

## Merknadsskjema – offentlig ettersyn

<b>Plannavn</b>	Sandsliåsen 46
<b>Arealplan-ID</b>	70900000
<b>Saksnummer</b>	2021/32972, 2022/20706
<b>Utarbeidet av</b>	Multiconsult Norge as
<b>Sist revidert</b>	18.04.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	<u>Private merknader:</u> Christian Lomsdalen, Sandsliåsen 62, 5254 Sandsli, 05.10.2023, dokumentnummer 49	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oppgradering av bomfasiliteter mellom Sandsliåsen 50 og 52. Det blir påpekt at dagens bomløsning ikke fungerer særlig bra, grunnet manglende skilting om at øvre Sandsliåsen i praksis er en blindvei. Skilting til hotellet er ikke markert godt nok ved rundkjøring ved Sandlikrysset.</li> <li>Riving- og byggearbeidene bør gjennomføres mest mulig skånsomt for beboere i Sandsliåsen 52 og oppover. Vegdimensjonering over Sandsliåsen 52 er underdimensjonert. Det bør sikres at Sandsliåsen frem til hotellet i størst mulig grad forblir åpen i rive- og byggeprosessen slik at en unngår behov for omdirigering av hele eller deler av Sandsliåsen gjennom bomfasiliteter mellom Sandsliåsen 50 og 52.</li> <li>Sandsliåsen er skolevei for barna i Sandsliåsen 52 og oppover, og Håvardstunveien. Skoleveien mot Skranevatnet skole må ivaretas i hele byggeperioden uten store omveier. Trafikksikkerhet langs hele Sandsliåsen må også ivaretas i hele byggeperioden. Det bes om at de største transportsekvensene holdes utenom tidspunkt elever går til/fra skolen (kl. 7-9 og kl. 13-15).</li> <li>Skolekapasitet i Ytrebygda. Det blir påpekt at skolene i bydelen, særlig rundt Sandsli har overfylt kapasitet. Dette er allerede før nybygde leiligheter naboeiendommene rundt planforslaget. Avsender ber om at dette blir kalkulert inn i planforslaget. kapasitetsutfordringer kan avhjelpest ved å flytte hele ungdomsskolen ved Skranevatnet til Sandslimarka.</li> <li>Parkering for nye boliger. Viktig at nok p-kapasitet blir kalkulert inn slik at det unngår gateparkering langs Sandsliåsen.</li> <li>Parkering i byggeperioden. Avsender påpeker at det har vært et stort problem med parkering fra byggearbeidene på Sandsliåsen 360 (Sandsliåsen 57) langs øvre deler av Sandsliåsen, samt begge sider</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Delvis tatt til følge. Det er krav om SHA-plan (Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) etter byggherreforskriften. Aktuelle tiltak her vil bl.a. være god skilting, redusert hastighet i området og avsperring.</li> <li>Delvis tatt til følge. Pågående transformasjon av planområdet og utbygging på nabolotter vil bidra til endring i veianlegg og det vil dannet et nytt trafikkmønster. I anleggsperioden vil anleggsarbeid kunne føre til stenging av deler av Sandsliåsen, med redusert fremkommelighet. Planforslaget sikrer i bestemmelsene at det skal foreligge dokumentasjon for gjennomføring av massetransport og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen.</li> <li>Tatt til følge. Planforslaget sikrer i bestemmelsene at det skal foreligge dokumentasjon for trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen, inkludert sikring av skoleveg. Bestemmelsene sikrer også at det til enhver tid i byggeperioden skal opprettholdes en gang- og sykkeltrasé i planområdets nord/sør-retning.</li> <li>Tatt til orientering. Omtale av skole og barnehagekapasitet blir utdypet i planforslaget.</li> <li>Tatt til følge. Parkeringsdekning for planprosjekter er i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel for Bergen kommune 2018-2030 (KPA 2018). Det er planlagt for totalt 207 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg. Parkeringsdekningen er planlagt til 0,8 per boenhet. Gjennom bestemmelsene er 15 % av p-plassene avsatt til gjesteparkering. Det er planlagt sykkelveg langs begge sider av Sandsliåsen, noe som vil hindre parkering langs vegen.</li> <li>Planforslaget sikrer i bestemmelsene at det skal foreligge dokumentasjon for gjennomføring av massetransport og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen. Parkering i anleggsperioden inngår i dokumentasjonsgrunnlaget.</li> </ol>

