



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2022/20510-24

Saksbehandler: Marianne Veste

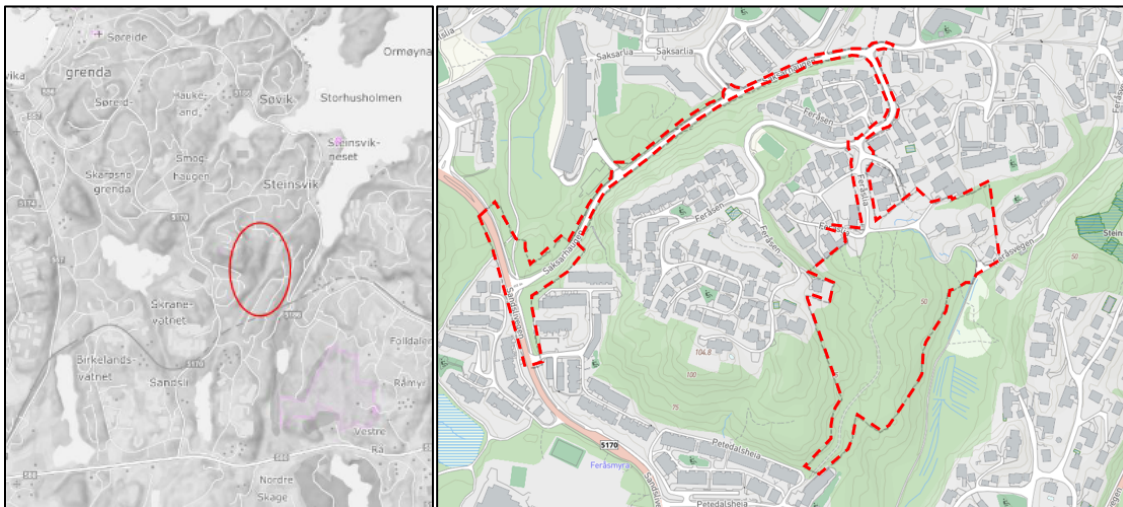
Dato: 05.12.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn  
Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 2 m.fl., Feråsen, Reguleringsplan  
arealplan-ID 65410000**

**Om planforslaget**

Opus AS foreslår på vegne av OBOS Block Watne AS detaljregulering for et område mellom Sandsli og Steinsvik i Ytrebygda bydel.

Hensikten med planforslaget er å bygge 41 nye enheter i form av rekkehus, tomannsboliger og firemannsboliger.



*Figur 1: Lokalisering av planområdet til venstre, og planavgrensningen markert med stiplede rød linje til høyre.*

Planområdet er i hovedsak ubebygget, med unntak av to eneboliger nordøst i planområdet. Hovedtilkomst til boligene vil være fra Saksarhaugen/Feråsen, med parkering i felles carportanlegg innenfor felt BK1. De tre enhetene innenfor felt BK7 får adkomst via Steinsvikvegen/Feråsvegen.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## **Planprosess og medvirkning**

Det ble varslet oppstart 11.10.2016. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 02.05.2020-16.06.2020 og begrenset høring i januar/februar 2022. Med bakgrunn i endringer siden offentlig ettersyn i 2020 og innkomne merknader til begrenset høring, er det besluttet av planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 16.09.2024.

Viktige tema i planprosessen har vært utbyggingsomfang med tilhørende terrenginngrep i forhold til bevaring av eksisterende grønnstruktur, veg-, gang- og sykkeladkomst med hensyn til naboer og trafikksikkerhet. Det har vært gjennomført flere møter med naboer i løpet av planprosessen. Planprosess og medvirkning er gjort rede for i planbeskrivelsen punkt 6.

### Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 11 private merknader og 10 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 27.05.2019

Til offentlig ettersyn ble det mottatt 15 private merknader og 15 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema 03.07.2020.

Til begrenset høring i 2022 ble det mottatt 24 private merknader og 9 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 24.10.2024.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene til oppstart, offentlig ettersyn og begrenset høring blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Trafikk og støy: Saksarhaugen/Feråsen/Feråslia er sterkt belastet og trafikksikkerhet er et viktig tema. Omgivelsene må sikres i bygge- og anleggsperioden, og en fraråder bruk av Saksarhaugen i bygge- og anleggsperioden av hensyn til trafikksikkerheten til barn. Det må reguleres og stilles rekkefølgekrav til venstresvingefelt i Sandslivegen.
- Grønnstruktur: Deler av planområdet er verdsatt som svært viktig friluftsområde og er et attraktivt område for lek og rekreasjon for barn og unge i nærområdet samt barnehager i nærheten. Eng øst/sørøst for 39/99 har stor verdi for barns mulighet for lek, og engens funksjon bør videreføres i ny plan da dette vil ha stor verdi for bomiljøet. Det er registrert hule eiker i området som må ivaretas med hensynssone.
- Utbyggingsomfang: Det er viktig at ny bebyggelse tilpasses terreng og omgivelsene. Utbyggingsomfanget vurderes til å være for høyt.  
Gang- og sykkelveg: Det må oppgraderes til en gang- og sykkelveg mot hovedkollektivtrafikken.

