

Merknadsskjema – planoppstart


Plannavn	Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 59 mfl., Vestre Storheilia
Arealplan-ID	4601_70270000
Saksnummer	202007976
Utarbeidet av	Multiconsult Norge AS
Sist revidert	09.09.2022, rev.03.07.2024

Basert på merknader til varsel om oppstart av planarbeid ble det uttrykt behov for å inkludere krysset Steinsvikvegen/Folldalsheia for å stramme opp og dimensjonere krysset i tråd med gjeldende håndbøker. Derfor ble det sendt ut varsel om utvidet varslingsgrense. Merknader mottatt til varslingene er sammenstilt blandet med datoer for når merknadene er sendt.

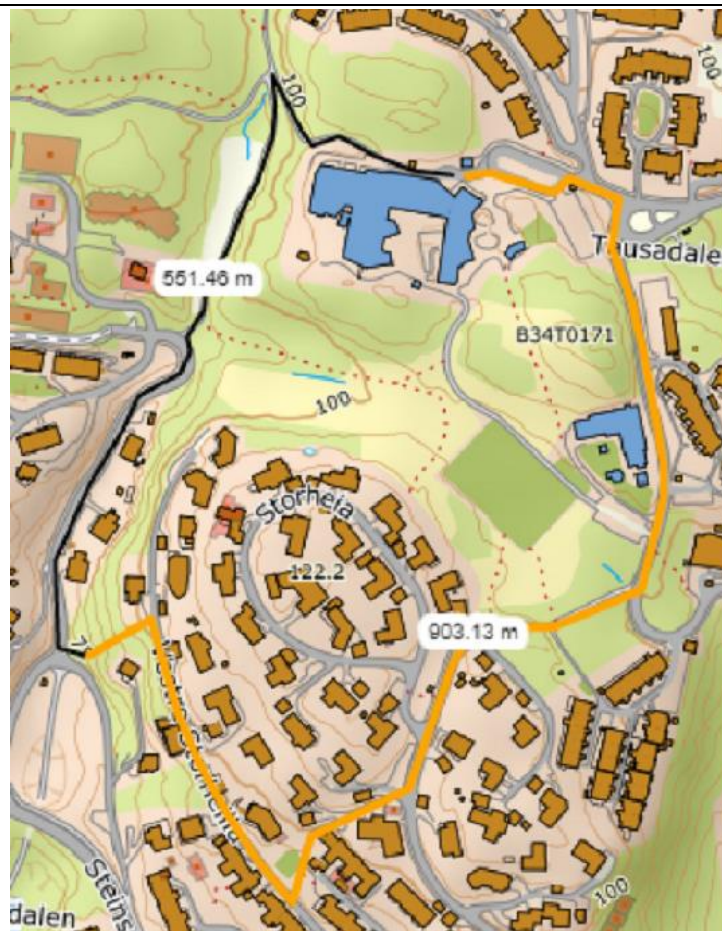
Varsel om oppstart av planarbeid, høringsperiode 29.01.2021 - 12.03.2021
 Varsel om utvidelse av plangrensen, høringsperiode 22.04.2022 - 14.05.2022

Illustrasjonene under viser prosjekt ved varsel om oppstart (t.v.) og prosjektet ved varsel om utvidelse av planområdet (t.h.):



Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Private merknader:			
1a	<p>Fellesmerknad fra:</p> <p>Tor Drange Eirik Hammer 15.02.2021</p>	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. Både Vestre Storheilia og nedre del av Storheia bør tas ut av planområdet, og den øvre teigen av fellesarealet 120/148, som også inngår i planområdet, bør få ligge som en buffersone mellom vårt område og det som det nå er varslet oppstart for. Eksisterende fysiske sperrer som støpekant og gjerder bør bli stående. Det er heller ikke ønskelig eller særlig behov for gangtrafikk direkte opp til Vestre Storheilia. Følgende tekst er klippet fra referat fra oppstartsmøte for reguleringsplanarbeidet den 16.06.2020 og er muligens en plausibel forklaring på hvorfor en vil ha tilgang til Vestre Storheilia fra det nye planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vegmyndighetene mener videre at Vestre Storheilia vil bli brukt som skoleveg for deler av den nye blokkbebyggelsen. Vestre Storheilia/ eventuell deler av den, bør derfor ligge innenfor planavgrensningen med vurdering av oppgradering av veien i lys av å sikre trafiksikkerhet for myke trafikanter. <p>Skolebarn fra den nye blokkbebyggelsen som skal til Søråshøgda skole har en betydelig kortere vei opp Folldalen og direkte inn på ”trimløypen” som fører opp til skolen, omtrent 550 m jfr. svart linje på kartutsnittet. Skoleveien via den smale Vestre Storheilia uten fortau og med tidvis en del biltrafikk, som vegmyndighetene forutser vil bli brukt, er betydelig lenger. Oransje linje på kartutsnittet viser over 900 m. Det er en rekke andre motforestillinger mot at Vestre Storheilia skal ligge innenfor planavgrensningen, som en vil fremholde separat.</p>	<p>Svar ifm. opprinnelig varsling</p> <p>1. Planavgrensning og gangtrafikk mellom Folldalsheia og Vestre Storheilia vil bli diskutert videre i planprosessen sammen med kommunen. I tillegg til oppdatert trafikkanalyse og mobilitetsanalyse som suppleres med Vestre Storheilia, vil tema som barn og unge, skolevei, fremmedparkering, snarvei til bybanestopp og vegstandard, være viktige grunnlag i diskusjonen.</p> <p>Eiendommen gnr./bnr. 120/148 er del av Vestre Storheilia, se kart under.</p>  <p>Vi antar det menes gnr./bnr. 120/281 i merknaden. Denne tomten er i felles eie av beboerne i området, og består av trær og vegetasjon (se illustrasjon under). Grunneiernes ønske er å beholde det aktuelle arealet som en buffersone mellom prosjekt og deres eiendommer. For å imøtekomme deres ønske vil det være fordelaktig å inkludere eiendommen i planen, og regulere det som grøntareal med eierform felles. Arealet vil dermed være juridisk sikret gjennom plan som grøntareal og bruken av arealet kan opprettholdes som i dag.. Eiendommen vil fungere som fellesområde for eierne av denne. Dersom arealet ikke inkluderes i planområdet, vil eiendommen stå uregulert og være avsatt til byfortettingssone iht. KPA18.</p>

1b Tor Drange
Vestre Storheilia 32
15.05.2022

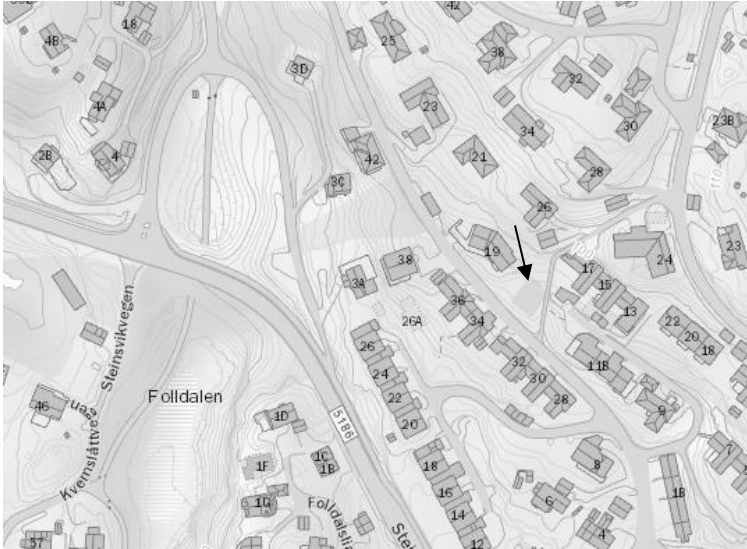


Merknad ifm. andre varsling (fra Tor Drange)

Drange foreslår at hele Vestre Storheilia tas ut av det nevnte planarbeidet. Begrunnelsen burde være vel kjent: Vestre Storheilia er ikke dimensjonert for mer trafikk eller ytterligere parkering i veien. Heller ikke i anleggsperioden bør det tillates anleggstrafikk for den planlagte utbygging som omfattes av nevnte planarbeid.

Svar ifm. andre varsling

Vegen Vestre Storheilia inngår i planforslag kun for en mindre del av strekningen i samsvar med dagens eiendomsgrense langs veien. Anleggstrafikk knyttet til utbygging av detaljplanens boligprosjekt vil skje via tilkomstvegen Folldalsheia i sør.