		av bommen mellom Sandslia 50 og 52. Avsender ber om at det etableres midlertidig parkeringsregulering i dette området for å sikre veitrygghet for elever, samt nødvendig gjennomkjøring (brannbiler, renovasjon, snømåking osv.).	
2	<u>Høringsinstanser:</u> Norges handikapforbund Bergen, 06.11.2023, dokumentnummer 50	Norges handikapforbund ber generelt om at universell utforming blir innarbeid i planforslaget, og at det må dokumenteres at underleverandører har på kompetanse på universell utforming før kontrakter signeres. Vedlagt merknaden ligger veileder for tilgjengelige bygg og uteområder utarbeidet av Norges handikapforbund.	Tatt til følge. Det er tatt flere grep i planforslaget for å sikre universell utforming. Bebyggelse i planen skal ha trinnfri og likeverdig tilkomst til alle innganger iht. TEK17. Parkeringsanlegget er trinnfritt tilgjengelig via heis fra felles oppganger. Flere felles uteoppholdsareal skal nås i sikker og universelt utformet gangavstand. Øst i planområdet er terrenget for bratt til koplinger mot stier videre mot øst kan gjøres universelt tilgjengelig. Forslagstiller er positiv til å sikre kompetanse om universell utforming.
3	Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB), 06.10.2023, dokumentnummer 51	DSB viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnsikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB vil gi faglige innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.	Tatt til orientering
4	Eviny, 10.10.2023, dokumentnummer 53	Eviny bekrefter at etablering av 207 boenheter i Sandslia 46 kan tilknyttes fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven og gjeldende tekniske forskrifter. Eviny ber om at tilknytningsplikten fremgår tydelig i bestemmelsene, som en egen bestemmelse iht. til plan- og bygningsloven § 27-5 første ledd.	Tatt til følge. I bestemmelse § 2.10.1 fremgår det tydelig at alle bygg skal tilknyttes fjernvarme. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten (i tråd med KPA2018 (retningslinje til § 34.1) og PBL (§ 27-5 andre ledd) dersom utbygger kan dokumentere at byggverket kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.
5	Bane Nor, 19.10.2023, dokumentnummer 54	Bane Nor har ingen merknader til planforslaget	Tatt til orientering
6	BIR, 25.10.2023, dokumentnummer 55	BIR opplyser at de har gitt positiv uttale til renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 29.08.2023. Dersom det er gjort endringer i planforslaget som vil påvirke løsning i RTP datert 28.09.2023, skal revidert RTP oversendes til BIR for ny uttalelse.	Tatt til orientering. Planforslaget er i samsvar med RTP som er godkjent av BIR
7	Mattilsynet, avdeling Bergen og omland, 30.10.2023, dokumentnummer 57	Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget	Tatt til orientering
8	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 31.10.2023, dokumentnummer 58	NVE opplyser om deres sektoransvar og at de vil komme med konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger.	Tatt til orientering
9	Avinor AS, 07.11.2023, dokumentnummer 59	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Avinor kan ikke se å ha blitt varslet i forbindelse med oppstart av planarbeidet.</li> <li>2. Det blir påpekt at planområdet ligger innenfor høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn, hjemlet i EASA-krav. Restriksjonshøyden (hinderflatene) innenfor planområdet ligger på kote 95,4 – 104. Maksimal byggehøyde og bruk av kraner til oppføring vil ikke komme i konflikt med hinderflatene. Planområdet berøres ikke av byggerestriksjonskrav eller flystøysoner.</li> <li>3. Avinor viser til regelverk for oppstilling og bruk av kraner nær flyplass. Ifølge regelverket skal bl.a. bruk av kraner innenfor en radius på 5 km fra flyplass varslet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til orientering.</li> <li>2. Tatt til orientering.</li> <li>3. Tatt til orientering. Ved bruk av kraner i anleggsfasen vil Avinor varsles.</li> </ol>

10	Bergen Vann, 07.11.2023, dokumentnummer 60	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bergen Vann viser til tidligere uttalelse 08.06.023 (snr. 2023/17964) i forbindelse med tidligere utarbeidet VA-rammeplan. Tidligere uttalelse opprettholdes.</li> <li>2. Bergen Vann ber om at alle vedlegg i VA-rammeplan gjøres tilgjengelig på arealplaner.no (HB001, HB002, HG001-HG003, OV-beregning og VA-rammeplannotat. Bare deler av VA-rammeplanen er lagt ut til offentlig ettersyn; tegning HB-002 (eksisterende VA-situasjon) og tegning HG-001 (overvann og avrenningsplantegning).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering</li> <li>2. Tatt til følge. Vedlegg er tilsendt kommunen og lagt ut på kommunens hjemmesider.</li> </ol>
11	Statsforvalteren i Vestland, 14.11.2023, dokumentnummer 63	Statsforvalteren ser positivt på at det planlegges for transformasjon og gjenbruk av eksisterende bebygde arealer ved etablering av nytt boligområde i samsvar med kommunens mål om arealnøytralitet. Med relativ nærhet til bybanestopp mener Statsforvalteren at planforslaget er i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statsforvalteren har ingen øvrige merknader, men har merket seg fagetatens forutsetninger for det videre arbeidet.	Tatt til orientering.
12	Bergen brannvesen, 09.11.2023, dokumentnummer 61	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet.</li> <li>2. Tilkomst til brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.</li> <li>3. Veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks belastning. Eventuelle oppstillingsplasser for brannvesenets høyderedskap må merkes/skiltes tydelig, og bør inngå i eventuell skiltplan.</li> <li>4. Eventuelle tekniske installasjoner på tak, slik som solceller og lignende, må prosjekteres slik at effektiv slokkeinnsats kan utføres.</li> <li>5. Sikker rømming må opprettholdes i byggeperioden, samt tilgang for redningsinnsats.</li> <li>6. Bergen brannvesen viser til veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper», tilgjengelig på nettsiden til Bergen kommune/innbyggerhjelpen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Planforslaget hensyntar behovet for tilkomst for uttrykkingskjøretøy, oppstillingsplass og slokkevannskapasitet. Brannbil og utrykningskjøretøy har tilkomst til bebyggelsen i vest via den sentrale gangaksen i sør. Oppstillingsplasser for brannbil er vist i illustrasjonsplan vedlagt planforslaget. Det planlegges for ny vannledning med større dimensjon enn dagens ledning. Ny vannledning skal ha kapasitet til å også håndtere sprinkleranlegg og uttak for slokkevann. Nye brannvannsuttak planlegges slik at det blir mellom 25-50 meter fra alle inngangene i bygget.</li> <li>2. Tas til orientering. Tilkomst for brannvesenet til planområdet påvirker ikke tilkomst til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.</li> <li>3. Oppstillingsplasser og merking av disse blir tema i den videre detaljreguleringen.</li> <li>4. Tas til orientering. Tekniske installasjoner som eventuelt skal etableres på tak, blir et tema i den videre detaljprosjektering.</li> <li>5. Sikker rømming og tilgang for redningsinnsats vil inngå i plan for anleggsgjennomføring. Reguleringsbestemmelsene sikrer at plan for anleggsgjennomføring må ligge ved søknad om rammetillatelse.</li> <li>6. Tas til orientering</li> </ol>
13	Etat for helsetjenester, Bergen kommune, 15.11.2023, dokumentnummer 64	<p>Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Helsevernenheten støtter PBE i at det bør sikres økt avstand mellom foreslått bebyggelse i sør (BB2, BB5 og BK4), og nabogrensen til Quality Hotel Edvard Grieg, for å legge til rette for et tiltalende grøntareal for beboerne. Utsyn til grønne arealer er positivt for mental helse.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til følge. Forslagstiller er innstilt på å justere utforming av bygg og uteområder sør i planområdet. Hvordan dette kan løses er ønskelig å diskutere med kommunen i merknadsmøtet.</li> <li>2. Tas til orientering.</li> </ol>

