikre plass mellom gang-/sykkelvei (jf. plankart).

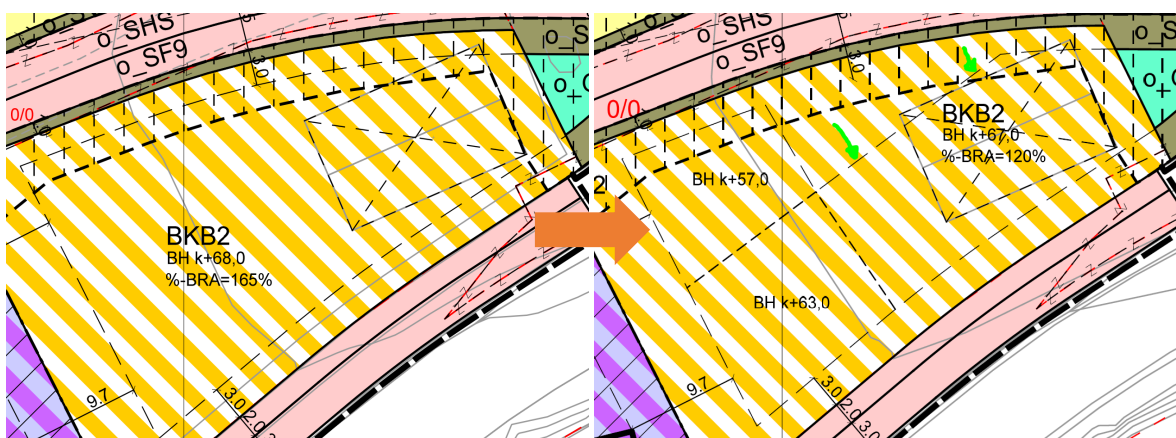
Endringer i plankartet:

Under omtales hovedendringer i plankartet fra begrenset høring (2021) og til 2. gangs innlevering (03.12.2021).

Alle illustrasjoner viser begrenset høring til venstre, og 2. gangs innlevering til høyre.



- BBB
 - Høyder og utnyttelse redusert
 - %-BRA redusert fra 165% til 160% BRA



- BKB2
 - %-BRA redusert fra 165% til 120% BRA

- Byggehøyder er redusert og trappet ned
- Variasjon i byggehøyder er sikret i plankartet med juridisk linje som regulerer byggehøyder
- Byggegrense er innstrammet for å sikre avstand mellom bygg og gang-/sykkelvei(o_SF9/o_SH5)

Endringer i bestemmelser datert 02.12.2021:

Redusert antall enheter (§ 3.3.2.a)

- Sikret takform og variasjon i taklandskap (§ 3.3.2.d)
- Sikret variasjon i fasader (§ 3.3.2.e)
- Rekkverk sikret på takterrasse (§ 3.2.2.c)
- Sikret minste avstand mellom kårbolig og ny bebyggelse i BBB (§ 3.3.2.i)
- Sikret støvfaglig utredning av BKB2 (§ 3.2.5.i), og oppfølging av § 3.2.5.i ved behov (§ 6.3.6)

Endringer i illustrasjonsmateriale:

Illustrasjonsplan, snitt, perspektiv og solstudier ble oppdatert i henhold til endringer som er gjort.

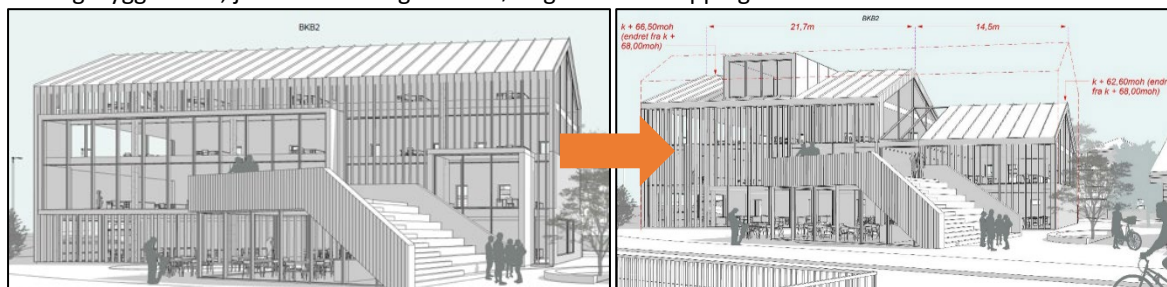
Alle illustrasjoner viser begrenset høring (2021) til venstre og revidert materiale levert til 2. gangs behandling (2022) til høyre.