2	<p>Randi Tyvold Drange 10.03.21 Vestre Storheilia 32</p>	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. <u>Lekeplass og barn og unge:</u> Lekeplassen (friarealet) i Vestre Storheilia, (VS) ligger i et område mellom nr. VS11B, VS15, VS17, VS19, VS34 og VS32.</p> <p>Dette er det eneste lekeområdet langs veien - som nå slik forslaget til planområdet viser, tas inn i reguleringsplanen. Gjennom lekeplassen - går flere titalls barn i dag til og fra skolen. Gangveien fra VS opp til Storheia på vei til skolen, har en bratt bakke det første stykke, og som utfordrer til kappløping nedover bakken og til aking på glatten om vinteren. I og med at VS grenser til lekeplassen - er også veibanen som regel med i leken som foregår.</p> <p>Etter å ha bodd i nr. 32 i snart 41 år - har jeg utallige ganger vært vitne til relativt stygge episoder der biler med litt for stor fart (på tross av humper i veien) og barn som leker i veien.</p> <p>En lekeplass - er ikke bare plassen der disser og klatrestativ står. En lekeplass er selve området. Og vi kan ikke si til ungene at de kun må holde seg på den gruslagte lekeplassen - barn er over alt - på og rundt selve lekeplassen, og gjemmespill bak biler som står parkert i veien, er også en lek - en svært farlig lek forøvrig. Nettopp fordi lekeplassen ligger ved trafikkert vei, og lekeplassen ikke er inngjerdet og skal for så vidt heller ikke være det.</p> <p>Lekeplassen - benyttes ukentlig av flere barnehager i området. Ekstra hyppig har det vært det siste året, pga. korona - fordi at barnehagene har måttet være mye ute. Den er et hyppig utfartssted, da den har tre fine lekeapparater, pluss et bord til å samles rundt når man skal spise. Da ser vi barn i aldersgruppen 2 til 6 år. Og flere ganger, har også denne gruppen (på tross av voksne som følger med) hatt unger som har «stukket av» og plutselig befinner seg nede i veien (VS).</p> <p>Ved etablering av en ny stikkvei ned til Folldalen, vil det innebære at flere vil parkere i VS – for å kunne benytte stikkveien som adkomst til Føldalen. Gjester og andre som skal hente og bringe til de øverste leilighetene i prosjektet. Økt trafikk - vil innebære økt fare for farlige situasjoner rundt lekeplassen. Det er krevende nok, slik det er i dag. Det er en hump i veien ved lekeplassen i VS, men i praksis, er det de færreste som begrenser farten på vei opp og ned. Dessverre.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Lekeplass og barn og unge blir et viktig tema i planarbeidet. Viser for øvrig til kommentar over. Lekeplassen er vist i kartutsnitt under med pil. Utbyggingen i samsvar med planforslag vil ikke endre bruken av Vestre Storheilia. All trafikk til planområdet vil ha tilkomst fra sør Steinsvikvegen / Føldalsheia. Til plansak id71030000 utarbeides det trafikkvurdering som omfatter dette planområde id70270000.</p>  <p>Prosjektet legger til rette for gjesteparkering i tillegg til beboerparkering i garasjeanlegg med adkomst fra Føldalsheia i sør. Prosjektet har også kort gangavstand til bybanestoppet Råstølen som ligger ca. 300 meter sørvest for planområdet.</p>
3a	<p>Fellesmerknad fra: STORHEIA VELFORENJNG Ingse Galtung Døsvik</p>	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. Undertegnede naboer i Vestre Storheilia/Storheia motsetter seg de forelagte utbyggingsplaner. Det må ikke gis adkomst til Vestre Storheilia</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Vestre Storheilia ikke som adkomst til boligprosjektet. All adkomst til leilighetsbyggene planlegges fra Føldalsheia. Etablering av snarvei gjennom planområdet vil etableres via trapp i terreng, med tilkomst til Vestre</p>

3b	<p>Vestre Storheilia 9 Sigrun og Ernst Lien Vestre Storheilia 11B Erik Bjordal Vestre Storheilia 19 Per Lasse Reinertsen Vestre Storheilia 21 Ingebjørg og Alfred Halstensen Vestre Storheilia 25 Eivind Strandenes Vestre Storheilia 27 Jan Bjarte Svabø Vestre Storheilia 28 Toralf Igesund og Astrid Holte Vestre Storheilia 29 Anne og Eirik Melankton Hammer Vestre Storheilia 30 Jon Magne Sæbbe Vestre Storheilia 32 Tor Drange og Randi Tyvold Drange Vestre Storheilia 33 Arne Eidsheim Vestre Storheilia 34 Vidar Andersen og Ingeborg Skreden Vestre Storheilia 42 Henning Christensen 11.03.21</p> <p>----- Erik Hammer Melankton 14.05.2022</p>	<p>for de nye planlagte boenhetene. Vestre Storheilia samt den øvre del av fellesarealet, 120/281, må tas ut av det videre planarbeidet.</p> <p>2. Selv om det fremgår at hovedadkomst til boenhetene er fra Steinsviksveien og nedre del av Folldalen, har planleggerne tatt med omtrent hele Vestre Storheilia i planområdet. Det betyr at Vestre Storheilia også blir å betrakte som adkomst til de nye boligene, og at en kan forvente økt trafikk og parkering i tillegg til den som vi har allerede i dag. Når en tar i betraktning at Vestre Storheilia mangler fortau og egentlig er underdimensjonert for den gang- og biltrafikk som eksisterende bebyggelse medfører på veien i dag, vil det være svært uheldig om det blir økt trafikkbelastning og parkering som følge av nevnte planer. Den øvre teigen av fellesarealet 120/281, er del av et såkalt realsameie tilhørende de fleste av beboerne i Storheia og Vestre Storheilia, og bør få ligge som en buffersone mellom vårt område og det som det nå er varslet oppstart av planarbeide for. Eksisterende fysiske sperrer som støpekant og gjerder bør bli stående. Det er heller ikke ønskelig eller særlig behov for gangtrafikk direkte opp til Vestre Storheilia. Skolebarn som skal til Søråshøgda skole har en betydelig kortere vei opp Folldalen og direkte inn på "trimløypen" som fører opp til skolen.</p> <p>Merknad ifm. andre varsling (fra Erik Hammer Melankton)</p> <p>Øverste del av Vestre Storheilia 29 ble aldri bygget ihht opprinnelig reguleringsplan og arbeidet med veien heller aldri ordentlig slutført og vei med snuplass aldri sikret. Veibanen er også smalere og framkommeligheten dårlig. Ytterligere bebyggelse kan derfor ikke gis tilgang til Vestre Storheilia da dette ytterligere vil gjøre de trafikale forhold vanskelige. Dette er framholdt og forklart til Multiconsult i tidligere møte/befaring. Vestre Storheilia må tas ut av planarbeidet.</p>	<p>Storheilia tvers ovenfor Vestre Storheilia 25. Fra Folldalsheia og parkeringskjeller vi det være heis til prosjektets leiligheter og felles uteområde. Viser til kommentarer til merknad nr 1a.</p> <p>Angående 120/281, se kommentar til første merknad over, pkt. 1a.</p> <p>2. Tas til informasjon, og viser til kommentarer til 3a1. Dette utbyggingsprosjektet henvender seg til Folldalsheia og vil være synlig fra Steinsvikvegen. Planens boligprosjekt legger til rette for adkomst via Folldalsheia. Basert på tilrettelagt adkomst og synlighet fra Folldalsheia vurderes det som mer sannsynlig at Folldalsheia velges som adkomst til boligprosjektet. Vestre Storheilia sitt kryss med Steinsvikvegen vurderes ikke å være et opplagt valg som adkomst til dette prosjektet, og vil gi en «tyngre adkomst» til boligene.</p> <p>Svar ifm. andre varsling</p> <p>Det er ikke planlagt for ny bebyggelse med adkomst via Vestre Storheilia.</p>
4	<p>Fellesmerknad fra:</p> <p>Storheia Velforening ved Ingse Galtung Døsvig Vestre Storheilia 33 ved Arne Eidsheim</p>	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>Det vises til fellesmerknad fra naboer i Vestre Storheilia/Storheia i separat oversendelse (jf. merknaden over). Undertegnede naboer, med tilslutning fra Storheia Velforening, motsetter seg de forelagte utbyggingsplaner med følgende tilleggsbegrunnelse:</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p>

<p>Vestre Storheilia 29 ved Eirik Hammer Vestre Storheilia 25 ved Eivind Strandenes Vestre Storheilia 42 ved Henning Christensen Vestre Storheilia 19 ved Per Lasse Reinertsen</p> <p>11.03.2021</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planområdets kart innbefatter veien Vestre Storheilia. Vi kan ikke se noen god grunn for at veien skal inkluderes i forbindelse med eventuelle nye boliger i skråningen ned mot Folldalsheia. I så fall måtte det være for å utbedre veien som i dag er underdimensjonert og sterkt overbelastet, men dette er ikke nevnt i mottatt varsel. (Det vises ellers til argumentasjon i fellesmerknad oversendt separat fra Tor Drange på vegne av naboene.) 2. Veien Vestre Storheilia er sterkt overbelastet slik den fremstår i dag – spesielt øvre del opp mot sнопlass. Veien er så smal at fremkommelighet tidvis er problematisk. Dersom ytterligere trafikk vil tilkomme i forbindelse med eventuell realisering av utbyggingsplanene, så vil dette forverre situasjonen. Ut fra våre vurderinger er det planlagt for få parkeringsplasser for de foreslåtte boenheter. Ved etablering av en gangvei vil trolig Vestre Storheilia bli brukt til gateparkering både for beboere og for gjester og det er vi bekymret for. Det må tilføyes at for utrykningskjøretøy kreves ca. 3 meter veibredde for å passere og for store deler av Vestre Storheilia med biler parkert i veibanen vil det ikke være slik bredde. Fremkommelighet ved brann og akutt behov for ambulanse vil tidvis – både sommer og vinter – kunne være så problematisk at kritiske situasjoner kan oppstå og i sin ytterste konsekvens kunne sette liv og helse i fare. I tillegg benyttes veien av barn i området og det finnes ikke noe fortau i veien. Partier i den øvre del av veien er heller ikke sikret mot svært bratt og ulent terreng og utgjør en risiko for barn som ferdes her. Vi motsetter oss på bakgrunn eksisterende dimensjonering av Vestre Storheilia, risiko for økt trafikk og ytterligere gateparkering at det etableres en gangvei mellom Vestre Storheilia og de planlagte nye boenhetene. 3. Eventuell bebyggelse må tilpasses terrenget og området ellers. Vestre Storheilia er et ferdig utbygd område med eneboliger vel tilpasset terrenget. I Folldalsheia er det eneboliger og 2-etasjers boliger nærmest planområdet. Det varslede planarbeidet viser et omfang og utforming av boliger som sterkt bryter med dagens bebyggelse i området. Dermed er det sterkt ønskelig av omfanget av boliger reduseres. Boligene må naturlig ha sin tilkomst fra Folldalsheia og høyeste punkt i bygg bør være langt under veibanen i Vestre Storheilia. Vi gjør oppmerksom på at Sameiet i Storheila er eier en tomt 120/281 øst for tomt 120/60 og nord for 120/416 og at avstanden til nabogrense må regnes fra denne og ikke fra veien Vestre Storheilia. I Multiconsult sitt planinitiativ for Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 59, 60 fra 26. Jan 2021 viser kartet tomt 120/281 som en del av prosjektet. Dette er feil, og må rettes da tomten er sameiets felles eiendom. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering, og viser til merknad 1b (annen varslings). 2. Tas til orientering og viser til kommentarer over. Vedlagt detaljplanen følger det fagnotat som redegjør for adkomst brann- og redning til boligprosjektet.. 3. For å tilpasses eksisterende terreng med sterk skråning, følger prosjektet mest mulig eksisterende terrenklinje. Boligprosjektet forholder seg også til et naturlig flatt område på omtrent ca. kote +84.5 hvor nytt felles uteareal er planlagt. Ny bebyggelse bygges i front av ny skjæring og i terreng ved prosjektets fellesareal. Boligprosjektet er bearbeidet i flere omganger for å tilpasses eksisterende boligstruktur i nærområdet, viser til redegjørelse til planforum 06.02.2024. Boligprosjektet har en sammenheng med eksisterende volumer i Folldalsheia og balansen med tilpassing har vært viktig fokus. <p>Høyder i fremtidig situasjon går frem av illustrasjonsplan og snitt vedlagt detaljplanen. Illustrasjonen er kotesatt, inkludert maks høyder på nye bygg, for å vise sammenhengene. Etter vår vurdering viser volumene i nytt prosjekt og oppdeling av disse en tydelig tilpassing til eksisterende bygningsstrukturer, samtidig som man forholder seg til eksisterende bratte terreng og naturlige flatere partier på eiendommen. Bebyggelsen opp mot</p>
--	---	---