		2. Positivt at planforslaget inkluderer areal til lek, rekreasjon og uteopphold for ulike aldersgrupper, og at det dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.	
14	Byantikvaren, Bergen kommune, 16.11.2023, dokumentnummer 65	Byantikvaren er positiv til at det er krav om delvis ombruk av eksisterende bygg, noe som er i tråd med kulturminnestrategien. Byantikvaren har ellers ingen merknader til planforslaget.	Tas til orientering.
15	Bymiljøetaten, Bergen kommune, 20.11.2023, dokumentnummer 66	<p><u>Offentlig byrom og renovasjon</u> <i>Sandsliåsen som offentlig byrom</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bymiljøetaten (BME) trekker frem Sandsliåsen som den eneste offentlige strukturen som binder de ulike utbyggingsfeltene i området sammen. BME mener derfor at Sandsliåsen må utvikles til et byrom som er trivelig å ferdes i og møte naboer.</li> </ol> <p><i>Foreslått plassering av renovasjon</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>BME mener det er problematisk at Sandsliåsen 46 i tillegg til Sandsliåsen 57 og 59 foreslår bunntømte containere langs Sandsliåsen som er et offentlig byrom.</li> <li>BME synes både renovasjonsløsning og dens plassering er uheldig for med hensyn til at fotgjengere må ledes rundt renovasjonsanlegget, at trekk mellom fortau og sykkelfelt blir avbrutt og at sykkelfeltet opphører.</li> <li>BME foreslår alternativt at renovasjonsløsning med 15 bunntømte containere må plasseres på egen eiendom. BME viser til skissert løsning for renovasjon i nordre del av planområdet, og mener dette kan bearbeides slik at god bokvalitet oppnås.</li> <li>BME deler ikke Plan- og bygningsetatens vurdering av at planforslagets renovasjonsløsning er bedre for myke trafikanter.</li> <li>BME viser til at de i oppstartsmøte i 2021 anbefalte stasjonært bossug som renovasjonsløsning, som også flere utbyggere kan koble seg til. BME mener at planlagt renovasjonsløsning gjør det enklere å kaste alt avfall som restavfall heller enn å sortere, og påpeker at løsningen bryter med den preaksepterte ytelsen om maks avstand på 100 m mellom boenhetens inngangsdør til felles avfallssystem.</li> <li>BME foreslår nedgravde komprimerende containere eller overflatekomprimerende containere som et mulig tredje alternativ (krever avtale med BIR), og viser til løsning på Sammen Fantoft.</li> <li>Bymiljøetaten konkluderer med at planforslagets renovasjonsløsning og plassering bør revurderes, av hensyn til sikring allmenhetens interesser i det offentlige byrommet langs Sandsliåsen.</li> </ol> <p><u>Kommunal veg</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>BME påpeker at utformingen av o_V3 er uheldig som følge av bred lomme med utkjørsel fra snusirkel, noe som kan medføre høy fart/akselerasjon ut fra snusirkelen. o_AVG6 må ifølge BME derfor strekkes lenger vestover, og vareleveringslommen bør starte lenger nord etter at snusirkelen er avsluttet. Dersom renovasjon utgår fra vareleveringslommen, kan den smalnes inn.</li> <li>BME ber om at reguleringsformål for vareleveringslommen endres fra o_V3 til o_SK.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følge. Bestemmelse 3.1.9.1.11 sikrer at planlagt torg mot sør-vest skal være et attraktivt område med gode sosiale funksjoner hvor naboer kan møtes langs Sandsliåsen.</li> </ol> <p>2-8 Tas ikke til følge. Forslagstiller mener fremdeles det er bedre å plassere renovasjonsanlegget i tilknytning til veiformål og snusløyfe, enn at renovasjonsbil skal kjøre inn i boligområdet. Både renovasjonsanlegget og deler av snusløyfen etableres på egen eiendom også med denne plasseringen. Foreslått løsning er godkjent av BIR. Nedgravde containere blir i begrenset grad synlige på overflaten sammenlignet med eldre renovasjonssystem. Eventuell restkapasitet på renovasjonsanlegg på naboeiendom i vest skal undersøkes og omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>9. Snusirkel i o_KV er regulert i helhet i naboplan for Sandsliåsen 59 (70380000), og ble vedtatt i Bystyret 22.11.2023. Forslagstiller ønsker å holde på foreslått løsning.</p> <p>10. Tatt til følge. Er endret i plankart og bestemmelser.</p>