Endringer i felt BKB2:

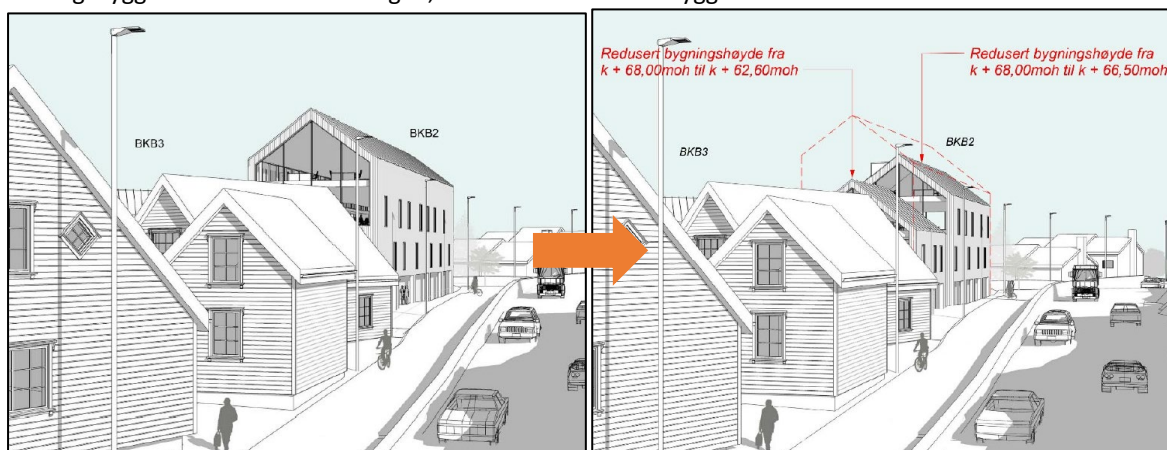
Justeringene i felt BKB2 har medført en reduksjon i % BRA fra 165 % til 120 % BRA.

Maks regulert byggehøyde redusert fra k +68 til k +67 moh. Bygningsvolumet er bearbeidet i snitt, med lavere del med maks mønehøyde tilsvarende kote +63 mot eksisterende tun i BKB3.

Næringsbygg i BKB2, justert etter begrenset høring med nedtrapping mot BKB3:

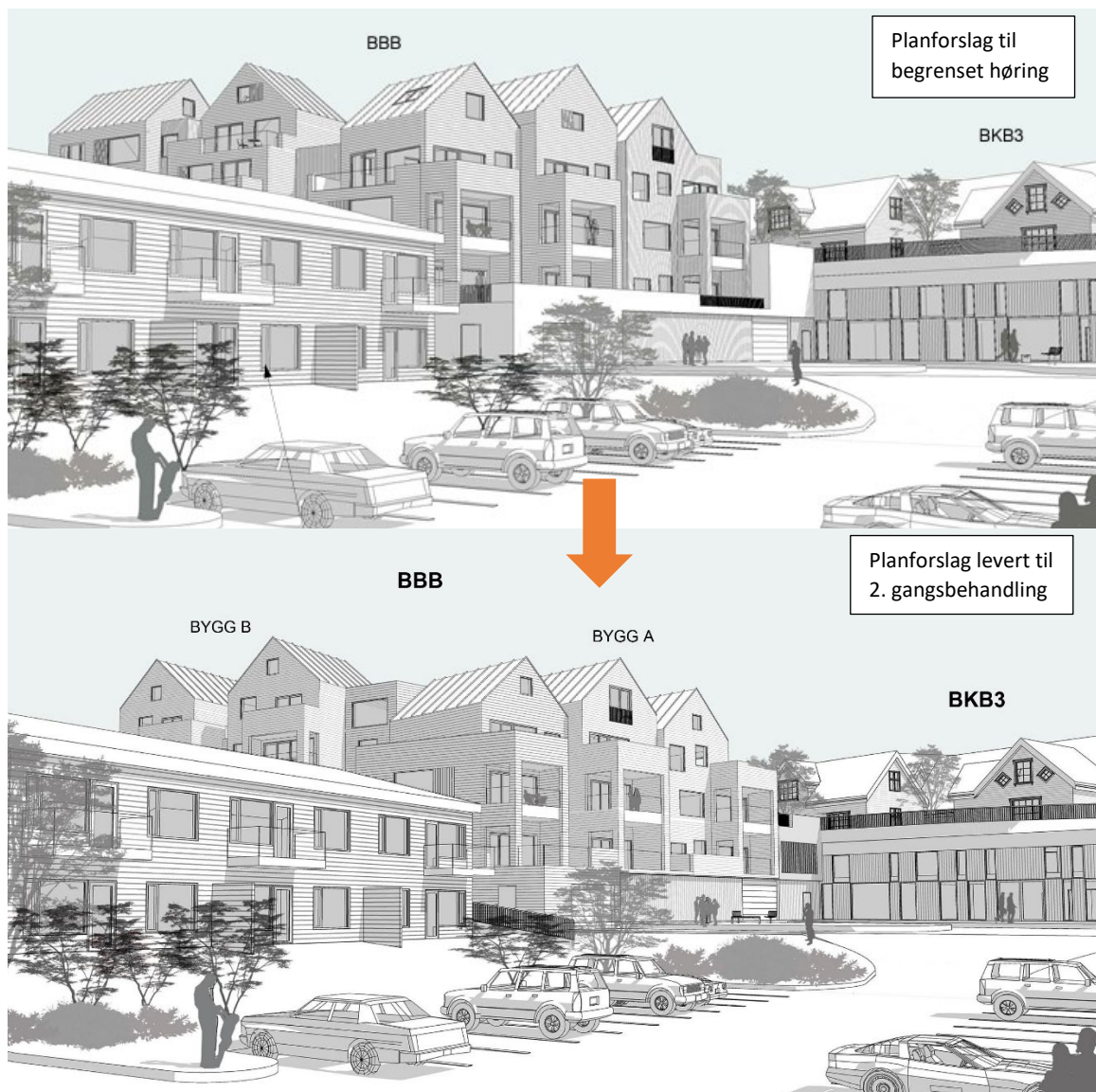


Næringsbygg i BKB2 sett fra Fanavegen, med eksisterende bebyggelse i BKB3 i forkant:



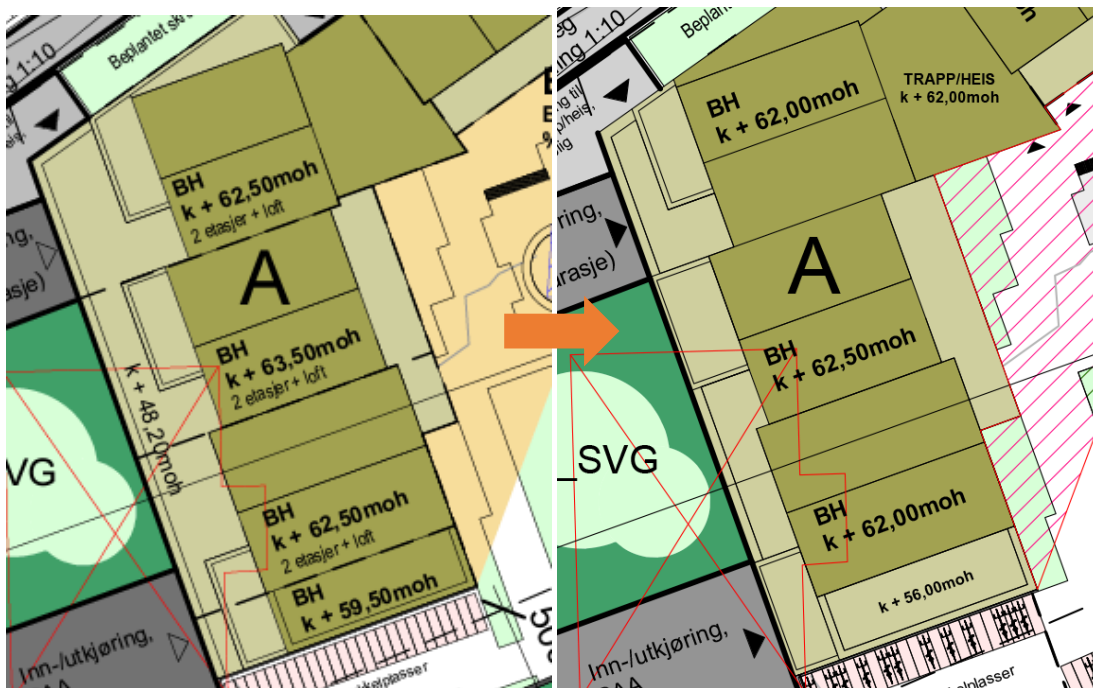
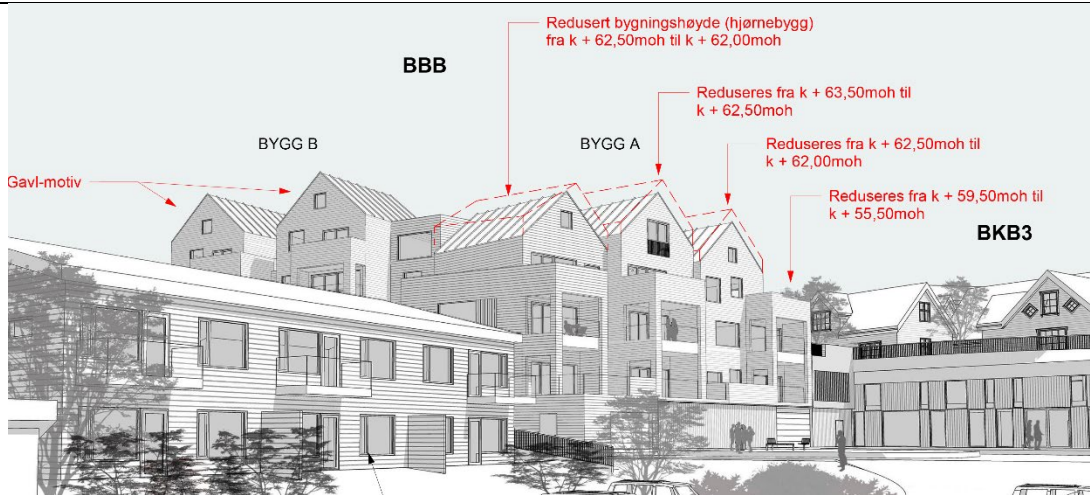
Endringer i felt BBB:

Justeringene i felt BBB har medført en reduksjon i % BRA fra 165 % til 160 % BRA. Antall boliger er redusert fra 27 til 26. Boligbebyggelse i BBB justert høyder, mønevinkel, takform og fasade



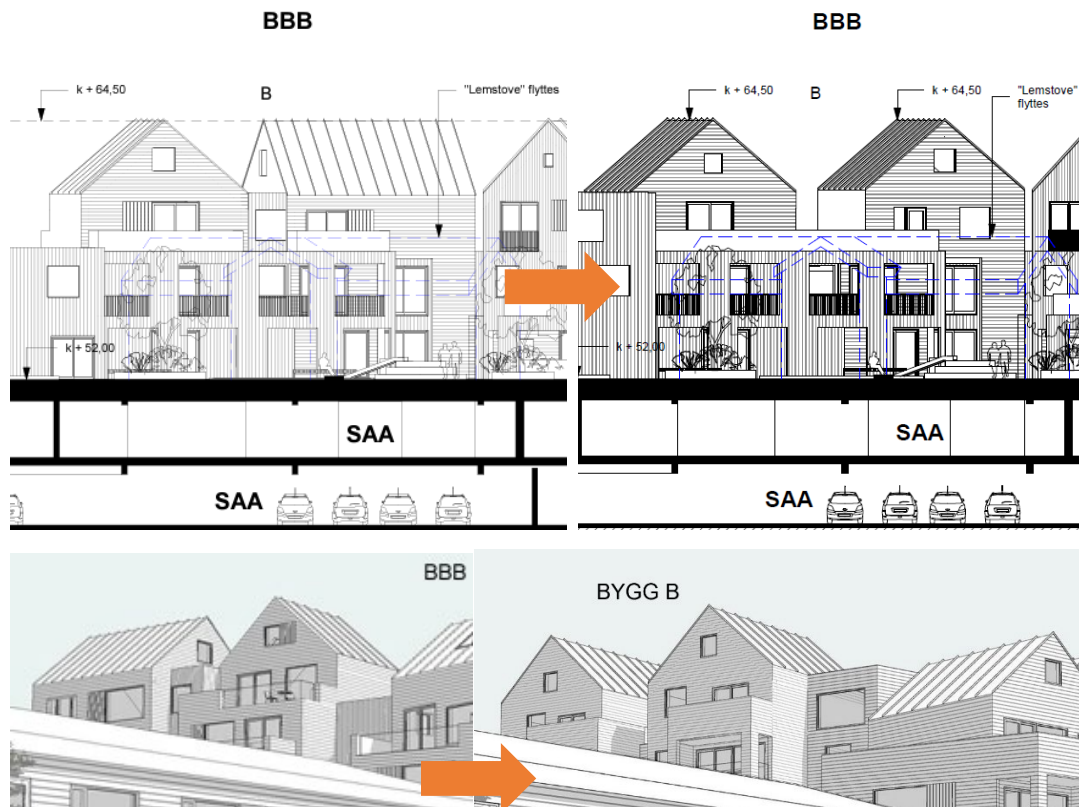
Bygg A:

- Maks mønehøyde er redusert på hele husrekken mot vest (bygg A)
 - Del av huset nærmest gang- og sykkelvei er redusert i høyde fra k +60 til k +56, og regulert mønehøyde er redusert fra k +63 til k +62
 - Maks regulert byggehøyde for midterste hus er redusert fra k +64 til k +63.
 - Hjørnebygg mot nord-vest er endret og høyden er redusert fra k +63 til k +62.
- Deler av bygg A er flyttet lenger frem mot fasadelivet på underliggende garasje, og kledning er trukket ned slik at det danner felles fasade for garasjefront og boligbygg, og minsker virkning av garasjen. «Fasadetema» er beholdt med balkonger og fremspring i forkant av boligene som begrenser høydevirkningen av bygget sett fra vest.



Bygg B:

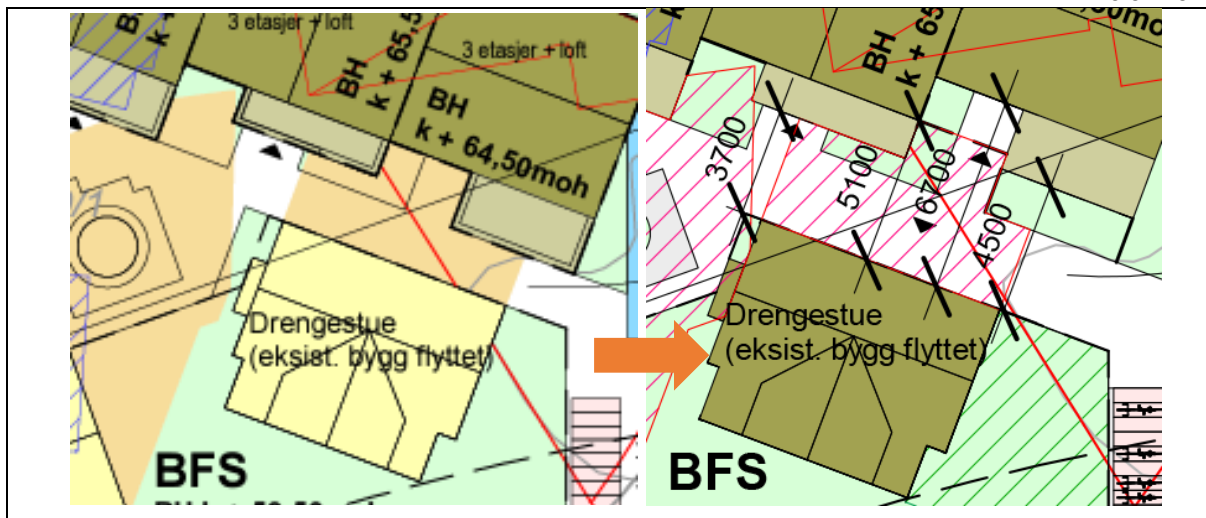
- Høyden på bebyggelsen er beholdt, men øverste etasje er endret til gavl-motiv tilsvarende uttrykk for bygg A, for å åpne opp og minske høydevirkning. (Øverst sett fra tunet, nederst sett fra nord-vest.)



Bygg C:

- I bygg C er huset nærmest gang- og sykkelvei trukket tilbake for å gi bedre plass/passasje mot kårbolig (drengestue). Del av bygg C nærmest kårboligen er flyttet 1,6 m mot nord, bort fra kårboligen.