Til offentlig ettersyn i 2020 ble det fremmet innsigelser fra Fylkesmannen i Vestland (nå Statsforvalteren) og Vestland Fylkeskommune (VLFK). Innsigelsene knytter seg til ivaretagelse av grønnstruktur og trafikkbelastning fra Sandslivegen. Innsigelser i saken er ikke trukket, men det har vært gjennomført dialog med Statsforvalteren og VLFK gjennom prosessen. Gjennom nytt offentlig ettersyn ber vi formelt om at innsigelser i saken blir trukket.

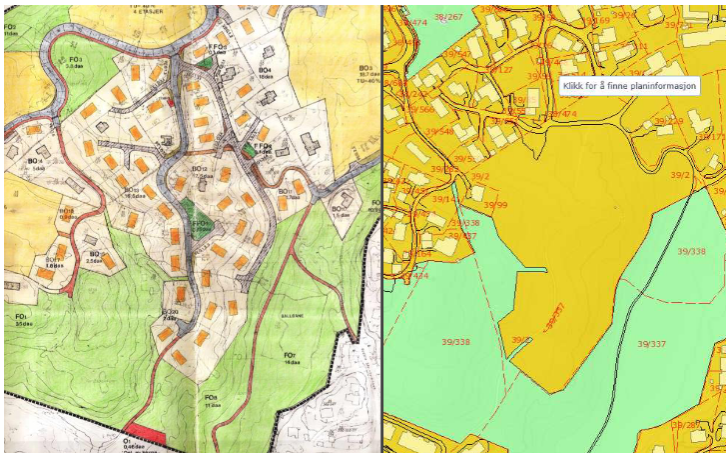
## Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

### Forholdet til overordnede planer

Planområdet omfattes i all hovedsak av eldre reguleringsplan fra 1990 «Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik. Planområde 5A. Felt IX» med arealplan id 7520000. Det legges i gjeldende reguleringsplan opp til eneboligbebyggelse med en tillatt tomteutnyttelse på 25%. I planforslaget legges det til rette for utbygging med høyere tetthet enn det gjeldende plan åpner for.



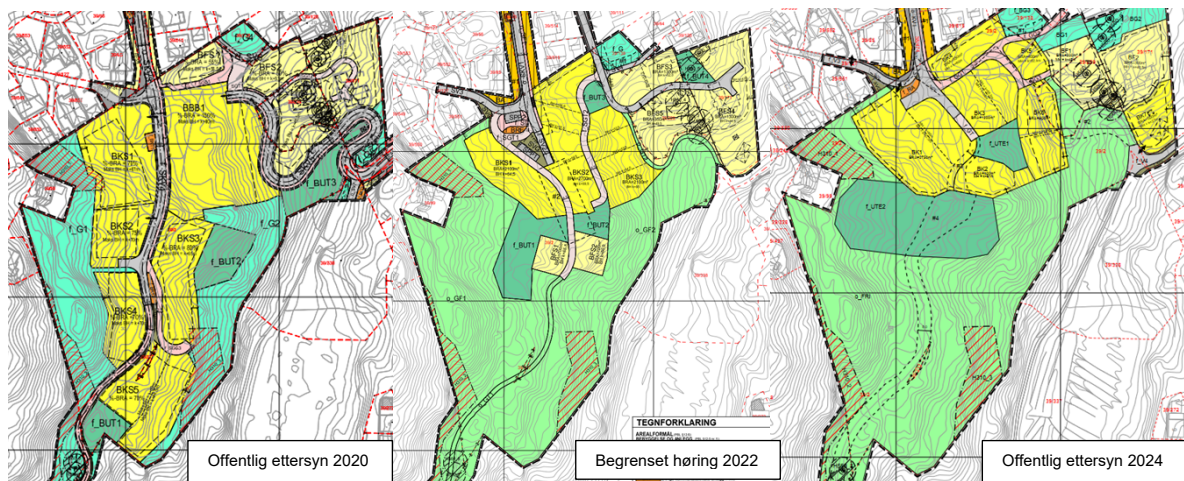
Figur 2. Oversikt som viser eldre reguleringsplan (til v.) og arealformål i KPA 2018 (til h.).

Planområdet ligger innenfor sone 3, ytre forettingssone, i KPA2018. Her skal grad av utnyttning, innenfor spennet mellom 30-120 % BRA, vurderes ut fra tilgang til godt kollektivtilbud og nærservice. Planområdet ligger på Sandsli hvor det er flere arbeidsplasser og idrettstilbud i en radius på 1 km fra planområdet. Det er ca. 400 m til nærmeste bussholdeplasser Petedalsheia og Steinsvikneset, og 900 m til bybanestopp i Sandslivegen. Planforslaget som nå legges ut på nytt offentlig ettersyn har en utnyttelse mellom 49%-BRA og 96 %-BRA, og utnyttelse for de ulike delfelt fremgår av plankart. PBE vurderer at utnyttelsen, som ligger i midtre og øvre del av spennet i KPA, vil være i tråd med rammene i KPA selv om kollektivtilgjengeligheten vurderes til å være mer begrenset. Det er lagt opp til en oppgradering av eksisterende gangforbindelse gjennom området mot Petedalsheia, og dette vil bedre tilgjengeligheten mot bybanestoppet og målpunkt i sør. Bebyggelsen er også betydelig nedskalert siden offentlig ettersyn i 2020 og er konsentrert til den nordlige delen av området. En større del i sør omreguleres fra utbyggingsformål til friområde. PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede føringer og arealstrategi.