	<p>11. BME stiller seg spørrende til om lommen o_V3 er dimensjonert til å dekke planområdets behov for midlertidige stopp av større kjøretøy (varebiler, flyttebiler etc.). BME mener det må vurderes løsninger som gjør det mulig for transportører å komme nærmere målpunkter nederst i planområdet.</p> <p><u>Plankartet</u></p> <p>12. BME mener at o_KV bør inkludere hele snusirkelen innenfor planområdet.</p> <p>13. o_V2 må endres til privat status i plankart og bestemmelser.</p> <p>14. Det vises til § 2.5.1 om at byggegrenser i lagt i formålsgrenser der annet ikke fremkommer av plankartet. Der byggegrensen ligger nært fortau/gangveg ved B/F, ber BME om at fortau/gangveg reguleres med bredde på minst 3 meter for å gi plass til en smal veggsgone utenfor fortauet ferdsselsareal. Evt. Uteservering må sikres på eget areal utenfor fortau.</p> <p><u>Bestemmelser</u></p> <p>15. §2.5.2: BME ber om presisering av at de nevnte elementene ikke kan plasseres på offentlig veganlegg.</p> <p>16. § 3.2.6.1.1: BME ber om at første setning tilføyer følgende i kursiv, <i>“teknisk infrastruktur som tilhører vege”</i>.</p> <p>17. § 3.2.6.1.2: BME ber om at bestemmelsen for AVG8 endres til at det i teknisk plan skal vurderes hvor stort areal av AVG8 som trenger å være kjørsterkt.</p> <p>18. BME mener at sykkelfelt og fortau/gangveg må føres uavbrutt forbi avkjørsel o_SK1, men med nedsenket kant mot kjørebanen. BME ber om at dette presiseres i reguleringsbestemmelsene (§ 3.2.7.1.1). Samme gjelder for o_SK2.</p> <p>19. BME ber om at bestemmelsene under §6.1 inkluderer ny § <i>“Teknisk plan for alle offentlige trafikkområder skal være godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse gis for byggeområdene”</i>.</p> <p>20. Ber om ny bestemmelse under 6.1 <i>“kjøreveg og snusløyfe, o_KV må være ferdigstilt før igangsettelsestillatelse gis”</i> slik at nyttkjøremønster er etablert.</p> <p>21. § 6.1.1: BME ber om at det settes krav om at forbindelsen skal ha minst 2,5 m bredde og fast dekke.</p> <p><u>Mobilitet</u></p> <p>22. BME mener at nærheten til bybanestopp ligger i grenseland med tanke på gåavstand. Parkeringsdekning må derfor belyses godt i planarbeidet. Attraktiv tilgjengelig sykkelparkering må vektlegges.</p> <p>23. BME anbefaler at det legges til rette for delebiler slik at p-dekning for privatbiler kan reduseres.</p> <p><u>Offentlige byrom og gatetrær</u></p> <p>24. BME viser til § 3.2.6.1.1 om at det skal etableres trerekke i o_AVG1-7. Det blir anbefalt en egen bestemmelse for gatetrær der: trerekken plantes i sammenhengende plantebed, jordvolum på min. 5m<sup>3</sup> pr. tre, krav til vekstjord beskrives, vurdering av treslag iht. treslag på. Eksisterende gatetrær, og prinsipper under <i>“Treslag”</i> i <i>Beplantningsplan for gatetrær</i>, min. Stammeomkrets 14-16 cm.</p>	<p>11. Forslagstiller ønsker ikke å sette av mer trafikkareal i planområdet. Flyttebiler etc. Vil fordeles på vareleveringslommen og avkjørselen inn til boligområdet. Flyttebiler vil komme sjelden. Mindre biler vil kunne kjøre inn i garasjen.</p> <p>12. Tas ikke til følge. Den delen av snusirkelen som ikke er med i planområdet er med i naboreguleringsplanen som ble vedtatt i bystyret 22.11.23.</p> <p>13. Tatt til følge. Er endret i plankart og bestemmelser.</p> <p>14. Tatt delvis til følge. Fortausbredde er endret til 2,8 meter ved B/F, og til 3 meter nord for B/F.</p> <p>15. Tas til følge</p> <p>16. Tas til følge</p> <p>17. Snusirkel er regulert i helhet i naboplan Sandslåsen 59, hvor det er sikret i bestemmelse §3.2.10.1c at AVG4 (AVG8 i denne planen) skal gis en estetisk utforming med grønt preg. Tidligere signaler har vært at sirkelen trenger å være kjørsterk.</p> <p>18. Tas til følge. Er sikret i bestemmelse 3.2.7.1.1.</p> <p>19. Tas til følge.</p> <p>20. Tas delvis til følge. Forslagstiller forslår å sikre i bestemmelsene at kjøreveg og snusløyfe o_KV sikres ferdigstilt til midlertidig brukstillates til 1. byggetrinn.</p> <p>21. Tatt delvis til følge. Vestsiden av Sansliåsen vil kunne fungere som en tilfredsstillende midlertidig gang- og sykkelforbindelse i byggeperioden. Her er det opparbeidet fortau.</p> <p>22. Tas til orientering.</p> <p>23. Tas til orientering.</p> <p>24. Tas delvis til følge. sammenhengende plantebed, jordvolum og stammeomkrets sikres (§ 3.2.6.1.2). Forslagstiller er positiv til å imøtekomme anbefalingene og vil vurdere hvordan det kan gjennomføres. Det vil være behov for at trekkene plantes i vekstkasser.</p>
--	--	---