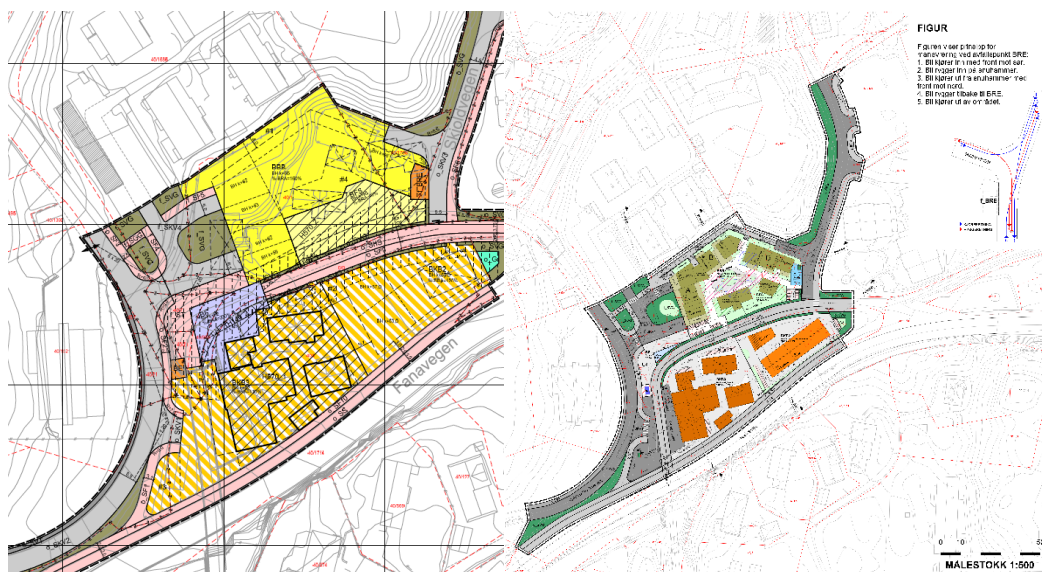


Tilbakemelding fra kommunen på innlevert planforslag til 2. gangs behandling den 03.12.2021

Det ble gitt tilbakemeldinger på planmaterialet pr. e-post den 14.06.2022, 25.10.2022 og 23.11.2022, samt med supplerende tilbakemeldinger og dialog underveis, frem til ny innlevering i desember 2022. Det vises her til innsendt svar på tilbakemeldinger fra PBE sendt inn sammen med revidert planforslag i desember 2022. Tilbakemeldingene fra kommunen har vært konkrete i forhold til det kommunen mener burde bearbeides ytterligere med hensyn på planbestemmelser, beskrivelse og illustrasjonsmateriale. Det ble bedt om ny gjennomgang/oppfølging på følgende punkt:

- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Dokumentasjonsliste
- Endringsnotat (gjennomgang av endringer fra offentlig høring til 2 gangs behandling)
- Plankart
- ROS-analyse
- Støyrapport
- Illustrasjonsplan

Det vises her til siste utgave av planforslaget sendt inn den 16.02.2023, der grunnlaget er oppdatert, justert og supplert iht. kommunens innspill. Nedenfor vises et utsnitt av innsendt plankart datert 16.02.2023, samt justert illustrasjonsplan datert 15.02.2023.



Etter offentlig ettersyn er det arbeidet videre med innspill og kommentarer som er mottatt fra fagetat, Byantikvar, Byarkitekt, Statens vegvesen m.fl. Vi håper at dette endringsnotatet gir et godt bilde av de prosesser, endringer og forbedringene som er utført i planarbeidet fra planforslaget ble levert til offentlig ettersyn og slik det fremkommer nå til endelig innlevering av planforslaget til 2. gangs behandling. Ved siste revideringer i planforslaget har man nå prøvd å imøtekomme planetatens tilbakemeldinger og andre høringsinstanser, samtidig som man har funnet en god balanse mellom forslagsstillers interesser og merknader/innspill til planprosessen. Det er viktig å påse at arbeidet resulterer i en plan som kan realiseres innenfor oppdragsgivers- og myndighetenes rammer. Det mener vi å ha fått til med dette reviderte planforslaget, som etter våre vurderinger bidrar til en fornuftig og positiv utvikling av området i tråd med overordnede føringer og KPA2018.