### Utbyggingsomfang og forholdet til grønnstruktur

Store deler av utbyggingsområdet er registrert som et viktig friluftsområde, med høyeste verdi (verdi A). En sentral problemstilling har vært at utbyggingsomfanget har vært for stort, og eksisterende grønnstruktur har ikke vært ivaretatt.

Revidert planforslag som nå legges ut på nytt offentlig ettersyn er betydelig nedskalert siden 2020, se figur 3, og antall boenheter er redusert fra 90 til 41. Utbyggingsområdet i den sørlige delen er tatt ut, og foreslås omregulert fra eneboligbebyggelse i plan 7520000 til friområde. PBE er positiv til endringene som er gjort, og vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til terreng og grønnstruktur. Bebyggelsen er mer terrengtilpasset, parkering er lagt inn under bebyggelsen og i carport. Parkeringskjeller som tidligere lå inne i sør er tatt ut. Disse endringene vil gi mindre terrenginngrep og en mer skånsom utbygging.



Figur 3 Oversikt over plankart til offentlig ettersyn 2020, begrenset høring 2022 og nytt offentlig ettersyn 2024.

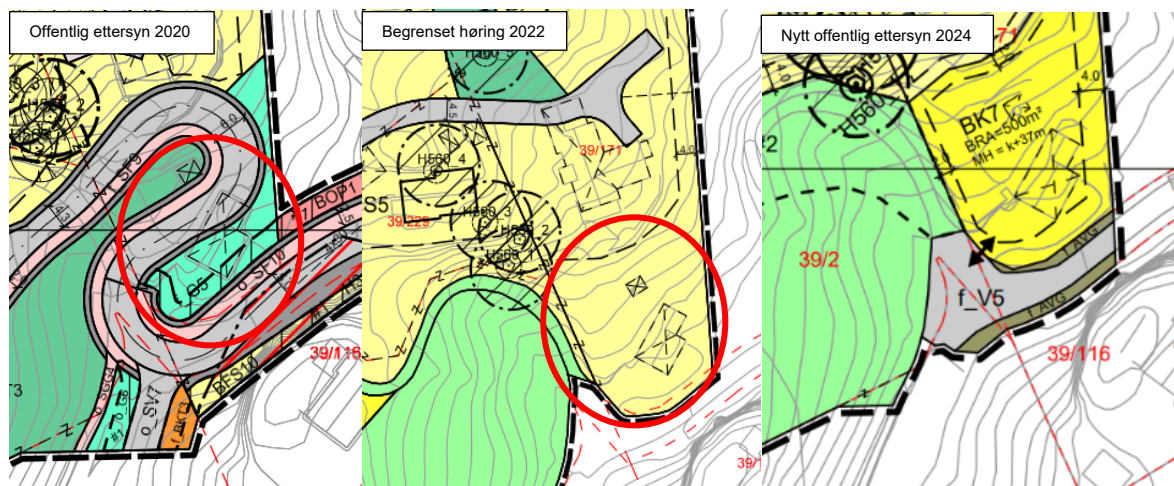
Endringene i planforslaget vil etter vår vurdering imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren, med unntak av o\_UTE2, som er plassert i området som Statsforvalteren ønsker avsatt til grønnstruktur. PBE er positiv til uteareal for offentligheten innenfor o\_UTE2, da det er sikret at arealet skal opparbeides skånsomt og som en naturlekeplass, jf. bestemmelse 3.1.8.e. Arealet innenfor o\_UTE2 er i barnetråkkregistreringer registrert som akebakke og et viktig lekeområde for barn og unge, se figur 4. En opparbeidelse av området vil øke brukbarheten og være et viktig bidrag for barn og unge i nærområdet. PBE anbefaler derfor arealet regulert til uteareal som foreslått i planforslaget.



Figur 4. Areal i skravur er registrert som et viktig lekeområde for barn og unge.

## BK7

I revidert planforslag er det foreslått 3 nye boligenheter i felt BK7. Arealet innenfor BK7 har tidligere vært foreslått som vegareal (offentlig ettersyn) eller som del av boligeiendom utenfor byggegrense (begrenset høring), se figur 5. Eksisterende garasje forutsettes revet, og parkering til enebolig på eiendom 39/171 løses under rekkehusene i felt BK7.



Figur 5. Foreslått arealformål for felt BK7 til offentlig ettersyn 2020, begrenset høring 2022 og nytt offentlig ettersyn 2024.

PBE vurderer at etablering av boliger kan aksepteres. Det er i tråd med rammene for ytre fortettingssone i KPA, og området er allerede bebygget med en garasje, se figur 6. Det er uheldig med økt trafikk i inngangsområdet til grønnstrukturen, men antall parkeringsplasser er begrenset til 0,8 pr. 100 m<sup>2</sup> og eksisterende avkjørsel beholdes. Det går trapp på baksiden av dagens garasje, men denne vil bli fjernet. Adkomst til eksisterende bolig på eiendom 39/171 vil være via sti innenfor #2, og må utformes slik at den kobles mot boligen. Dette er sikret i bestemmelse 5.2.5.



Figur 6. Dagens situasjon innenfor felt BK7, sett fra inngang til turvei. Hentet fra google streetview.