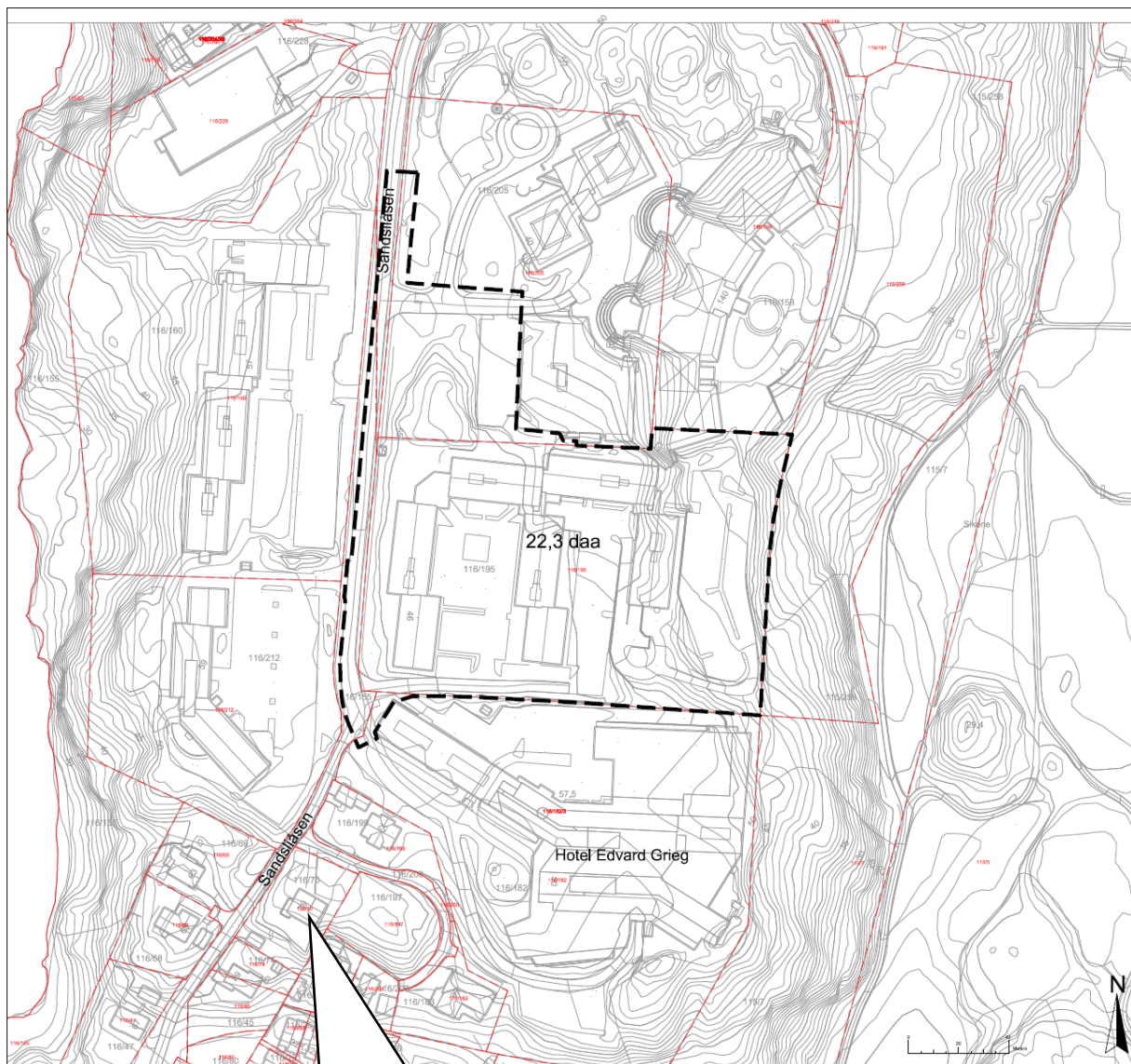
		<p>25. BME ber om at det sikres planting av trær i o_AVG8, inkludert relevante krav til vekstforhold.</p> <p><u>Formingsveileder</u></p> <p>26. BME anbefaler at det kommer tydelig frem av formingsveilederen hvilke utformingsprinsipper som gjelder mot offentlig rom (Sandslåsen).</p> <p>27. Kantsone type 4 og 6 viser overganger mot eksisterende terreng uten bruk av murer. BME mener løsningen gjerne kan benyttes som et prinsipp under "Utomhus".</p> <p><u>Naturmiljø</u></p> <p>28. BME ber om at utfylling og terrengbehandling holdes innenfor f_UTE.</p> <p>29. BME anbefaler at det eksisterende naturområde nordøst i planområdet innenfor GN2 og GN3 avsettes til naturområde.</p> <p>30. BME mener at det bør vurderes løsninger som innebærer at inngrep i furuskogholtet i GN1 reduseres.</p> <p>31. BME er positive til at illustrasjonsplanen viser gode grep for å tilføre planområdet blågrønne strukturer. Disse bes sikret i bestemmelsene. BME mener det bør foretas en beregning av blågrønn faktor, og anbefaler bruk av <i>Norsk standard for blågrønn faktor</i>.</p> <p>32. BME anbefaler at det gjennomføres en kartlegging av fremmede arter og utarbeides en tiltaksplan for å unngå spredning.</p> <p>33. BME mener det bør sikres at turvegen f_TV tilpasses terrenget og etableres med naturmaterialer. I bestemmelsene bør det sikres at bredden på turveg skal være maks 1,5 m. BME mener forslagsstiller bør vurdere om turvegen bør reguleres som et bestemmelsesområde, for å sikre tilpassing av stien i terrenget.</p> <p>34. BME ber om at det vurderes om planområdet utvides mot eksisterende sti i retning nordøst for å sikre tilkobling.</p> <p><u>Rekkefølgekrav</u></p> <p>35. BME påpeker at slik bestemmelsene nå er formulert kan kravene oppfylles ved utbyggingsavtale. BME mener §6.3 bør endres til "I rekkefølgekrav der tiltaket skal være <u>sikret gjennomført</u>", <i>anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. Plan- og bygningslovens kap. 17.</i></p> <p>36. BME mener de ulike rekkefølgekravene må gjennomgås for å klargjøre hvilke bestemmelser som må være "sikret" og hvilke bestemmelser som stiller krav til faktisk gjennomføring. BME peker på at i tilfeller hvor rekkefølgekravet er "sikret", må det angis at utbygger selv kan stå for gjennomføringen.</p>	<p>25. Trær i AVG8 strider mot tidligere signaler fra BME om at også midtsirkelen i snusløyfen skal være overkjørbar.</p> <p>26. Tas til følge.</p> <p>27. Delvis tatt til følge. Forslagstiller er positiv, men ser behov for mur noen steder i planområdet.</p> <p>28. All bebyggelse er innenfor eksisterende asfaltkant. Fylling er delvis utenfor eksisterende asfaltkant i nordøstre del av eksisterende p-plass, og områdene utenfor hensynssonen i plankartet. Bebyggelse og foreslått fylling er tilpasset reetablering av terrenget. Det legges ved nye snitt som utdyper foreslått situasjon. Fyllingene knytter seg til reetablering av terreng på parkeringsplassene og tilpassing mot terrenget omkring. Alternative løsninger vil innebære murer eller brattere terreng. I møtet kan vi gjerne diskutere konsekvenser av alternative utforminger og avveining av ulike løsninger, og om plankartet skal strammes inn i noen områder. I merknadsmøte med PBE 07.12.2023, ble bruk av murer for opparbeiding av terreng i forkant av BK2 diskutert. Det ble foreslått å vurdere løsninger som innebærer en viss bruk av murer for å unngå å bygge tett på den bratte skråningen i øst.</p> <p>29. Forslagstiller er positiv til å utvide naturområdet langs turvegen i UTE. Ses i sammenheng med punktet over. Diskuterer gjerne overgang mellom naturområder og uteområder i møtet</p> <p>30. Forslagstiller mener man har funnet en god balanse mellom en høyere skjæring/mur og inngrep i GN1</p> <p>31. Krav til blågrønn faktor kan vurderes som alternativ til presise krav til utforming av uteoppholdsarealene. Dette kan gjerne diskutere.</p> <p>32. Tas til følge. Det legges inn krav om dette i bestemmelsene før utbygging.</p> <p>33. Forslagstiller er positive til dette. Det er sikret i bestemmelsene at maksimal bredde på turstien skal være 1 m.</p> <p>34. Det er en eksisterende sti som sikrer koblingen. Forslagstiller ønsker ikke å utvide planområdet.</p> <p>35-36. Forslagstiller er i dialog med gjennomføringsavdelingen hos BME. Forslagstiller er innstilt på å gjennomføre tiltakene som er innenfor eiendommen, og om å inngå utbyggingsavtaler for å sikre lenkene ut av området. Bestemmelsene vil bli oppdatert i tråd med avtale med BME.</p>
16	FAU, Skranevatnet skole, 21.11.2023, dokumentnummer 67	<p>1. FAU påpeker den store byggeaktiviteten i området og savner en plan for skole og aktivitet for ungdom.</p> <p>2. FAU vurderer at skolekapasitet og aktivitetstilbud for barn og unge er vurderinger som ofte kommer i etterkant av utbygging, og registrerer at det ofte skjer flytting av skolegrenser, mest sannsynlig pga. utbygging. Kapasiteten er relativt god i 1-7. Trinn, men dårlig</p>	<p>1. Tas til orientering. Omtale av skole og barnehagekapasitet er omtalt mer utfyllende i planbeskrivelsen kap. 3.8 og 8.9.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Tas til orientering</p> <p>4. Tas til orientering</p> <p>5. Tas til orientering</p>