		<p>4. Plan om ny bolig nord for hus nummer 48 i Vestre Storheilia bør ikke realiseres av hensyn nevnt i punkt 2. I tillegg fremstår tomtens beskaffenhet for bratt. Et bygg her vil ikke være naturlig i terrenget slik det er.</p>	<p>Vestre Storheilia forholder seg i høyde til eksisterende bebyggelse på nedsiden av veien, nr. 42 og 48.</p> <p>4. Planforslaget omfatter ikke ny enebolig, i samsvar med vedtak i planforum 06.02.2024.</p>
5	<p>Henning Christensen 12.03.21 Storheilia 42</p>	<p>Merknad ifm. første varsling Her følger noen merknader i tillegg til fellesmerknad som tidligere innsendt (jf. merknader over).</p> <p>1. Som beskrevet i pkt 3 i fellesmerknad innsendt av Eirik Hammer er Vestre Storheilia et ferdig utbygd område med eneboliger vel tilpasset terrenget, mens varslet planarbeidet viser ruvende høye bygg som bryter sterkt med dagens bebyggelse. Som påpekt bør altså høyeste punkt i bygg være langt under veibanen i Vestre Storheilia. Som tillegg til at dette bryter med dagens tilpassede bebyggelse ønsker jeg å tilføye, at Vestre Storheilia 42 m.fl, vil ift varslet planarbeid få direkte innsyn på alle plan. De øverste husene i planarbeidet vil gi en markant forringelse for området nord for Vestre Storheilia 42 og må tas ut av prosjektet. Undertegnede motsetter seg derfor utbyggingsplaner med boliger av slik art som fremkommer i dagens utbyggingsplaner.</p> <p>2. En fortetning av området rundt Follalsheia vil føre til opptråkkede «snarveier» gjennom hager i nærområdet. Store deler av grensearealer mellom planlagt bebyggelse og Vestre Storheilia er en kraftig skråning/stup, det mest nærliggende og letteste område blir derfor gjennom undertegnes tomt (VS 42). Vi har pr i dag ikke behov for å skjerme oss ved å gjerde tomten inn, men med en slik fortetning i området som her planlegges vil dette behovet helt klart melde seg. Undertegnede forventer at dette bekostes av evt. utbygger og at dette innlemmes i videre planlegging.</p> <p>3. Flere boliger (inkludert VS 42) fikk skader under sprengningsarbeid ifb. Bybanen. Hvorvidt dette skyldes substans/dårlig fjell har jeg ikke tilstrekkelig kunnskap til å uttale meg om - men fremmer med dette krav om at når utbygger har fått dette kontrollert, setter det i samsvar med terskel for innslag av evt erstatningsplikt.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Hva gjelder høyder og tilpassing til strøkskarakter, vises til kommentarer til merknad 4. Når det gjelder innsyn mot Vestre Storheilia 42: Siden opprinnelig varsel om oppstart i 2021 har prosjektet blitt vesentlig bearbeidet. Bebyggelsen er på nåværende tidspunkt trukket bort fra Vestre Storheilia 42 og høydene på bebyggelsen i front av huset vil ikke forringe utsikten. Bebyggelse i front ligger med 20 meter avstand, har 4 etasjer og ligger vesentlig lavere i terrenget enn Vestre Storheilia 42.</p> <p>Mellom nytt prosjekt og VS 42 ligger i tillegg fellesarealet til velforeningen. Dette arealet har større trær som vil skjerme eiendommen i nr. 42 for innsyn. I illustrasjonsplanen fremgår det hvor fellesarealet er i forhold til nr.42 og nytt boligprosjekt. Snitt vedlagt planforslaget viser planforslagets høyder i forhold til eksisterende terreng.</p> <p>2. Tas til orientering. Som følge av sterkt skrående terreng og murer ved nr. 42 er det lite sannsynlig at dette området blir brukt som snarveg. Det legges opp til en trappeforbindelse gjennom boligprosjektet fra Follalsheia og opp til Vestre Storheilia omtrent tvers ovenfor Vestre Storheilia 25. Her skal det etableres trapp, som vil bidra til å minimere ukontrollert stitråkk i naturen.</p> <p>3. Tas til informasjon. Bygningsbesiktigelse vil bli foretatt før oppstart av grunnarbeider og krav til maksimale rystelser vil være definert.</p>
6	<p>Eivind og Elin C K Strandenes 11.03.21 Vestre Storheilia 25</p>	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. <u>Gangvei til Vestre Storheilia:</u> Viser til fellesmerknad fra velforeningen.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Tas til orientering.</p>

<p>2. <u>Dimensjonering av parkeringsplasser, bekymring for veiparkering:</u> Viser til krav til parkering i KPA. I 2018 var det 406 biler pr 1000 innbyggere i Bergen (Statistisk Sentralbyrå), I en familie på 4 vil det si 1.6 biler pr husstand. Ut fra dette anslag vil det i utgangspunkt være planlagt for få parkeringsplasser, og vi ser for oss at det vil bli "gate" parkering. Veien er smal og til tider er det trangt å passere med bil. I tillegg er deler av veien uoversiktlig, og økt gateparkering vil forsterke dette. Barn som bor i Vestre Storheilia bruker veien til og fra skole / fritidsaktiviteter. Av den grunn ønskes ikke økt biltrafikk. Det er og krav til 3 meter bredde for utrykningskjøretøy, noe som vil være vanskelig med parkering i gaten. Ved etablering av en gangvei vil trolig Vestre Storheilia bli brukt til gateparkering for gjester, og det ønskes ikke både grunnet økt trafikk og ovenfor nevnte grunner. Viser også til fellesmail.</p> <p>3. <u>Avstand til nabogrense:</u> Det gjøres oppmerksom på at Sameiet eier en tomt 120/281 øst for tomt 120/60 og at avstanden må regnes fra denne og ikke veien opp Vestre Storheilia. I Multiconsult sitt planinitiativ for Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 59, 60 fra 26. Jan 2021 viser kartet tomt 120/281 som en del av prosjektet. Dette er feil, og må rettes da tomten er sameiets felles eiendom, det er ønske om å bevare denne som grøntareal.</p> <p>4. <u>Manglende harmonisering mot omliggende bebyggelse:</u> Det er eneboliger/kjedede eneboliger som dominerer området prosjektet er lagt opp mot. Det nye prosjektet sitt volum skiller seg betydelig fra eksisterende bebyggelse jfr. planene som ble lagt frem den 16 feb. Det synes ikke å fungere som et bindeledd mellom leilighetsbyggene i Kvernslåttvegen og Harald Sæveruds veg (4 etg. høyde) og Vestre Storheilia. Området som ligger vest for Råstølen bybane stopp er ikke synlig, og det synes ikke relevant å bruke dette området når en bruker aktuelle planprosjekt som en overgang til Vestre Storheilia. Dette blir og påpekt i Referat oppstartsmøtet - reguleringsarbeid 160620, pk 3.2.1 Byform og arkitektur. Vi stiller oss bak kommunens innsigelser mot planene som er lagt frem.</p> <p>Slik prosjektet fremstår ved Multiconsult og Forum Arkitekter sin presentasjon 16. Feb 2021 bryter det betydelig med bebyggelsesstrukturen i Vestre Storheilia, Folldalen og bebyggelsen i Kvernslåttvegen/Harald Sæveruds veg. Prosjektet ligger i Sone 2 Byfortettingssone, §26.3.8 a.,b. og c. sier at byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktelinjer. Slik vi ser det er det ikke harmonisert hverken med bebyggelsen i Vestre Storheilia eller langs siktelinjene mot Kvernslåttvegen som er opptegnet i planinitiativet, da volumet/høyden på bygningene er betydelig større. Etter vårt syn bør øvre del av bygget justeres med to etasjer slik at overgangen til</p>	<p>2. Tas til orientering. Parkeringsdekning blir en viktig avklaring i videre planarbeid. En viktig målsetting er å unngå nyskapt fremmedparkering i området. Hva gjelder Vestre Storheilia vises til kommentar til merknad 3a, pkt. 2 over.</p> <p>3. Pbl § 29-4 har avstandskrav til min 4 meter fra nabogrense som hovedregel. Gjennom en planprosess kan det vedtas andre byggegrenser og tilhørende byggehøyder. Det er ikke planlagt bygg nærmere felles tomtegrense enn 4 m. Byggegrenser vil vise i plankart med tilhørende byggehøyder som kan være høyere enn 8 m. Det aktuelle vil tas med i reguleringsplanen, og gjennom planen sikres som grøntområde i fremtiden.</p> <p>4. Dette prosjektets bebyggelse henvender seg mot Folldalsheia og samsvarer med bebyggelsen i Folldalsheia. Samt bebyggelse langs Steinsvikvegen. Prosjektets nær- og fjernvirkninger oppfattes fra Folldalsheia og Steinsvikvegen. Prosjektet er bearbeidet og har endret utforming i etterkant av første oppstartsvarsling. Siden merknaden ble innsendt har prosjektet blitt bearbeidet i form, volum og fasadeuttrykk.</p> <p>I dette prosjektet forringes ikke sol- og utsiktsforhold for noen, noe som er uvanlig i fortetningsprosjekter. Nytt inngangspart og blågrønn struktur rydder opp i dagens stygge skjæring.</p>
---	---