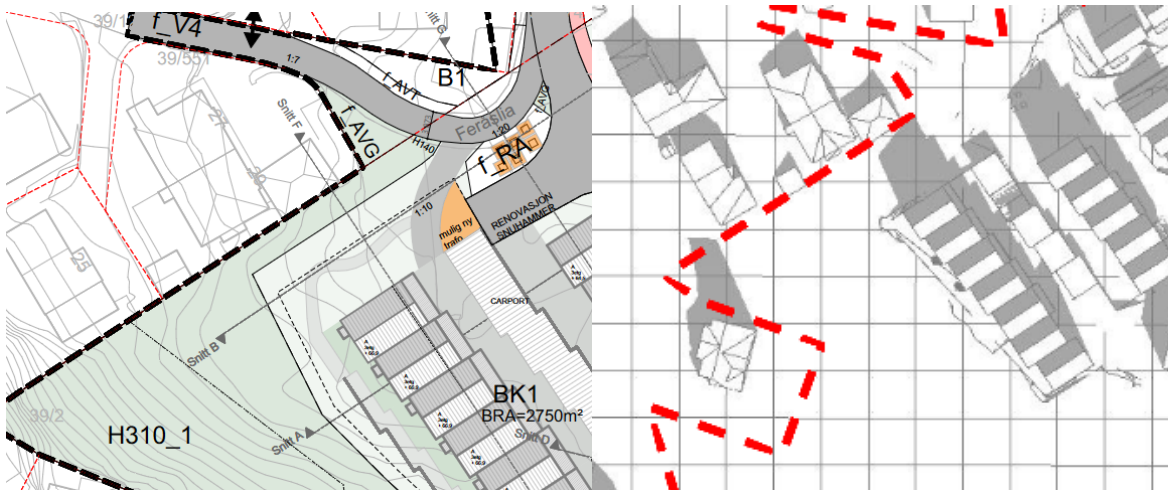
### Utnyttelse og boligtypologi

I planforslaget er det åpnet for at det kan etableres rekkehus, tomannsboliger og firemannsboliger innenfor BK1-BK7. Maks antall enheter er sikret i bestemmelsene. PBE er åpen for at det kan være en fleksibilitet innenfor rammene i planen når det gjelder boligtype, men ser behov for å sikre maks antall enheter i den østlige delen av planområdet.

Bakgrunnen for dette er at 18 rekkehus i øst er vist uten universell adkomst fra parkering til bolig (boligene det gjelder er vist i figur 10 under tema *universell utforming*). Det kan derfor ikke åpnes opp for flere enheter enn det som er illustrert i planen i denne delen av området. Dette må sikres i planbestemmelsene til sluttbehandling.

Ny bebyggelse er foreslått med inntil 3 etasjer, og trappes ned med terrenget. Ny bebyggelse i felt BK1-BK7 skal oppføres med saltak, og skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, med variasjon ved trapping, saksing og/eller brudd i boligrekkene. PBE vurderer at ny bebyggelse vil være godt tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.

Ny bebyggelse i felt BK4 vil komme tett på nabobebyggelsen i nord. For å ivareta disse er det sikret maks 2 boligetasjer og nedtrapping som følger terrenget. Det er åpnet for noe høyere bebyggelse innenfor BKS1, og dette skyldes carportanlegg under bebyggelsen. PBE vurderer at dette kan aksepteres. Det må derimot vurderes om byggegrense mot naboeiendom 39/551 skal justeres for å sikre avstand som er vist i illustrasjonsplanen. En nærmere plassering enn det som er vist i illustrasjonsmaterieill kan påvirke solforholdene på eiendommen kl. 12 vårjevndøgn (se figur 7). Til sluttbehandling må det vises hvilke konsekvenser foreslått byggegrense vil få for naboeiendommen. Vi vil ta stilling til om byggegrense kan anbefales slik som vist, eller om denne må justeres til sluttbehandling.



Figur 7. Utsnitt av illustrasjonsplan som viser byggegrense og plassering av bygg innenfor felt BK1 (til v.) sett i forhold til sol- og skygge kl. 12.00 ved vårjevndøgn (til h.).

### Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, hvor minimum 40 % skal utformes som fellesareal. Dette er i henhold til mengdekravet i KPA 2018. Innlevert MUA kart viser at planforslaget tilfredsstiller mengde- og kvalitetskravene til uteoppholdsareal i KPA 2018, og dette er sikret i bestemmelsene. Felles uteoppholdsareal er planlagt innenfor f\_UTE1 og f\_UTE2, og deler av dette arealet er brattere enn 1:3. Dette arealet er ikke medregnet i MUA-krav, men vil kunne ha en bruksverdi. Alle boenheter skal ha privat areal,

men det er begrenset med sol på privat areal internt i planområdet. PBE anbefaler derfor at det etableres privat areal på vestsiden av byggene, f. eks som balkong/terrasse integrert i byggets vestfasade. Dette anbefales sikret i bestemmelsene til sluttbehandling.

### Grønnstruktur

Lengst nordøst i planområdet, på eiendom 39/229 og 39/171, vokser en klynge med seks store eiketrær, hvorav fem er store nok til å kvalifisere til utvalgt naturtype *hule eiker*. I tillegg vokser det to store asketrær (kategori VU; *sårbar*) langs eksisterende sti gjennom planområdet. Disse trærne er sikret med hensynssone i plankart. En stor lind sentralt i o\_FRI er ikke sikret med hensynssone. Denne ligger utenfor #4 hvor det er planlagt ny gangforbindelse. Det må vises aktsomhet ved etablering av ny gangforbindelse slik at den store linden kan bevares. Vi ber om at dette sikres til sluttbehandling, enten med hensynssone eller gjennom bestemmelsene. For å styrke grønnstrukturen og gjenopprette situasjonen før skoghogsten i 2018 er det behov for tiltak for reetablering av skog i den sørlige delen av planområdet. Viser til våre vurderinger under kapittel naturmangfold. Disse tiltakene vil primært være knyttet til reetablering av stedegne trær som gis gode vekstvilkår for videre utvikling slik at skogen på sikt kan reetableres.