		<p>for 8-10. 9. Pga. begrensninger i helseverntiltak og større trinn, har 9. trinn måtte flytte til midlertidig lokale i Sandslimarka.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>FAU trekker frem planer om en ny ungdomsskole på tomten til gamle Søreide skole. Ifølge skolebruksplanen for Bergen skulle denne vært ferdigstilt 2025/2026, mer er nå forskjøvet til 2027/2028. Dette er krevende for skoleledelse, foreldre, elever og nærmiljøet.</li> <li>FAU fremhever at det er et bra tilbud for ungdomsaktiviteter i forbindelse med breddeidretten, men at mange faller utenfor. Lagunen og bybanen har blitt et stort samlingspunkt for en del ungdom i Ytrebygda. Det er ønskelig at de heller er andre steder. FAU etterlyser informasjon om alternativer for ungdom, og stiller spørsmål til om utbyggingen går fortere enn etablering av tiltak for ungdommeri området.</li> <li>FAU ønsker en liten pause med utbyggingen til man har løst eksisterende utfordringer knyttet til skolekapasitet og aktiviteter for barn og unge, og/eller man har en god reguleringsplan som tar tak i reelle utfordringer rundt økt befolkning i området.</li> </ol>	
17	Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune, 25.09.2023, dokumentnummer 56	<p>PBE uttrykker i sitt fagnotat at de slutter seg til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.</p> <p><u>Arkitektonisk utforming</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>PBE påpeker at planlagt torg mot sør-vest har potensial til å bli et attraktivt område. Det bes om at dette området vies ekstra oppmerksomhet under detaljprosjekteringen, med fokus på byromsmøbler, trær som kan vokse seg store, øvrig beplantning, belysning osv. Sykkelparkeringen vurderes å ta litt mye plass slik som illustrert i planforslaget.</li> </ol> <p><u>Bokvalitet og uteoppholdsarealer</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>PBE påpeker at deler av uteoppholdsarealene og grøntområdet i nord (GN) vil få en del skygge om ettermiddagen som følge av bl.a. nærheten til hotellet på nabotomten i sør og høyden på bebyggelsen.</li> <li>PBE vurderer at avstanden mellom planlagt boligblokk BB2, BB5 og BK4 og eiendomsgrensen mot Quality Hotel Edward Grieg må økes. Et sørvendt fellesareal her har potensial for beplantning av trær og vekster, etablering av halvprivate soner og en ferdselsåre. Økt avstand og bredde må ikke gå på bekostning av felles uteoppholdsareal sentralt i planområdet.</li> </ol> <p><u>Adkomstvei, snuplass og renovasjon</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>PBE vurderer at planforslaget må sikre gjennomføring av sykkellenke mellom planområdet frem mot Sandslíkroken og vedtatt plan for Peterdalsmyra Plan-ID 66450000.</li> <li>PBE vurderer at regulert sykkeltiltak i Plan-ID 65340000 må sikres gjennomført og innarbeidet i planforslaget.</li> <li>PBE påpeker at plankartet ikke gjenspeiler gatesnitt for renovasjon langs Sandslåsen i illustrasjoner brukt i planbeskrivelsen eller for veitegninger (normalprofil). Fortau mellom F_RA og B/F skal være i tråd med illusjoner og med minimum 3.0 meters bredde.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tas til orientering. Planen har som intensjon at dette skal være et attraktivt område med gode sosiale funksjoner. Endelig løsning møblering, beplantning og sykkelparkering på torget, vil være viktige tema videre i planarbeidet og detaljprosjekteringen. Vi vil gjerne diskutere temaet i møtet.</li> <li>Tas til orientering. Planforslaget oppfyller krav i KPA om solbelagt uteoppholdsareal ved vårjevndøgn. Bygningsmassen er fordelt og utformet med hensyn om å ivareta solforhold på best mulig måte. Foreslått løsning sikrer samtidig gode uteoppholdsarealer, variasjon i struktur og best mulig tilpassing av boligformål til tomten.</li> <li>Forslagstiller er innstilt på å justere utforming av bygg og uteoppholdsareal i dette området. Peker på at det er nivåforskjell mellom boligområdet og parkeringsplassen, parkeringen ligger noen meter lavere. I merknadsmøte med PBE 07.12.2023 ble det presentert en løsning som innebærer endring av den sørlige fasaden til BB2 mot eiendomsgrensen til Quality Hotel Edward Grieg. Endringene presentert øker avstanden langs deler av fasaden og muliggjør opphold på bakkeplan i form av en privat sone. Opparbeiding av uteoppholdsareal sør for BB5 ble også diskutert, der en mulighet kan være muring og noe terrassering for å øke bokvaliteten i form av bedre uteoppholdsareal.</li> <li>Tatt til følge. Det tas inn rekkefølgekrav om sikret gjennomføring av sykkellenkene.</li> <li>Tatt til følge. Det tas inn rekkefølgekrav om sikret gjennomføring av sykkellenkene.</li> </ol>