		<p>bakenforliggende bebyggelse gjøres mer harmonisk. Et forslag vil være flere tomannsboliger liknende den som er planlagt sørvest i prosjektet som et alternativ til øvre del av prosjektet.</p> <p>5. <u>Størrelse og høyde på leilighetskomplekset:</u> Under presentasjonen 16. feb. 2021 ble det av Forum Arkitekter lagt frem fasadetegninger sett fra Steinsvikvegen ved krysset inn mot Follaldslia. Fra denne synsvinkelen ses ikke grøntarealet. En får inntrykk av en samlet bygningskropp som opptar hele høyden. Det vil virke svært dominerende i landskapet.</p> <p>I planinitiativet side 17, pk 5.1 er det lagt ved Snitt tegning(fig.10) fra stedsanalysen. Her viser tegningen en 11 etg. blokk med et heis-hus som sentral akse i huset. Der nedre del av blokken ligger i fremkant. Vi mener at dette må ses på som et bygg.</p> <p>6. <u>Uteareal og utnyttelsesgrad:</u> Vi kan ikke finne beskrivelse av Bruksareal for leilighetskomplekset og utnyttelsesgrad på tomt 120/60.</p> <p>I byfortettingssonen skal det etableres 40 m2 uteoppholdsareal pr boenhet, hvor maksimalt 50% på tak/altan. I presentasjonen viser tegningene at det meste av dette oppholdsarealet er på taket til det nederste del av boligkomplekset jamfør tegninger i planinitiativet samt fremviste presentasjoner. Det bes om en oversikt over hvor resterende 50% av uteoppholdsarealet er tenkt plassert all den tid tomten er svært bratt.</p>	<p>5-6 Skisseprosjektet er endret etter at merknaden ble sendt inn. Nåværende skisseprosjekt har uteoppholdsarealer plassert på tak, og på naturlig terreng, der hovedandelen ligger på ett flatt parti i skråningen på kote + 84.5. Videre er det eksisterende grønne flater i området som vil benyttes til uteoppholdsareal. Boligblokkene vil få et tydelig differensiert uttrykk gjennom form og materialbruk, og grønne lunger på taket vil bli tydelig gjennom grønne gesimser og større trær og busker som vil bli synlig også fra Steinsvikvegen. Dette vil tydelig være med å skille bygningsvolumene fra hverandre.</p> <p>Krav til MUA er iht til KPA 2018, 40 m² per boenhet. Med ca 36 leiligheter vil det være krav om minimum 1440 m² MUA. Oversikt over uteoppholdsareal fremgår av planbeskrivelsen. Det endelige arealet vil avhenge av antall boenheter. Utnyttelsesgraden er i tråd med det KPA 2018 åpner opp for innenfor Byfortettingssone. Den endelige utnyttelsesgraden vil bli oppgitt i reguleringsplanen.</p>
7	<p>Kristin og Stein Erik Kvareng Skoropen 14.05.2021 Vestre Storheilila 26</p>	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>Merknad ifm. andre varsling</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Varslingsbrev til oppstart av planarbeid datert 27.01.2021 kan ikke sees å være mottatt. Evt relevant informasjon i dette er dermed ikke formidlet. 2. Områdene som grenser til planområdet, har vært tungt belastet med byggeaktivitet over lengre tid. Ytterligere bebyggelse i området vil være en ytterligere belastning for allerede etablerte husstander. 3. Området som er definert til planarbeidet, Steinsviksveien-Follaldslia, omfavner en hovedtrasé som skolevei for barn til Søråshøgda skole. Planløsning og evt senere byggeaktivitet i området må hensynta dette. Merk at dette også gjelder på strekket opp mot Follaldslia 3A, som per i dag ikke er dimensjonert for ekstra trafikk og per i dag fungerer tilnærmet som en gang og sykkelsti. 	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>Merknad ifm. andre varsling</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eiendommen grenser ikke direkte til planområdet. Det sendes nytt varsel i forbindelse med at planen legges ut til offentlig ettersyn. Varsel sendes da fra Bergen kommune. Informasjon knyttet til planarbeidet er tilgjengelig via Bergen kommunes planarkiv og saksinnsyn. 2. Planområdet ligger med nærhet til bybanestoppet Råstølen og i byfortettingssone – sone 2 i KPA. Fortetting og etablering av bolig i Rådal er dermed i tråd med kommunens utbyggingsstrategi. 3. Merknaden blir lagt til grunn i det videre planarbeidet. Hensyn til skolevei til Søråshøgda skole vil hensyntas i anleggsperioden da planens bestemmelser stiller krav til trafikkplan som skal godkjennes av aktuell vegmyndighet jf. Bestemmelse §2.10.3.

		<p>4. Det oppleves en betraktelig økning i trafikk på veien i området (Steinsviksveien) etter covid-19 pandemi sammenlignet med perioden før pandemi. Ytterligere tilrettelegging for bebyggelse i området vil øke belastningen. Videre er det veistrekningen i planområdet ulykkes-utsatt og det har vært flere både reelle ulykker og svært mange «nesten-ulykker» på strekningen. Dette bør hensyntas særlig ved en utforming av ny vei/kryssløsning pga økt belastning på veinettet.</p> <p>5. Planområdet i varselkartet stopper i dag ved innkjørselen til Vestre Storheilia. Det virker ikke naturlig å utelate veistykket «Storheia» mellom Steinsviksveien og Vestre Storheilia da dette området vil få tilsvarende belastning som «Vestre Storheilia» og utfordringene som da kan oppstå i krysset Steinsviksveien-Storheia.</p> <p>6. Med større belastning på veinettet oppleves også støy fra trafikken i økt grad. Follaldsheia 3A samt husrekken i Vestre Storheilia 20-26 ligger i dag i utsatt sone for støy fra Steinsviksveien. Dette må særlig hensyntas ved utforming av evt ny veiløsning som følge av økt belastning/bebyggelse og ytterligere støyskjerming vurderes. E.g; en kryss-løsning hvor det vil kunne bli en større grad av oppbremsing og akselerasjon vil komme til ytterligere sjenanse for beboerne i området.</p>	<p>4. Planområdet har blitt utvidet etter opprinnelig varsel om oppstart i 2021. Dette som følge av at krysset Steinsvikvegen/Follaldsheia er tatt med. Statens vegvesen har i sin merknad satt krav om at krysset strammes opp og dimensjoneres etter gjeldende håndbøker.</p> <p>5. Det er ikke planlagt konkrete tiltak på denne strekningen. Vestre Storheilia inngår ikke i planforslaget som følge av at tiltaket ikke medfører bruk av denne veg som adkomstveg.</p> <p>6. I forbindelse med planarbeidet utarbeides både støyrapport og trafikkrapport som vil avdekke eventuelle behov for nødvendige utbedringer av støyskjerming og kryssdimensjonering.</p>
8	Oda Strande Korsmo 13.05.2022 Follaldsheia 3a	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>Merknad ifm. andre varsling Ettersom at planområdet nå er utvidet og inkluderer deler av Steinsvikveien ønsker Korsmo å komme med ønske/krav om å forbedre støyskjermen ned mot hovedveien.</p> <p>Ønsker også litt mer informasjon om hvordan området rundt gang- og sykkelveien vil løses. Vil det bli gangfelt over veien fra gang- og sykkelvei til fortau, eller er dette noe som enda ikke er avklart? I dag er det ikke veldig optimalt for skolebarna som kommer og må krysse veien i en uoversiktlig sving uten gangfelt..</p> <p>Mulig det ikke var vi som skulle komme med tilbakemeldinger nå siden vi ikke er direkte nabo eller innenfor nytt planområde, men sender for sikkerhets skyld. Ønsker å være på liste over utsendelse av ny informasjon i fremtiden.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>Svar ifm. andre varsling Viser til kommentar til merknad 7.</p> <p>Informasjon rundt gang- og sykkelveg framgår av planforslaget, og er beskrevet i planrapport. Trafikksikkerhet for barn ivaretas i planarbeidet, og det omtalte området vektlegges spesielt med tanke på at dette er en mye brukt skoleveg. Planarbeidet sikrer- og viderefører dagens fortau i Follaldsheia i planforslaget, og overgang mellom fortau og gang- og sykkelveg er det tiltenkt å etablere overgang for å sikre myke trafikanter.</p> <p>Når planen legges ut på høring vil interesserte få fullt innsyn i innsendt planforslag.</p>
9	Ingrunn Vines Kvamme Øystein Kvamme Sveinung Vines Kvamme 09.05.2022 Gnr.120 bnr. 4	<p>Merknad ifm. Første varsling</p> <p>Merknad ifm. Andre varsling Reguleringsplanen omfatter del av en teig tilhørende vår eidegom.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>Svar ifm. andre varsling Arealet det henvises til er bygget ut i tråd med reguleringsplan vedtatt i 2006. Dersom eiendomsforhold ikke er ryddet opp i og avklart ved gjennomføring</p>

		<p>Slik vi forstår intensjonene i reguleringsarbeidet er det ved gjennomføring av planen forutsatt tiltak egedomeiendom. Gjennomføringen av planen forutsetter dermed tiltak på annen manns grunn. Forslagsstiller/tiltakhaver har ikke hjemmel til gnr. 120 bnr. 4, tinglyste rettigheter eller avtale som gir rett til tiltak på eller bruk av eiendommen. Det er derfor åpenbart at forslagstiller ikke har de privatrettslige rettigheter fremtidige byggesøknader forutsetter. Bergen kommune som bygningsmyndighet plikter dermed å avvise fremtidige byggesøknader tilknyttet gjennomføring av planen som omfatter vår eiendom jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Vi viser også i den forbindelse til punkt 14.1.2.3 i Prop. 99 L (2013–2014) jf. punkt 7.5.4 i Ot.prp. nr. 45 (2007– 2008) hvor det fremkommer at dersom tiltakhaver ikke kan fremlegge dokumentasjon, vil grunneiers/hjemmelhavers protest være tilstrekkelig for at bygningsmyndigheten skal avvise søknaden. Vi imøteser et initiativ fra forlagsstiller for å kunne løse denne problemstillingen. Om det lykkes å få plass en avtale mellom partene vil vi kunne trekke vår protest.</p>	<p>av planen, er dette en sak mellom grunneier og Bergen kommune da veien som er bygget er registrert som kommunal veg. Grunneier bes derfor kontakte Bergen kommune angående privatrettslige forhold som angår veien. Planarbeidet legger ikke opp til tiltak på annen manns grunn og dagens situasjon videreføres ved utarbeiding av reguleringsplanen.</p>
10	<p>Lars Rasmusen Gnr. 120 bnr. 59 Gne. 120 bnr. 335 25.04.2022</p>	<p>Rasmussen er personlig positiv til planen og mener at det utkastet som nå legges frem vil bidra til en god og fin løsning for hele området. Rent praktisk berører den Vestre Storheilia i liten grad, men ved at det lages en snarvei fra Vestre Storheilia ned mot Råstølen vil de som har behov spare tid og distanse om de f.eks skal reise med bybanen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
	Høringsinstanser:		
11a	<p>VA-etaten, Bergen kommune 16.02.2021</p>	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p><u>Vannforsyning og avløpssituasjon</u></p> <p>1. Det er etablert kommunalt og privat VA-nett i planområdet.</p> <p><u>VA-rammeplan</u></p> <p>2. Det er iht. KPA krav til VA-rammeplan.</p> <p>3. Det må i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at VA-rammeplanen skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Dette vil sikre at utviklingen skjer i samsvar med overordnede hovedplaner.</p> <p>4. Ber om at VA-rammeplanen sendes direkte til VA-etaten for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.</p> <p><u>Merknader</u></p> <p>5. Det ligger kommunale ledninger m/tilhørende anlegg i Vestre Storheilia og Follalsheia (i/langs veg) Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til disse. Dersom tiltak kommer i konflikt med de eksisterende kommunale ledningene, må disse legges om. Kostnader ved en eventuell omlegging skal dekkes av utbygger.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. VA rammeplan er utarbeidet til prosjektet og sendes til Bergen Vann for behandling.</p> <p>3. I bestemmelsene er det satt krav om at VA rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.</p> <p>4. VA-rammeplan er sendt til Bergen Vann for uttale, uttale er vedlagt planforslaget.</p> <p>5. Tas til orientering.</p>