### Gangforbindelse

Gjennom planområdet fra nord til sør går det en viktig stiforbindelse fra Feråslia til Petedalsheia. Dagens gangforbindelse videreføres innenfor bestemmelsesområde #3-4, og oppgraderes med grusdekke med inntil 3 m bredde og belysning i planforslaget. Til offentlig ettersyn i 2020 var gangforbindelsen foreslått som gang- og sykkelveg, men for å bedre ivareta terrenget og hensyn til grønnstruktur, er det endret til en stiforbindelse. Det vil likevel være en forbedring fra dagens sti/tråkk gjennom området og det vil øke tilgjengeligheten for flere brukergrupper.

Mot øst videreføres eksisterende grusveg mellom f\_V4 og GG3 som en snarvei/tursti, innenfor bestemmelsesområde #2. Denne gangforbindelsen gir tilkomst for gående og syklende mot Feråsvegen og Steinsvikvegen med bussholdeplass. Store deler av traséen, spesielt den nordvestlige delen, vil legges om. Gangforbindelsen skal ha en skånsom opparbeiding med en bredde på inntil 3 m. Traseene for tursti innenfor #2 og #4 skal følge terrenget best mulig, og er unntatt krav om universell utforming.

### Naturmangfold

Det er utarbeidet en naturmangfoldsvurdering datert 20.03.2024 og det er gjort rede for avbøtende tiltak i planbeskrivelsen punkt 7.6.3. Rapporten viser til at det er registrert rødlistearter som ask (EN), lind (NT), piggsvin (NT), hønsehauk (VU), granmeis (VU) og tårnseiler (NT) innenfor planområdet. Det er også registrert 6 eiketrær, hvor 5 defineres som hul eik. Asketrær som er registrert innenfor planområdet bærer preg av å være rammet av askesyke.

### §8 Kunnskapsgrunnlaget

I naturmangfoldsvurderingen er det brukt tilgjengelig informasjon i databaser, og det er gjennomført befaringer i 2016 og 2017, samt i 2018. Befaringer er gjennomført utenfor vekstsesongen. Rapporten baserer seg i hovedsak på før-situasjonen (før skoghogst i 2018), hvor det var løvskog av høy bonitet. Rapporten er oppdatert i tråd med siste gjeldende

rødliste (2021) og fremmedartsliste (2023), og det er gjort ny sjekk av databasene Artskart, Naturbase, Vann-nett og Kilden for å fange opp nye registreringer. Det er derimot ikke gjort nye vurderinger etter at skogen ble felt. PBE vurderer likevel at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

#### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Planområdet ligger i et område med økende utbyggingspress, og det har vært mye tap av grønnstruktur på Sandsli de siste årene. Planforslaget bidrar til bit for bit nedbygging, og dette kan få konsekvenser for naturmangfoldet lokalt. Etter skogfelling i 2018 er det risiko for spredning av fremmedarter i planområdet, og at disse på sikt utkonkurrer stedlige arter. Det er sikret i bestemmelse 2.4.1. at fremmede arter i høy risikokategori (SE og HI), kartlagt i naturmangfoldrapport 20.03.2024, skal fjernes for å unngå videre spredning innenfor tiltaksområdet. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler. PBE vurderer at fremmedarter må fjernes også innenfor område avsatt til friområde, slik at stedlige arter får bedre vilkår til å reetablere seg. Det anbefales videre tiltak for revegetering med stedlige treslag, plantearter og jordmasser. Dette kan være et kompensierende tiltak for fugl og småvilt i området, og på lengre sikt ha positive innvirkninger på naturmangfoldet. Det anbefales derfor at dette sikres i bestemmelsene til sluttbehandling.

#### *§ 9 føre var prinsippet*

Føre-var-prinsippet får bruk når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet og for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Befaringer er gjort utenfor vekstsesongen, og det har derfor ikke vært en kartlegging av hekkefuglfaunaen i området. Potensiale for et rikt fugleliv er redusert etter hogst i 2018, og det vurderes derfor at tilgjengelig informasjon er tilstrekkelig for å vurdere planforslagets virkninger for naturmangfold. Føre var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

#### *§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

I planbestemmelsene er det sikret at tiltakshaver skal dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Dette knytter seg spesielt til spredningshindrende tiltak for fremmede skadelige arter. Det er listet opp flere avbøtende tiltak i naturmangfoldsrapporten, men disse er ikke sikret tilstrekkelig i planforslaget. Til sluttbehandling må det tas en gjennomgang av hvilke avbøtende tiltak som må sikres bedre i bestemmelsene. Registrerte eiker og ask er sikret med hensynssone med tilhørende bestemmelser. De to askene viser tegn til å være rammet av askesyke, og bestemmelse 4.2.2. åpner for at hensynssonen faller bort hvis en arborist avdekker angrep av askeskuddsyke.