		<p><u>Naturmangfold</u></p> <p>7. Deler av skogsbeltet i øst er sikret med hensynssone H540 (grønnstruktur). PBE foreslår at bestemmelse § 4.2.1 endres til «Det tillates ikke inngrep i området»</p> <p>8. PBE mener at også GNI er et verdifullt naturområde.</p> <p><u>Skole og barnehagedekning</u></p> <p>9. PBE påpeker at vurderingsgrunnlaget for barnehage- og skoledekning må være oppdatert og inkludere naboplaner og allerede etablerte boliger i området (Skiftingshaugen).</p>	<p>6. Tas delvis til følge. Plankartet blir oppdatert slik at det stemmer med illustrasjoner. Fortauet blir beholdt med 2,8 m bredde mellom f_RA og B/F. Fortausbredden på f_GG4 økes til 3 m.</p> <p>7. Tas delvis til følge. Bestemmelsen endres slik at det åpnes for noe skjøtsel ifht fjerning av fremmede arter og eventuelle syke trær som utgjør fare for å falle ned. Bestemmelsen sikrer at fjerning av fremmede skade arter eller syke trær skal utføres i samråd med relevant grønnfaglig ekspertise (arborist, biolog eller lignende).</p> <p>8. Tas til orientering.</p> <p>9. Tas til følge. Omtale og vurderinger knyttes til skolekapasitet utvides i planomtalen</p>
18	Vestland fylkeskommune, 29.11.2023, dokumentnummer 69	Vestland fylkeskommune støtter Bergen kommune sine vurderinger, og har ingen vesentlige merknader til planforslaget ut over dette.	10. Tas til orientering
19	Rådet for byforming og arkitektur (RBA), 29.11.2023, dokumentnummer 70	<p>1. RBA stiller spørsmål med analysen av planforslagets klimaavtrykk. Ut ifra soldigrammene fremgår det at bruk av eksisterende bygningsmasse med 2 etasjers nybygg vil gi bedre solforhold og åpnere byrom enn foreslått løsning i planforslaget.</p> <p>2. RBA mener at blokkbebyggelsen mot vest har en dybde som gjør at den fremstår som massiv og voluminøs. RBA påpeker at resultatet av store og dype volum gjør det krevende å få til gode boenheter med hensiktsmessig planløsning og gode bokvaliteter, da disse ofte blir dype og smale.</p> <p>3. RBA mener at kravene i dagens planverk i form av KPA kombinert med forventningene om høye utnyttelsesgrader ikke klarer å gjenspeile prinsippet i modernistisk byplanlegningstradisjon med generøse utearealer.</p> <p>4. RBA bemerker at dersom man fjerner det midterste punkthuset vil man kunne oppnå et større og bedre samlet uteoppholdsareal med langt bedre sol- og romforhold.</p>	<p>1. Tas ikke til følge.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>4. Tas ikke til følge.</p>



# Merknadskart



Plangrense oppstart 02.06.2022

Sandslåsen 46

1:1500 (A3)

Merknad 1 Christian  
Lomsdalen, Sandslåsen 62

Ansvarlig for utarbeidelse av mal for skjema:  
Byplanavdelingen, Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune  
Sist revidert: 16.10.2020