11b	12.02.2022	<p>6. Tillatt minimums avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). Ved større leggedybde må avstanden økes. Det tillates heller ingen oppfylning i ledningstraseen.</p> <p>7. Gjør oppmerksom på at kommunal Ø400 mm overvannsledning i Følldalsheia har utløp i planområdet. Dette må tas hensyn til i planarbeidet.</p> <p>8. Nybygg i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra VA-etaten. Dersom private ledninger skal benyttes, forutsettes det at ansvarlig prosjekterende foretar en faglig vurdering av disse, og at en finner både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for en eventuell økt belastning forårsaket av ny tilknytning.</p> <p>9. Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installering av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med VA-etaten i anmodning om forhåndsuttalelse.</p> <p>10. En kan påregne å måtte føre slukkevann inn i planområdet. Ansvarlig prosjekterende må vurdere kapasitet og trykkforhold med hensyn til fremføring av tilstrekkelig slukkevann for planområdet. For ny bebyggelse (hvert enkelt brannobjekt) skal maks. avstand til slukkevannsuttak være 25-50 meter, fra inngangen til hovedangrepsvei. Vannledning frem til slukkevannsuttak skal overtas av kommunen ved VA-etaten. Offentlig vannledning skal utføres i minimum Ø150 mm duktilt støpejern.</p> <p>11. Forutsetter at planen er koordinert med tilgrensede planer i området. Dette må fremgå av VA-rammeplan.</p> <p>12. Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning jr. KDP Overvann 2019-2029 og VA-norm for Bergen Kommune. Ber om at det tas med i reguleringsbestemmelsene at overvannshåndteringen skal løses i henhold til VA-norm for Bergen kommune. Ved etablering av fordrøyningsmagasin etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen.</p> <p>13. Avløpsvann som kan inneholde bensin, olje m.m. skal føres inn på nettet via oljeutskiller.</p> <p>14. Eventuelt fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettutskiller.</p> <p>15. Før tilknytningsrett til kommunalt VA-nett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter / erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom, og for tilknytning og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til VA-etaten.</p> <p>Merknad ifm. andre varsling Bergen Vann har ingen merknad til den utvidede plangrensen. Vi viser for øvrig til vår uttalelse datert 16. februar 2021.</p>	<p>6. Tas til orientering.</p> <p>7. Tas til orientering.</p> <p>8. Tas til orientering.</p> <p>9. Tas til orientering.</p> <p>10. Tas til orientering.</p> <p>11. Tas til orientering.</p> <p>12. Tas til orientering.</p> <p>13. Tas til orientering.</p> <p>14. Tas til orientering.</p> <p>15. Tas til orientering.</p> <p>Svar ifm. andre varsling Tas til orientering.</p>
-----	------------	--	---

12	Helsevernenheten, Bergen kommune 16.02.2021	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p><u>Myke trafikanter</u></p> <p>1. Trafikkanalysen må oppdateres og belyse de trafikale løsningene for myke trafikanter, herunder skolevei i området. Dette gjelder særlig skoleveg i tilknytning til eksisterende kommunal gang- og sykkelveg. Trafikksikkerheten for myke trafikanter må også ivaretas i anleggsperioden.</p> <p><u>Støy</u></p> <p>2. Deler av planområdet ligger i gul støysone. Støyrapporten må vurdere støy på uteoppholdsareal, og det må sikres at det ikke er støy over grenseverdi for gul sone på private uteoppholdsareal. Dersom det er støy over denne grenseverdien frarådes bygging av boliger i gul sone.</p> <p><u>Støy i anleggsperioden</u></p> <p>3. Planområdet ligger nært et etablert boligområde. Reguleringsbestemmelsene må derfor sette krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen. Rapporten må vurdere om støygrensene i T-1442 kan overholdes, samt behovet for støvreduserende tiltak. Overholdelse av støygrenser må kunne dokumenteres i utbyggingsperioden. Dersom anleggsarbeidet startes opp samtidig som, eller like etter, andre utbyggingsprosjekter i umiddelbar nærhet vil støygrensene skjerpes ifølge T-1442.</p> <p><u>Støv i anleggsperioden</u></p> <p>4. Støv fra anleggsvirksomheten kan medføre en ulempe for naboer. Reguleringsbestemmelsene må derfor sette krav til støvreduserende tiltak, både i anleggsområdet og ved transport av masser, i anleggsperioden.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Tas til orientering. Utover trafikkanalysen er det utarbeidet en mobilitetsanalyse som kartlegger mobiliteten for ulike brukergrupper, herunder barn i skolealder.</p> <p>2. Det utarbeides støyvurdering til planforslaget. Det vises til Støyvurdering og omtale i planbeskrivelse.</p> <p>3. Utbygging av boligområdet skal forholde seg til forskrift om krav til støy i anleggsfasen.</p> <p>4. Tas til orientering.</p>
13a	Brannvesenet 24.02.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>Informerer om generelle brannkrav (tilgjengelighet til bygg og slokkevann kapasitet) og viser til veileder.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>Tas til orientering.</p>
13b	12.05.2022	<p>Merknad ifm. andre varsling</p> <p>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. Viser videre til veileder.</p>	<p>Svar ifm. andre varsling</p> <p>Planområdet skal tilrettelegges for tilkomst for brannbil og tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Det er utarbeidet et fagnotat for tilkomst for brannbil som følger planforslaget. Dette dokumenterer oppstillingsplasser i tråd med veileder. Bergen brannvesen vil involveres i planleggingsfasen for å sikre tilstrekkelig sikkerhet for brannutrykning i planområdet.</p>
14a	Byantikvaren 08.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. Viser til at Follalsheia 30 representerer tidstypisk bebyggelse (antatt byggeår 1953).</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Follalsheia 30 er bebygd med leilighetsbygg (reguleringsplan 17200000 vedtatt 2006). For bolig Follalsheia 3D er det utarbeidet kulturminnedokumentasjon, vedlagt planforslaget.</p>

14b	18.05.2022	<p>Ber om utarbeidelse av kulturminnedokumentasjon og dokumentasjon av bygg som skal rives (og viser til veileder for slik dokumentasjon).</p> <p>2. Veisløyfen som i dag har adresse Follaldsheia og som i dag er i bruk som tilførselsvei til området, har opprinnelig inngått i den gamle Steinsvikvegen – en av de eldre bygdeveiene i gamle Fana kommune, sannsynligvis etablert i siste halvdel av 1800-tallet. Denne veistrukturen har kulturhistorisk verdi og veifaret bør søkes bevart som en integrert del av veisystemet i reguleringsarbeidet.</p> <p>Merknad ifm. andre varsling Byantikvaren uttalte seg til planoppstart i brev med saksnummer 2020/34028-6, datert 8.mars 2021. Utvidelsen av planområdet endrer ikke våre vurderinger i planarbeidet og vi har ingen ny merknad i saken</p>	<p>2. Tas til orientering. Steinsvikvegen ble lagt om iht. reguleringsplan 8050000 vedtatt i 1991. Veisløyfen inngår i planforslaget.</p> <p>Svar ifm. andre varsling Tas til orientering.</p>
15a	Bymiljøetaten 10.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. <u>Naturmangfold</u>: Vurdert ut fra foreløpige skisser vist i planinitiativet, vil gjennomføring av tiltaket punktere den sammenhengende grønnstrukturen. Vi anbefaler at bebyggelsen reduseres i omfang slik at den blågrønne forbindelsen gjennom området kan opprettholdes.</p> <p>2. <u>Terrengtilpasning</u>: Utbygging i området må etter vårt syn være betinget av at krav i KPA 2018 § 8.2.9 kan imøtekommes. Her heter det at: «Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer».</p> <p>3. <u>Friluftsliv</u>: Området er muligens for bratt og ulendt til at det har bruksverdi knyttet til rekreasjon/friluftsliv, men dette må undersøkes nærmere i planarbeidet.</p> <p>4. <u>Byromsfaglige forhold</u>: Prosjektet må vise gode koblinger til omkringliggende landskap som naturterreng, nabo-tomter, gang- og sykkelforbindelser etc. Gode uteområder skal binde arealene sammen som en helhet.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Det er utført en naturmangfoldsvurdering etter naturmangfoldsloven, som ikke avdekker vesentlige verdier for naturmangfold i planområdet: Planområdet har i dag enkelte uberørte areal (skråningene nord i området), men med høyt innslag av fremmede arter (mispler). Det er registrert én middels stor ask i den sørligste skråningen. For å avbøte fremmedarter i området er det i bestemmelsene fastsatt at disse skall behandles etter forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716) med tilhørende veiledere og retningslinjer. Planarbeidet hensyntar sammenhengende grønnstruktur/blå-grønn forbindelse på en god måte gjennom etablering av uteoppholdsareal med grønne elementer (mattak på takarealet med høy «score» på BREEAM og blågrønn faktor, og nedfelte krav i bestemmelsene). Prosjektet er bearbeidet etter innsendt merknad</p> <p>2. Dette kravet har vært førende for utviklingen av prosjektet, og har medført god terrengtilpasning gjennom å legge nytt bygg inn i terrenget. Dette prosjektet tilfører landskapet nye kvaliteter ved bearbeiding av eksisterende terreng. Eksisterende skjæring blir erstattet med ny bebyggelse. Prosjektet tilfører området sosial kontroll langs Follaldsheia.</p> <p>3. Området i dag kan ikke benyttes da det har høye usikrede skjæringer. Prosjektet muliggjør nå utnyttelse av det flate partiet som gir forbindelse til grønnstruktur nord og sør for planområdet via prosjektets felles uterom.</p> <p>4. Tas til etterretning. Prosjektet har vektlagt å ivareta et naturlig flatt parti på eiendommen ca på kote +84.5. I sør bevares den eksisterende veien opp til fellesarealene hvor Follaldsheia 3D lå. Herfra kan en vandre gjennom prosjektets fellesareal og gir en mulig gangadkomst mellom Follaldsheia til Vestre Storheilia.</p>