#### Mobilitet

Forslagsstiller legger vekt på at det er tilrettelagt for gående og syklende, og at det er kort avstand til bussholdeplass og gangavstand til bybanestopp. Det åpnes for oppgradering av gangforbindelse/turvei mellom Feråsli og Petedalsheia med bedre dekke og belysning som vil bedre forholdene for syklende og gående mot målpunkt som skole, butikk og flere arbeidsplasser. PBE vurderer ikke planområdet til å være like sentralt, og bilandelen må forventes å være som snittet for Ytrebygda. Vi gjør også oppmerksom på at mobilitetsplan legger opp til mindre parkering (35 plasser) enn det planen åpner for. Det legges opp til en



parkeringsdekning på 0,8 pr. 100 m<sup>2</sup>, og dette er i tråd med rammene for ytre fortettingssone i KPA. Dette vil gi ca. 50 parkeringsplasser totalt innenfor planområdet. Parkering skal løses for boliger i BK1-BK6 i et samlet carportanlegg innenfor felt BK1. For felt BK7 løses parkering i carport under bebyggelsen.

### Trafikk

I løpet av planprosessen har trafikk og adkomstløsning vært en sentral problemstilling. Til oppstart var det planlagt adkomst fra fv. Sandslivegen, via de kommunale vegene Saksarhaugen, Feråsen og Feråslia. Det var tidlig signalisert at disse vegene ikke ville være dimensjonert for mengden nybygging det ble lagt opp til. Når planen ble lagt ut på offentlig ettersyn i 2020 var det derfor lagt opp til hovedadkomst via fv. Steinsvikvegen. Denne adkomstløsningen krevde betydelige terrenginngrep og ville komme tett på hule eiker. Ved nedskalering av planforslaget etter offentlig ettersyn vurderte derfor PBE at hovedadkomst måtte flyttes til fv. Sandslivegen. Som avbøtende tiltak for økt trafikk medførte dette regulering av venstresvingefelt i fv. Sandslivegen etter tidligere innspill fra VLFK. Denne endringen var ute på begrenset høring i 2022.

### *Sandslivegen/Saksarhaugen*

I krysset Sandslivegen/Saksarhaugen reguleres venstresvingefelt for å legge til rette for en bedre trafikksituasjon. Planforslaget i seg selv utløser ikke behov for venstresvingefelt, dette behovet er der allerede i dag. Venstresvingefelt er foreslått regulert, men det er ikke stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse. Vestland Fylkeskommune har innsigelse til manglende rekkefølgekrav, og naboer ber om at venstresvingefelt blir etablert.

Naboer er kritisk til adkomst fra Sandslivegen, og viser til at Sandslivegen og Saksarhaugen ikke er dimensjonert for økning i trafikk. Det er store kødannelser i området, og naboer er bekymret for trafikksikkerhet for skolebarn. De ønsker derfor at adkomst legges fra Steinsvikvegen. Basert på merknader som kom inn til begrenset høring i 2022 er trafikkanalysen fra 2018 blitt oppdatert for å vurdere trafikksituasjonen i Saksarhaugen og ut mot Steinsvikvegen. Dette er gjort rede for i oppdatert trafikkanalyse datert 13.03.2022. Av trafikkanalysen kommer det frem at planforslaget gir en beregnet trafikkskapning på ca. 150 ÅDT, og dette vil gi marginale endringer i kapasitet og trafikkavvikling i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen. Utbygging vil øke trafikken med ca. 15 kjøretøy i timen, og dette gir en økt belastningsgrad fra 0,73 til 0,76 og maksimal kølengde øker med 5 meter, som tilsvarer 1 bil. Det konkluderes derfor med at krysset i praksis vil ha uendret kapasitetsreserve.

PBE legger trafikkanalysen til grunn, og vurderer at Sandslivegen/Saksarhaugen vil kunne håndtere den økte trafikkmengden som planforslaget genererer. Et rekkefølgekrav til etablering av venstresvingefelt er derfor urimelig å pålegge forslagsstiller, når det ikke er utbyggingen som utløser eller øker behovet for venstresvingefelt. PBE vektlegger rekkefølgekrav for tiltak til myke trafikanter langs Feråslia og oppgradering av gangforbindelse mot Petedalsmyra. Ut fra rimeligheten til rekkefølgekrav vurderer vi at en regulering av venstresvingefelt vil være tilstrekkelig, og dette gir et videre grunnlag for opparbeidelse hvis VLFK vurderer at behovet er stort nok. PBE ber derfor om trekking av innsigelse fra VLFK knyttet til rekkefølgekrav.

Saksarhaugen/Sandslivegen er en viktig skolevei. Trafikkanalysen datert 13.03.2022 har vurdert trafikksikkerhet for myke trafikanter langs Saksarhaugen og ut mot Sandslivegen, og

det er gjennomført tellinger i kryssområdet. Analysen viser at kryssområdet er utformet slik at mange trafikanter vil være godt ivaretatt. Det er beskrevet noen avbøtende tiltak som kan iverksettes, som ledegjerde langs Saksarhaugen, men det vurderes ikke at det er behov for dette ved dagens situasjon. PBE vurderer at trafikkanalysen er dekkende for å vurdere hensynet til mange trafikanter, og dette vurderes til å være ivaretatt også ved økt trafikk innenfor kryssområdet.