## Endrings skjema – oppsummering av endringer av planforslaget

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p><b>Fagnotat og offentlig ettersyn:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>o_V2 er endret til V2 (privat).</li> <li>o_V3 er endret til o_SK3</li> <li>Det er gjennomført endringer på BB2 sin fasade for å bedre avstandsforholdet mot Quality Hotel Edward Grieg.</li> <li>Eksisterende naturområde innenfor f_GN2 og f_GN3 er avsatt til naturområde. f_UTE11 er dermed redusert nord for BK1 og f_UTE3 er utvidet mot vest.</li> </ol> <p><b>Kommentarer fra plan- og bygningsetaten, bymiljøetaten, byggesak og GIS til 2. gangsbehandling</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>f_RA og o_SK3: Bredden på feltene er endret i tråd med normalprofil veg ved renovasjon.</li> <li>Byggehøyde (BH) er endret til gesimshøyde (GH).</li> <li>felt f_GN2 – f_GN4: eierform var ikke vist i kartet ved innlevering. Dette er oppdatert for f_GN2 – f_GN4. GN1 ligger på naboeiendom og deler derfor ikke samme eierform.</li> <li>Bredde fortau f_GG4: bredde på fortau ved felt B/F forblir 2,8 meter som følge av justeringer i bygget. Fortau f_GG4 for derimot økt fortausbredde fra 2,5 til 3,0 m.</li> <li>Nytt felt f_UTE 13: som følge av utvidelsen av fortau f_GG4, blir f_UTE12 splittet med det resultatet at det blir et eget uteoppholdsareal f_UTE13 mellom nordvestre del av felt B/F og fortau f_GG4.</li> <li>f_TV: bredde 1,0 meter vises nå i plankartet.</li> <li>Oppdatert veigeometri:</li> <li>Murer: alle murer over 1 meter vises med mursymbol i plankart.</li> <li>Trafo felt EA: Byggegrense for trafo er inkludert.</li> </ol> <p>10. Diverse justeringer iht. GIS-kontroll 08.03.2024: plankartet er oppdatert i tråd med tilbakemeldinger fra GIS-kontrollen. Eksempler: inntegning av juridisk byggehøyde, oppdatere prosessstrinndatoer i saksgangfeltet, tekstplassering for lesbarhet, retting av kryssende linjer.</p>	<p><b>Fagnotat og offentlig ettersyn:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>§3.2.6.1.2: Trerekken i o_AVG1-o_AVG 7 er sikret minimum stammeomkrets. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende ved utplanting. Bestemmelsen tillater for planting i plantekummer.</li> <li>Ny § 6.1.2 etter innspill fra BME: Teknisk plan for alle offentlige trafikkområder skal være godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse gis for byggeområdene.</li> <li>§3.1.1.7.3: Bestemmelsen sikrer at turveg skal tilpasses terrenget og at trapper skal utføres i naturmaterialer.</li> <li>§4.2.1 Lagt til: Fjerning av fremmede arter eller syke trær skal utføres i samråd med relevant grønnfaglig ekspertise (arborist, biolog eller lignende).</li> </ol> <p><b>Kommentarer fra plan- og bygningsetaten, bymiljøetaten, byggesak og GIS til andre gangsbehandling.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Diverse justeringer iht. GIS-kontroll 08.03.2024. Bestemmelser er oppdatert i tråd med tilbakemeldinger i GIS-kontrollen. Eksempler: Listing av feltnavn for lesbarhet og søkbarhet, feilretteting nummerering av paragrafer og overskrifter, bredde på turveg endret fra maks 1,5 til 1 m i tråd med plankart (3.3.2.1.2), oppdatert datoer på retningsgivende dokument, navngivning hensynssone H540 i felt f_GN3 (3.3.1.1.2.), eierform er gitt til AVG-feltene (o_AVG, 6.2.1.3).</li> <li>§ 6.3, 6.3.1.1, 6.3.1.2, 6.3.1.3: Før midlertidig brukstillatelse (felt BB1-BB6, B/F, KBA og BK1-4): feltnavn til veganlegg, sykkelfelt og offentlige trafikkareal som skal være gjennomført i Plan-ID 65430000 er inkludert.</li> <li>§ 2.3.1 (vegetasjon og terrengbehandling): Bestemmelsen er endret og åpner for beplantning av nye trær og busker, helst stedeegne arter. Illustrasjonsplan skal ære retningsgivende.</li> <li>§ 2.3.2 Bestemmelsen er oppdatert. <i>Murer over 1 meter er vist med mursymbol i plankartet.</i></li> <li>§ 2.4 VA- rammeplan og overvannshåndtering: bestemmelsen gir retning om at det skal etableres vannspeil, vannrenner og regnbed i tråd med VA – rammeplan.</li> <li>§3.1.1.4: Bestemmelsen er endret i tråd med forslag fra Bergen kommune, og definerer grad av utnytting over og under bakken.</li> <li>§ 3.1.1.7.1: bestemmelsen er endret i tråd med forslag, og sikrer at lekeareal skal ha lekeapparater som stimulerer til motorisk utvikling og kreativitet.</li> <li>§3.1.1.7.3: bestemmelsen er oppdatert og stiller krav til at trappeforbindelse i f_TV skal utføres i naturmaterialer.</li> </ol>	<p><b>Endringer med bakgrunn i merknader offentlig ettersyn</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Utfordringer knyttet til skolekapasiteten i Ytrebygda er tydeligere omtalt i planbeskrivelsen i kap. 3.8 og 8.9.1</li> </ol> <p>Endringer knyttet til tilbakemeldinger fra PBE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mindre rettinger som formuleringer, grammatikkfeil m.m. er gjennomført i tråd med tilbakemeldinger.</li> <li>Planstatus for naboprojekter er oppdatert i kap. 4.2. Omtale andre steder i dokumentet er også oppdatert i tråd med gjeldende status..</li> <li>Kap. 5.1: Omtale av gatetrær i prosjektet og terrengbearbeiding er tydeliggjort.</li> <li>Kap. 5.1: Omtale av etablering av gjesteleiligheter er endret til hybler/gjesterom</li> <li>5.2: Omtale av AVG1-8: Bestemmelser knyttet til gatetrær og utforming av snusløyfe AVG8 er inkludert.</li> <li>5.3.6: Omtale av materialbruk er fargekonsept er endret og inkluderer mer tekst om forholdet mellom dette prosjektet og naboprojekter på Sandsliåsen.</li> <li>8.11.13 og 8.11.14: Tekst som inkluderer planlagt separering av fotgjengere og syklist og dagens situasjon. Bussholdeplasser er inkludert i tekst om kollektivtilbud.</li> </ol>

	<p>9. § 3.1.1.9.3. bestemmelsen inkluderer krav til merking av gjesteparkering.</p> <p>10. § 3.1.5.1.2. og 3.1.5.1.4: formuleringen gjesteleilighet er endret til hybler/gjesterom.</p> <p>11. § 3.1.8.2 og § 3.1.8.3 er foreslått fjernet da trinnfri adkomst til containere er sikret i TEK12-13.</p> <p>12. § 3.1.9.1.11: bestemmelsen tydeliggjør at f_UTE8 skal utformes som allment tilgjengelig torgområde med tydelig innslag av vegetasjon og trær.</p> <p>13. § 3.1.9.1.16: nytt uteoppholdsareal f_UTE13 er listet opp som følge av splitting av f_UTE12 pga. utviding av fortausbredde på felt f_GG4.</p> <p>14. §3.1.10.2 og 3.1.10.3: bestemmelsene tydeliggjør at f_AUT ligger innenfor Quality Hotel Edward Griegs eiendomsgrenser. Dette er eksisterende grønt areal hvor det åpnes for justeringer i forbindelse med etablering av fortau o_FO3.</p> <p>15. § 3.2.6.1.1 og § 3.2.6.1.2: Bestemmelsen er endret slik at det innenfor o_AVG1,2,3,4,5 og 7 skal tilrettelegges for gatetrær der det ikke er til hinder for frisikt, renovasjonshenting og trafiksikkerhetsforhold. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende.</p> <p>16. § 3.3.1.1.1. feltene GN2-4 har endret navn til f_GN2-f_GN4.</p> <p>17. § 3.3.1.1.2 I felt g_GN3 er navnet på hensynssonen H540 inkludert.</p> <p>18. § 3.3.2.1.1: Lagt til at trappeforbindelse i f_TV skal utføres i naturmaterialer</p> <p>19. § 3.3.2.1.3: Foreslått fjernet da utforming av trapper følger av TEK.</p> <p>20. § 6.2.2.3: Bestemmelsen er endret slik at flytting av trafo fra dagens plassering er omtalt.</p>	
--	--	--