Planen må legge til rette for gode, solfylte uteareal. For å tilrettelegge for et godt bomiljø må det legges vekt på utformingen av kantsonen der bygning møter uteareal. Gode kantsoner gjør det attraktivt og trygt å oppholde seg i utearealene. I et boligmiljø vil en privat sone foran boligene i første etasje være med på å skjerme det private livet. En direkte utgang fra boligen i første etasje til utearealet, inviterer beboerne ut og bidrar til møter mellom mennesker. En tydelig overgang mellom privat, halvprivat og offentlig sone tilrettelegger for at de enkelte beboerne kan trives på sine private arealer, at nabolaget kan trives på fellesarealene og folk flest på de offentlige arealene.

Store trær og annen bevaringsverdig vegetasjon må kartfestes, sikres i planen og benyttes som en kvalitet i utearealene.

Gjennom planarbeidet må det legges til rette for åpne blågrønne løsninger. Overvanns-håndtering skal om mulig og hensiktsmessig løses slik at arealet også kan brukes til lek, rekreasjon og slik være et parkmessig innslag i planområdet, jfr. KDP Overvann.

5. Mobilitet og trafikk:

Folldalsheia er en viktig forbindelse for gående og syklende. Etablering av et attraktivt og sikkert tilbud for myke trafikanter er et viktig tema i planarbeidet. Forbindelsene skal være trygge, logiske, effektive og tilrettelagte for alle. De må også ha kvaliteter som gjør at man har lyst til å gå og sykle istedenfor å kjøre bil.

6. Plangrense:

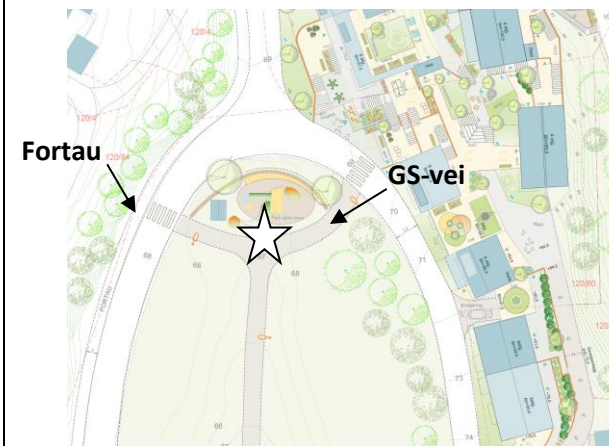
Slik vi leser plandokumentasjonen, er hovedadkomsten til boligområdet planlagt fra Folldalsheia. Det vises i dokumentene til at Folldalsheia er inkludert i naboplan og derfor ikke medtas i denne planen. Bymiljøetaten har tidligere påpekt at de tilgrensende prosjektene bør vurderes i samme

Fellesarealene på nivå det flate partiet mellom boligblokkene har flotte kvaliteter med sol, utsikt og en skjermet og trygg beliggenhet. Her vil en planlegge å legge til rette for mattak og naturtak. Opp mot Vestre Storheilia, bak den nye bebyggelsen, vil mye av opprinnelig terreng bli bevart. Den meste av den bakre bebyggelsen blir liggende på terreng med lite sprenging. Boligene får private uteplasser i tillegg til at alle får tilgang til fellesarealene. Disse er planlagt inndelt i soner for ulike aktiviteter. Leilighetene i den bakerste bebyggelsen vil ha uteplass på terreng. Det vil også leilighetene i sør få. Det vil bli vektlagt å skille mellom privat, halvprivat og offentlige soner.

Det er utarbeidet naturmangfoldsvurdering som kartlegger eksisterende vegetasjon i planområdet. Planforslaget redegjør for eventuell bevaring.

VA rammeplan og utomhusplanen viser muligheter for blågrønne løsninger.

5. Tas til etterretning. Det legges opp til forbedring av trafikkareal i Folldalsheia, ved etablering av tryggere kryssing av vegen mellom fortau og gang- og sykkelveg. Dette medfører også stenging/sanering av eksisterende ende på gang- og sykkelvegen som kommer ut midt i svingen (sterne):



Utover dette er det utarbeidet trafikkanalyse og mobilitetsanalyse som følger planforslaget.

6. Naboplan ble avsluttet underveis i arbeidet, og som følge av dette er det varslet utvidelse av planområdet, der kysset Steinsvikvegen/Folldalsheia er inkludert i planavgrensningen Det er utarbeidet trafikkanalyse som konkluderer med at Folldalsheia har kapasitet nok til begge de to prosjektene.

	<p>plan. Det er videre påpekt at «dersom planmyndighetene beslutter å ha to parallelle planforslag, bør det vurderes rekkefølgekrav om at byggetillatelse til tiltak innenfor begge planer ikke kan gis før kommunale vegområder er ferdig oppgradert i henhold til krav fra vegmyndighetene.» Vi oppfatter det nå slik at planforslagene vil fremmes som i to separate prosesser.</p> <p>Da det er ikke mulig å forutse om naboplanen blir realisert eller ikke, eller når dette eventuelt vil skje, vil vi sterkt anbefale at Folldalheia inkluderes som del av denne planen. Dette for å sikre tilstrekkelig areal for kjøreveg og adkomst i henhold til gjeldende håndbøker. I tillegg må det sikres mulighet for en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse sør-nord, med trygge krysningspunkt til og fra målpunkt, som bybanestopp og skole. Planområdet bør da inkludere tilknytningspunktet mellom Folldalsheia og sti mot Søråshøgda skole i nord (på gnr 120 bnr 44), og kryss mot Steinsvikvegen i sør.</p> <p>7. <u>Trafikkanalyse:</u> Vestre Storheilia har ikke fortau og en veistandard som tilfredsstillers dagens krav. Bymiljø-etaten har tidligere frarådet at denne veien tilrettelegges som kjøreadkomst for deler av boligområdet. Vestre Storheilia vil trolig bli brukt som skoleveg for deler av planlagt ny blokkbebyggelsen. Det bør derfor gjøres en vurdering av behov for oppgradering av veien for å sikre trafikkikkerhet for myke trafikanter. Planen må sikre areal til en ev. oppgradering. Vi minner i den forbindelse om at trafikkanalysen må oppdateres og bedre belyse de trafikale løsningene for myke trafikanter, herunder skolevei i området. Dette gjelder særlig skoleveg i tilknytning til eksisterende kommunal gang- og sykkelveg via undergangen under Steinsvikvegen. Vestre Storheilia må inkluderes i analysen.</p> <p>Trafikkanalysen har ellers tidligere konkludert med at det vil være behov for å stramme opp T-krysset Folldalsheia x Steinsvikvegen. Planen må vise hvordan denne problemstillingen kan løses.</p> <p>8. <u>Andre trafikale forhold:</u> Det forutsettes at det etableres en samlet adkomst fra kommunal veg, med utforming i henhold til gjeldende håndbok V121. Renovasjonsløsning og snumulighet på egen grunn skal avklares tidlig i planprosessen. Det skal dokumenteres at både plassering av renovasjonspunkt, parkeringsplass og snumulighet for bossbil ved henting ikke kommer i konflikt med kommunale vegområder. Vi minner om at det ikke kan kranes over arealer for myke trafikanter.</p> <p>Det må i det innledende planarbeidet utarbeides en rapport/beskrivelse av hvordan trafikale behov tenkes løst i planforslaget, herunder hvordan de "myke brukerne" av byrommene skal ivaretas. Rapporten skal drøfte</p>	<p>Mulighet for trygg sammenhengende GS-forbindelse åpnes med løsning vist over.</p> <p>Sti fra Folldalsheia mot Søråshøgda skole inngår i reguleringsplan 16540000 vedtatt 2015. Folldalsheia er etablert med fortau fra krysset Folldalsheia/Steinsvikvegen i reguleringsplan 1720000 vedtatt 2006.</p> <p>7. Vestre Storheilia inngår kun med en kort strekning i planforslaget og i samsvar med vegens eiendomsgrenser. All adkomst til leilighetsbyggene planlegges fra Folldalsheia. Vestre Storheilia vil mest sannsynlig ikke bli brukt som skoleveg fra nye boliger, da dette er en betydelig omvei ift. å benytte Folldalsheia og turveg. Skoleveg via Vestre Storheilia er ca. 800m, mens skoleveg via Folldalsheia er ca. 500m. Utarbeidet trafikkanalyse vil suppleres med vurderinger av trafikale løsninger for myke trafikanter i hele planområdet.</p> <p>8. Tas til orientering.</p>
--	--	--