### Feråsen (o\_KV2)

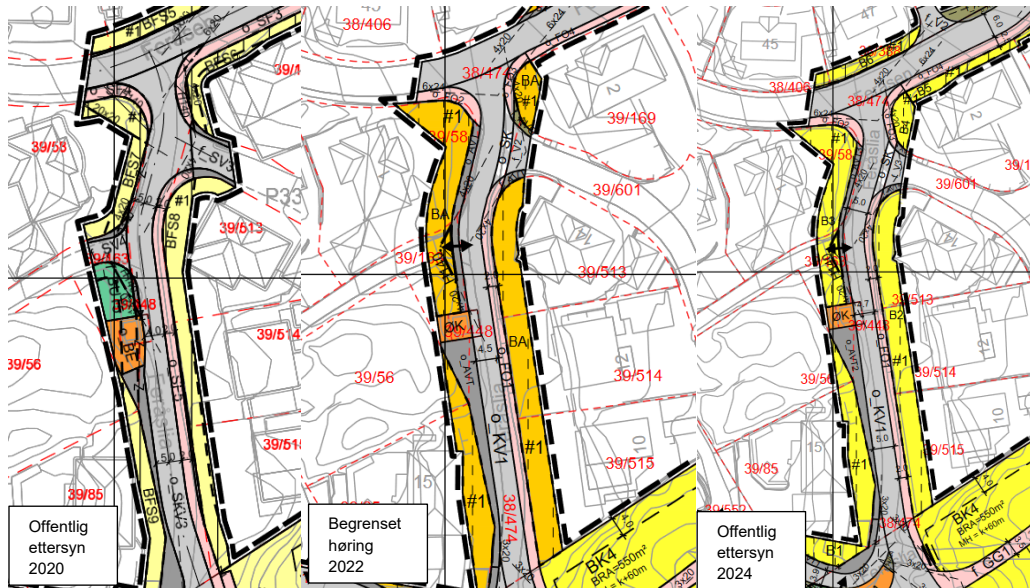
Ved begrenset høring av planforslaget i 2022 var det foreslått en regulering tilnærmet dagens situasjon, og uten sideareal langs vegen med bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde. Dette berører naboeiendommer. Feråsen er nå foreslått regulert som til offentlig ettersyn i 2020 med en vegbredde på 6 m og utvidelse av fortausbredde til 2,5 m, fra dagens situasjon med fortau på 1,4 m-1,7 m, se figur 8. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til oppgradering av fortau langs Feråsen. Bymiljøetaten har til offentlig ettersyn i 2020 og begrenset høring i 2022 bedt om rekkefølgekrav til utbedring av Feråsen med tilhørende fortau. PBE vurderer at planforslaget er betydelig nedskalert, og rekkefølgekrav må vurderes ut fra hva som er forholdsmessig. Med bakgrunn i dette har en valgt å prioritere rekkefølgekrav langs Feråsliå som mangler et tilbud for mange trafikanter, samt en utbedring av turvei sørover til Petedalsheia.



Figur 8. Sammenstilling av plankart for Feråsen til offentlig ettersyn 2020, begrenset høring 2022 og nytt offentlig ettersyn 2024.

### Feråsliå (o\_KV1)

Feråsliå er foreslått regulert som til offentlig ettersyn i 2020, med 5 meter bredde og 2 meter fortau. Det ble gjort noen justeringer av Feråsliå til begrenset høring i 2022, hvor vegbredden ble redusert til 4,5 meter. PBE har, i samråd med BME, vurdert at 4,5 meter ikke vil være tilstrekkelig uten etablering av møteplasser. Forslagsstiller har imøtekommet våre anbefalinger og foreslår 5 meter vegbredde. PBE har også anbefalt fortau på 2,5 meter bredde. For å imøtekomme naboinnspill slik at en unngår å etablere fortau på annen mansk grunn er det vurdert at 2 meter fortau kan aksepteres. PBE anbefaler vegløsningen slik den er foreslått til nytt offentlig ettersyn.



Figur 9. Sammenstilling av plankart som viser Feråslia til offentlig ettersyn 2020, begrenset høring 2022 og nytt offentlig ettersyn 2024

Det har vært dialog med naboer langs Feråslia underveis i planprosessen. De ønsker ikke at fortau blir regulert på østsiden av veien, og de vil ikke godta at midlertidig bygge- og anleggsområde blir regulert på deres eiendom, hvor det er etablert mur og hekker. De har bedt om at plangrensen blir satt i eiendomsgrensen og at veg med fortau på vestsiden parallellforskyves. Disse innspillene blir ikke imøtekommet i planforslaget. Det er en foretrukket løsning med sammenhengende fortau uten kryssing av veien hvis dette lar seg gjøre. Vi har forståelse for at det er uheldig for disse naboene, men etter en samlet vurdering vil fortau på østsiden være mest hensiktsmessig. Dette er samme vurdering som ble gjort i vårt fagnotat fra 2020.

### Anleggsfase

Naboer er bekymret for anleggsfasen og generell økning av trafikk på Feråsen/Feråslia. Dette har vært et gjengående tema gjennom planprosessen. Naboer ønsker at all anleggstrafikk løses fra Steinsvikvegen. Dette er ikke imøtekommet i planforslaget. En midlertidig adkomstveg fra Steinsvikvegen krever store terrenginngrep, og det er derfor vurdert at eksisterende vegnett må benyttes. Feråslia/Feråsen/Saksarhaugen er en viktig skolevei, og PBE har derfor anbefalt utbedring av Feråslia (o\_KV1) med tilhørende fortau før det blir gitt igangsettingstillatelse. Dette er imøtekommet i planforslaget og sikret i bestemmelse 6.1.2.