15b	31.05.2022	<p>fysisk tilrettelegging av all trafikal «hverdagslogistikk», sett i forhold til oppholdsareal og ferdselslinjer for gående og trillende, og munne ut i målsatte illustrasjoner av adkomstløsninger, parkering og andre mobilitetstiltak, avfallshåndtering, varelevering, mm. Med «hverdagslogistikk» menes her eksempelvis;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renovasjon • Varelevering (jevnlig til bedrifter m.m.) • Reservert parkering for forflytningshemmede • Sporadiske behov (flyttebiler, håndverkere, levering av vaskemaskiner etc.) • Eldre og andre som har behov for å bli kjørt til døren • Bildeling og besøksparkering • Utrykningskjøretøy <p>Rapport og illustrasjoner skal inngå i grunnlaget for utforming av forslag til plankart til offentlig ettersyn.</p> <p>Offentlige trafikkområder skal planlegges i tråd med normalkravene angitt i Vegnormer for Bergen kommune og Statens vegvesens håndbøker. Spesielt nevnes håndbok N100 Veg- og gateutforming. Det forutsettes at skissert adkomst er mulig å bygge i henhold til gjeldende håndbøker og krav. Avvik fra vegnormalene skal unngås så langt som mulig. Eventuelle avvik skal fremkomme tydelig i planen, begrunnes og dokumenteres.</p> <p>Viser til vedlegg generelt innspill til oppstart for kommunale veger.</p> <p>9. <u>Renovasjon:</u> Vi anbefaler at tidlig etableres kontakt med BIR om Renovasjonsteknisk plan (RTP). Løftehøyde for kranbil med container er 15 meter og forholdet til mulig høyspentlinje må avklares.</p> <p>Merknad ifm. andre varsling Bymiljøetaten er positiv til at plangrensen utvides til å omfatte krysset Steinsvikvegen/Folldalsheia. Folldalsheia ved eiendom gnr. 120 bnr. 49 bør inngå i planområdet.</p> <p>Bymiljøetaten stiller samtidig spørsmål ved om det utvidede planområdet inkluderer nødvendige areal for eventuell utbedring av kommunal veg Vestre Storheilia.</p>	<p>9. Tas til orientering. Planforslaget har lagt forholdene til rette for en god RTP og BIR sine krav har satt premissene for valgt løsning i nord.</p> <p>Merknad ifm. andre varsling Etter mottatt merknad- og ønske om å inkludere Folldalsheia ved eiendom gnr. 120 bnr. 49 i planavgrensningen, legges dette til grunn for det videre planarbeidet. Det er vurdert at utvidingen av planavgrensningen ikke behøver supplerende varsling, da tilliggende reguleringsplan (Folldalen planID: 71030000) har overlappende varslingsgrense og nylig har varslet det aktuelle arealet. Arealet som tas inn i dette planforslaget er offentlig vegareal og sideareal til veg. Det reguleres for snuplass på areal som i dag benyttes som snuareal. Videre er det ikke planlagt tiltak innenfor eiendommen som nå inkluderes.</p>
16	Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Bergen 12.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. Viser til gjeldende lovverk og minner om viktigheten av at planleggingen innbefatter løsninger som tar sikte på å tilrettelegge for mennesker med</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Tas til orientering.</p>

		funksjonsnedsettelse. Eksisterende lovverk legger føringer for dette, men vi vil likevel påpeke viktigheten av inkludering og tilgjengelighet for alle.	
17	BKK 05.02.21	<p>Merknad ifm. første varslng</p> <p>1. I kommuneplanens arealdel for Bergen kommune er det vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme i hele konsesjonsområdet. Dette med hjemmel i plan og bygningsloven §11-8 b, §11-9 nr. 3 og § 27-5. Tilknytningsplikt vedtas i plan i henhold til plan og bygningsloven § 27-5 første ledd.</p> <p>Vi kan bekrefte at den forestående etableringen av boliger kan knyttes til fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven og gjeldende tekniske forskrifter.</p> <p>Tilknytningsplikten må tydelig fremgå i bestemmelsene for den enkelte reguleringsplan, og medtas i reguleringsplanen som en egen bestemmelse, utformet for eksempel som «Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hoved-ombygninger tilknyttes fjernvarme».</p>	<p>Svar ifm. første varslng</p> <p>1. Tas til orientering.</p>
18	NVE 04.03.21	<p>1. <u>Skredfare:</u> Ifølge hellingskart på www.hoydedata.no er deler av planområdet så bratt at man ikke kan utelukke at skred kan løsne. Vi anbefaler derfor at dere sørger for at det blir gjennomført en fagkyndig vurdering av skredfaren. Viser til veiledning for dette arbeidet. Generelt frarår NVE fra å bygge ut i områder som trenger sikring for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Man pådrar seg et ettersyns- og vedlikeholdsbehov over lang tid der kostnader og ansvar kan være utfordrende å plassere og følge opp.</p> <p>2. <u>Overvann:</u> Viser til generelle farer ved utbygging i nedbørsfelt, og anbefaler «tretrinnsstrategien» som verktøy for håndtering av overvann og nedbør. Anbefaler å kartlegge eksisterende avrenningslinjer i og ved planområdet.</p> <p>3. Viser ellers til generelle råd og veiledninger.</p>	<p>1. Tas til orientering. Det er i forbindelse med planarbeidet innhentet skredfarevurdering fra fagkyndig. Denne bygger på gjennomført befarings av geolog, klimadata, terrengdata og modellering av steinsprang. Vurderingen avdekker at det vil være behov for sikringstiltak for å innfri krav til sikkerhet. Skredfarevurdering vedlegges planforslaget og kommenteres i planbeskrivelse.</p> <p>2. Det er utarbeidet VA-rammeplan for prosjektet som avdekker eksisterende avrenningslinjer og forespeiler løsning for håndtering av fremtidig overvann i planområdet. Landskapsarkitekt er engasjert i løsning for håndtering av overvann.</p> <p>3. Tas til orientering.</p>
19	Statsforvalteren 09.03.21	<p>Merknad ifm. første varslng</p> <p>1. Positiv til fortetting i sentralt beliggende områder.</p> <p>2. Viser til folkehelseperspektivet og peker spesielt på barn og unge og ønsker at potensialet for lek og opphold for barn og unge må kartlegges og hensyntas.</p> <p>3. Viser til naturmangfold og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet.</p>	<p>Svar ifm. første varslng</p> <p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Potensial for lek og opphold for barn og unge vil kartlegges og hensyntas i planarbeidet.</p> <p>3. Tas til orientering. Det utarbeides naturmangfoldsrapport etter naturmangfoldsloven i planarbeidet.</p>

		<p>4. Viser til samfunnssikkerhet og kravet til ROS-analyse og håndtering av risiko i plan.</p> <p>5. Peker på at samlet sett vil planene (denne plan og oppstartet plan for bnr 150) for lien/skrenten føre til et betydelig inngrep i dette markerte grønne landskapselementet. Statsforvalteren stiller seg derfor kritisk til en slik bitvis nedbygging av grøntdraget selv om planområdet inngår i et område vist som byfortettingssone. Vi vil minne om at kommuneplanen er relativ grovmasket og derfor ikke automatisk åpner for en slik omfattende nedbygging av grøntstrukturen. Samlet utbygging og belastning med boligprosjekter i området rundt bybanestoppet er allerede i dag stor. Statsforvalteren stiller seg derfor kritisk til planforslaget slik det fremkommer i saksdokumentene. En eventuell utbygging i lien bør gjennomføres samlet og være relativ beskjeden slik at landskapselementet består.</p>	<p>4. Tas til orientering, det vil bli utarbeidet ROS-analyse ifm. planarbeidet.</p> <p>5. Viser til kommentar til Bymiljøetaten over, pkt. 1.</p>
20	Bybanen AS 09.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. Bybanen AS har ingen merknader til dette, men ønsker å minne om vår tunnel som går gjennom området og gjeldende hensynssone. Ber om at dette blir tatt hensyn til.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Tas til orientering.</p>
21	BIR 12.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>BIR har følgende generelle innspill:</p> <p>1. Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger.</p> <p>2. Krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs planbehandling.</p> <p>3. Rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.</p> <p>4. Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og/eller i illustrasjonsplan/utenomhusplan.</p> <p>5. Tilstrekkelig areal for trafikksikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jamfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), samt Statens vegvesens veinormal (N100) og R412 (Bruksklasse 10).</p> <p>6. Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder. I referat fra oppstartsmøte 26.05.2020 er det vist til en vurdering om at det ikke er ønskelig med felles avfallsløsning med det tilgrensede planområdet for Følldalsheia, gnr./bnr. 120/150.</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. Krav regulert renovasjonsområde fremgår av bestemmelsene.</p> <p>2. Tas til etterretning.</p> <p>3. Tas til etterretning.</p> <p>4. Tas til etterretning.</p> <p>5. Tas til etterretning.</p> <p>6. Planarbeidet på gnr./bnr. 120/150 er avsluttet.</p>

22	Barn og unges representant, Bergen kommune 12.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det videre planarbeidet bør redegjøre godt for forhold knyttet til levekår og folkehelse, og hvordan tiltaket kan bidra til gode og trygge oppvekstvilkår. 2. Uteoppholdsarealer må oppfylle gjeldende krav i KPA2018 og TEK17. 3. Viser til oppstartsmøtets fokus på grøntstrukturer. Selv om store deler av området er bratt og ulendt, bør det ses på hvilke bruksmuligheter deler av arealene kan ha. 4. Tilrettelegging for myke trafikanter må ivaretas. Trygg ferdsel og gode G/S forbindelser til viktige målpunkt må kartlegges og følges opp med nødvendige tiltak. I stedsanalysen fremkommer det at «Rett sør for anbefalingsområdet krysser gang- og sykkelvei Folldalsheia på en noe uoversiktlig måte som skaper trafikale utfordringer for gående og syklistene». Det må avklares hvilket ansvar tiltakshaver skal ha for å ivareta trafiksikkerheten i og ved planområdet, og på hvilken tiltak som må iverksettes. Trafiksikkerheten må også ivaretas i en eventuell byggefase. 5. Viser til KPA2018 § 26.3.7 og § 9. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. 6. Universell utforming må ivaretas i henhold til krav om bredder og helningsgrad, spesielt tilkomst til uteoppholdsarealer. 7. Oppdatert skole- og barnehagekapasitet må dokumenteres. 8. Barn og unge kan med fordel vurderes som aktive samarbeidspartnere i deler av planleggingen. Viser til lovkrav om medvirkning, også fra denne målgruppen. 	<p>Svar ifm. første varsling</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til etterretning. 2. Tas til etterretning. 3. Tas til etterretning. 4. Tas til etterretning. Viser også til svar til Bymiljøetaten over (pkt. 5). 5. Tas til etterretning. Det tilrettelegges for varierte størrelser på boliger. Kravene i KPA 2018 til antall større familieboliger, min 20% har bruksareal over 80m2. 6. Tas til etterretning. 7. Tas til etterretning. Ligger inne i utarbeidet stedsanalyse. 8. Vurderes.
23	Statens Vegvesen 10.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planarbeidet må i tilstrekkelig grad utrede forholdene for myke trafikanter, ganglinjer til viktige målpunkt som skole, bybanestopp og butikk. Det bør tilrettelegges for sykkel ut over de kvalitetskrav som framkommer av KPA2018. 2. Legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer tiltak knyttet til trafiksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført ifbm. den utbyggingen som blir regulert. 3. Informerer ellers om generelle krav til planarbeid. 	<p>Svar ifm. første varsling</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til etterretning. Viser til merknad/kommentar om supplerende rapporter fra Bymiljøetaten over (pkt. 7 og 8). Det planlegges krav som overgår KPA sine krav til sykkeldekning og kvalitet. 2. Rekkefølgekrav vurderes i planprosessen. 3. Tas til informasjon