PBE savner en bedre redegjørelse i planmaterialet på hvordan myke trafikanter skal sikres i anleggsfasen. I bestemmelse 3.1.2.q er det sikret at det skal utarbeides en plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde for bygge- og anleggsperioden, for å sikre en god gjennomføring av anleggsperioden. En slik plan må sikre en oversiktlig trafikk situasjon for barn, og et gjennomgående tilbud for gående. Der det er behov må det settes opp fysisk skille som sikrer myke trafikanter på en god måte. Til sluttbehandling må det gjøres rede for hvordan myke trafikanter skal sikres i anleggsperioden.

## Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal ligge til grunn for hele planområdet, men siden planområdet er lokalisert i skrående terreng, er det enkelte områder og gangveger som er unntatt prinsippet. Kjørbar gangvei f\_GG1 har stigning på 1:8, boliger som benytter denne som tilkomstvei har dermed ikke universell tilkomst. Dette medfører at inntil 18 enheter ikke vil få universell tilkomst fra parkering/renovasjon til inngang på bolig, se figur 10. PBE har vurdert at dette kan aksepteres, da det ikke er krav til tilgjengelighet for disse boligene i TEK17. De øvrige 23 boenhetene innenfor planområdet vil kunne tilfredsstille kravene til UU. Til sluttbehandling må det gjøres rede for hvordan UU skal løses for boenheter innenfor BK1, der hvor carportanlegg plasseres i underetasje.



Figur 10. Oversikt over boliger som ikke vil få universell tilkomst fra bolig til parkering (boliger innenfor stiplede linje).

## Klima og miljø

Det er utarbeidet klimagassberegning og klimanorm til planforslaget. Det er ikke lagt opp til klimareduserende tiltak, utover minstekrav i TEK17. PBE oppfordrer forslagsstiller til å etablere fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser og redusere utslippene for avfallshåndtering. Vi anbefaler videre at det åpnes for at solenergianlegg på tak/fasade kan etableres. For å sikre estetiske kvaliteter for slike anlegg anbefales det bestemmelser som sikrer at løsningene skal være ikke-reflekterende og integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket. Dette kan vurderes i kombinasjon med grønne tak hvis takform tillater det.

### Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i opptaksområdet for Skranevatnet skole. Skranevatnet skole har nådd kapasitetsgrensen og har ikke plass til flere elever. Dette gjelder spesielt ungdomstrinnet. PBE viser til merknad fra byrådsavdelingen for barnehage, skole og idrett til begrenset høring i 2022. PBE ser at det er en utfordring knyttet til skolekapasitet i Ytrebygda bydel, og vil vise til merknad ved behandling av Sandsliåsen 59 i bystyret den 22.11.2023 i sak 28/23; *Bystyret viser til den store utbyggingen som har skjedd i Ytrebygda de siste årene. Bystyret ber byrådet jobbe for å sikre tilfredsstillende skole- og barnehagedekning i området.* En utbygging med 41 nye familieboliger innenfor planområdet er derfor ikke sikret tilstrekkelig skolekapasitet i nærområdet.

I Ytrebygda bydel er det mangel på tilbud for barn og unge. Dette knytter seg spesielt til de som ikke har noen tilknytning til idretten. Det har vært en økende ungdomskriminalitet i bydelen, og det er behov for tiltak knyttet til sosial infrastruktur. For planarbeid for Feråsen har det ikke vært vurdert areal og lokaler til frivillighet, kultur og annen sosial infrastruktur. Grunnet beliggenheten er det naturlig å legge slike aktiviteter mer sentralt på Sandsli. Det er fokus på dette i pågående planer som ligger tettere på bybanestopp.

### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Detaljregulering, Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 2 m.fl., Feråsen, Reguleringsplan, arealplan-ID 65410000  
vist på plankart, datert 24.10.2024
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 19.11.2024

Plan- og bygningsetaten

**Tarje Wanvik**

*Etatsdirektør*

**Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 24.10.2024  
Reguleringsbestemmelser datert 19.11.2024  
Planbeskrivelse datert 11.11.2024  
Merknadsskjema oppstart datert 27.05.2019  
Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 03.07.2020  
Merknadsskjema begrenset høring datert 24.10.2024  
Illustrasjonsplan datert 10.09.2024  
Snitt og oppriss datert 06.09.2024  
Sol- og skygeillustrasjoner datert 22.03.2024  
Sol- og skygge uteoppholdsareal 4 timer datert 10.09.2024  
MUA plan datert 22.03.2024  
Oversiktsskisse (Axometri) datert 31.01.2024  
Tekniske tegninger veg datert 18.10.2024  
ROS-analyse datert 29.08.2024  
VA-rammeplan datert 20.02.2024  
Tegninger VA-rammeplan datert 20.02.2024  
Uttale fra Bergen Vann datert 14.03.2024  
Renovasjonsteknisk plan datert 26.12.2023  
Uttale fra BIR datert 19.03.2024  
Trafikkanalyse 06.08.2018 og 20.03.2022  
Mobilitetsplan datert 21.03.2022  
Mobilitetskart datert 22.03.2024  
Naturmangfoldsvurdering datert 29.08.2024  
Klimagassberegning datert 29.01.2024  
Klimanorm 06.02.2024  
Beskrivelse til klimanorm datert 21.03.2024  
Notat eiker datert 06.11.2018  
Skredfarevurdering datert 16.08.2017

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20510