24a	Vestland Fylkeskommune 11.03.21	<p>Merknad ifm. første varsling</p> <p>1. <u>Arkitektur, estetikk og landskap:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - God tilgang på uteareal, lys og luft. - Variert storleik på bustader. - Gode tverrforbindelser til bybanestopp. - Benytte de flatere arealene i området til uteareal, noe som vil sikre bedre muligheter for å skape gode uteareal. - Landskap: sikre at byggetiltak og infrastruktur innordner seg landskapet for å redusere evt. fjernvirkninger. - Grønne verdier og naturmangfold bør søkes ivaretatt. - Krav til estetikk og strøkstilpassing anbefales nedfelt i bestemmelsene. <p>2. <u>Folkehelse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Støy bør utredes tidlig og lagt til grunn for plassering og utforming av bygg. <p>3. <u>Barn og unges interesser og universell utforming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uteareal: Kvalitet og tilgjengelighet på uteareal må være slik at barn kan bevege seg til og fra på en trygg og naturlig måte. Må kunne brukes av alle aldersgrupper og universelt utformet. - Universell utforming må ligge til grunn for valg av løsninger. <p>4. <u>Kulturminne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kulturminnedokumentasjon må utarbeides. - Ingen kjente automatisk fredete kulturminne i eller i nærheten av planområdet. <p>5. <u>Samferdsel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Informerer om generelle vegfaglige krav til planarbeidet. - Adkomst fra fylkesvegen: <p>Vi ser at plangrensa ikkje omfattar kryss med fylkesveg 5186 Steinsvikvegen, men at ein legg opp til tilkomst via Storheia. Slik krysset mellom Steinsvikvegen og Storheia ligg i dag, er det ikkje utforma etter gjeldande vegnormalkrav, ei heller i tråd med</p>	<p>Svar ifm. første varsling</p> <p>1. - Uteareal, lys, luft: Tas til etterretning. Alle boligene har tilgang til lys, luft og utearealer. Boligprosjektets orientering gir gode solforhold gjennom dagen, både på de private uteplassene og fellesarealene. - Prosjektet har en god variasjon i boligtyper og størrelser. Det er vektlagt i valgt løsning at tomtens flateste partier er blitt benyttet til uteareal. Vedlagt dokument Eksempel materialvalg, viser at det er lagt opp solide og varige fasadematerialer. Fasadematerialet til bebyggelsen opp mot Vestre Storheilila har hentet inspirasjon fra enebolig og rekkehusbebyggelsen langs Vestre Storheilila. Disse er tenkt oppført med trekledning som gir en god strøkstilpassing. Varierte boligstørrelser: Tas til etterretning. Dette er ivaretatt ved at ingen leiligheter er mindre enn 40 m² og mer enn 20 % er over 80m². - Boligprosjektet legger til rette for tverrforbindelser gjennom byggeområdene. - Flate areal til uteareal: Tas til etterretning. Planen legger opp til å benytte det flateste området i dagens terreng til uteareal, mellomnivå mellom bebyggelsen. Uteareal planlegges delvis etablert på tak med høy kvalitet. - Landskapstilpassing: Tas til etterretning. Nedre del av prosjektet er løst slik at fjellskjæringer ikke blir synlige. - Grønne verdier/naturmangfold: Tas til etterretning. Viser til kommentar til Bymiljøetaten over (pkt. 1). - Krav til estetikk og strøkstilpassing: Tas til etterretning.</p> <p>2. Tas til etterretning. Det utarbeides støyutredning i planprosessen.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>4. Tas til orientering.</p> <p>5. All adkomst til leilighetsbyggene planlegges fra Follalsheia.</p> <p>Krysset Follalsheia og Steinsvikvegen inngår i planforslaget med en oppstrammet løsning. Utarbeidet trafikkanalyse (Sweco 2020) for dette planarbeidet (lagt ut offentlig til oppstart) er vedlagt planforslaget. Konklusjonen fra trafikkanalysen er:</p>
-----	------------------------------------	---	--

24b	Vestland Fylkeskommune 16.06.22	<p>gjeldande reguleringsplan for YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL med planID 4601_8050000 vedteken 1991. Gjeldande reguleringsplan for krysset er gamal og det er behov for å sjå på krysset på nytt. Vi legg til grunn at vegnormalkrava vert tekne høgde for i planarbeidet.</p> <p>Ei anna mogleg tilkomst til planområdet er via Follalsheia. Krysset mellom Follalsheia og fv 5186 Steinsvikvegen vart regulert i same plan frå 1991 som ovannennde kryss, og har i dag ei utforming som ikkje tilfredsstiler gjeldande handbokskrav. Eksempelvis stor svingradius på austsida av krysset inviterer til høg hastighet for køyretøy som svingar frå Steinsvikvegen inn i Follalsheia.</p> <p>Vi legg til grunn at planområdet får ei utstrekning som omfattar kryss med fylkesvegen som regulerast i tråd med gjeldande vegnormalkrav. Det må utarbeidast ei trafikkanalyse som seier noko om dagens situasjon og nyskapt trafikk generert av planforslaget for alle trafikantgrupper. Dette vil vere premissgjevande for ei kryssløysing som vi kan akseptere. Rekkefølgekrav til opparbeiding av kryss og tilhøyrande infrastruktur må vurderast.</p> <p>For å kunne bidra best mogleg og oppnå ein hensiktsmessig planprosess, ber vi om å få tekniske teikningar og trafikal vurdering tilsendt for gjennomsyn i god tid før offentleg ettersyn.</p> <p>Merknad ifm. andre varsling <u>Samferdsel – infrastruktur og veg</u> Tilkomst frå fylkesveg vil vera sentralt. Krysset mellom Follalsheia og fv 5186 Steinsvikvegen har i dag ei utforming som ikkje tilfredsstiller gjeldande handbokskrav. Eksempelvis stor svingradius på austsida av krysset inviterer til høg hastighet for køyretøy som svingar frå Steinsvikvegen inn i Follalsheia. Dette er uheldig for trafikktryggleiken. I tillegg er sikta til gang- og sykkelvegen for dårleg, særskilt mot vest. For at sikta skal vere i tråd med krav i handbok N100 må mellom anna terrenget takast ned og arealet i siktsone må utformast slik at det ikkje førekjem parkering der slik tilfellet er i dag.</p> <p>Det må utarbeidast ei trafikkanalyse som seier noko om dagens situasjon og nyskapt trafikk generert av planforslaget for alle trafikantgrupper. Dette vil vere premissgjevande for ei kryssløysing som vi kan akseptere. Rekkefølgekrav til opparbeiding av kryss og tilhøyrande infrastruktur må påreknast. Dersom Storheia skal nyttast som adkomst til bustadene vil det same gjelde for dette krysset.</p>	<p><i>Boligplanene Follalsheia/Nye Krohnås er isolert sett beregnet å medføre en beskjeden trafikkøkning (+15 kjt/t i ettermiddagsrush) i T-krysset. Antallet venstresvingende kjøretøy ligger rett over grensen for kriteriet for tiltak for venstresvingende trafikk (også før en eventuell utbygging av Follalsheia/Nye Krohnås). Kapasitetsmessig vil imidlertid ikke utbyggingsplanene medføre noe nye avviklingsproblemer i T-krysset.</i></p> <p><i>Follalsheia er allerede kanalisert med en trafikkøy. Det kan være behov for å stramme opp T-krysset, slik at kjøretøy som kjører vestover og svinger inn i Follalsheia ikke kan holde en så høy hastighet som i dag. Dette kan også være et trafiksikkerhetstiltak for myke trafikanter.</i></p> <p>Utarbeidet trafikkanalyse skal, jf. overnevnte kommentarer suppleres. Vi vil oversende supplert trafikkanalyse til Fylkeskommunen og imøteser dialog med bakgrunn i denne.</p> <p>Svar ifm. andre varsling <u>Samferdsel – infrastruktur og veg</u> Krysset mellom Follalsheia og fv. 5186 Steinsvikvegen er inkludert i planavgrensingen, og vil dimensjoneres etter krav i gjeldende håndbøker.</p> <p>Trafikkanalyse og mobilitetsanalyse vil følge planforslaget.</p> <p>Det tas med i det vidare planarbeidet.</p>
-----	------------------------------------	---	---

		<p>Ein må også sjå på moglegheita til å opprette gangforbindelse frå gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen ned mot kulverten som kan fungere som ein snarveg slik at kulverten framstår som eit meir attraktivt alternativ til å krysse fylkesvegen.</p> <p><u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vestland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.</p> <p>Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne innafor eller i nærleiken av planområdet. Potensialet for funn av hittil ukjende automatisk freda kulturminne er vurdert til å vere lågt.</p>	<p>Gangforbindelse mellom gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen og kulverten, som kan fungere som en snarvei vil bli vurdert som del av planarbeidet. Planforslagets forbindelse mellom Folladsheia og Vestre Storheilia er planlagt koblet til omlagt del av gang- og sykkelvegen som føres til kulvert under Steinsvikvegen.</p> <p><u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Tas til orientering</p>
25	<p>Eventus Tiriltoppen Barnehage AS Gnr. 120 bnr. 427</p> <p>26.04.2022</p>	<p>Barnehagen har uttalt at de er positive til planlagt bebyggelse av boliger, da utbyggingen ikke går utover grøntområder som barnehagen bruker aktivt i dag.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
26	<p>Eventus Kvernslåttan Barnehage AS Gnr. 120 bnr. 472</p> <p>26.04.2022</p>	<p>Barnehagen har uttalt at de er positive til planlagt bebyggelse av boliger, da utbyggingen ikke går utover grøntområder som barnehagen bruker aktivt i dag.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

