

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 2, Feråsen, boliger
Arealplan-ID	65410000
Saksnummer	21620007/90
Utarbeidet av	Opus Bergen AS
Sist revidert	03.07.20

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<p><u>Private merknader:</u></p> <p>Morten Birkeland Nielsen På vegne av Rognebakkane Huseierforening. Saksarlia 27 – 38/285 18.05.2020 Dok.nr.: 103</p>	<ol style="list-style-type: none"> Kapasiteten ved Skranevanten skole er allerede overstegnet og skolen har ikke kapasitet til å ta inn flere elever. Vi antar at det er barnefamilier som vil bosette seg i det planlagte prosjektet. Utbygging bør utsettes til skoletilbudet i området er forbedret. Det er nødvendig med nye kommunale barne- og ungdomsskoler i området før man kan starte videre fortetting. Kapasitet i barnehager i nærområdet bør også utredes før man kan starte utbygging. Noen boliger i prosjektet vil få adkomst fra nord, via Saksarhaugen/Feråsen/Feråslia. Det er allerede svært mye gjennomgående trafikk i Saksarhaugen, særlig på morgenen og om ettermiddagen. Egne opptellinger fra perioder med normaltrafikk viser at det passerer opp til 40 biler i minuttet i morgenrushet. Det er særlige utfordringer med kødannelse i utkjørsel mot Sandslivegen, noe som gir stillestående trafikk med mye eksos og svevestøv. Vi er bekymret for konsekvenser knyttet til trafikkøkning som følge av utbygging. Topografien i Saksarhaugen gir lite luftgjennomstrømming på dager med lite vind. Særlig på kalde dager vinterstid fører trafikken til merkbar dårlig luftkvalitet på strekningen fra krysset Saksarlia/Saksarhaugen til utkjørsel i Sandslivegen. Basert på disse erfaringene er vi derfor uenig med konklusjon fra Trafikkanalyse datert 28. juni 2017. Strekningen er den brukte skoleveien for barn i området. Forskning viser entydig at svevestøv gir økt risiko for luftveisproblemer hos barn. I tillegg vil økt trafikk gi større risiko for ulykker. Før utbygging bør det gjennomføres systematiske målinger av luftkvalitet i Saksarhaugen for å sikre at mengden av fint svevestøv ikke på noe tidspunkt overskrider grenseverdier. Hvis grenseverdien brytes vil det være nødvendig med tiltak som kan redusere luftforurensing. Subsidiært ber vi om at all trafikken fra de planlagte boligene må gå gjennom Feråsvegen til Steinsviken. Vi ber samtidig om at det ikke blir åpnet for gjennomkjøring fra Sandslivegen til Steinsviken gjennom Saksarhaugen og Feråsen. Det er beregnet ÅDT på 3-400 i trafikkanalysen, men vi mener at det er rimelig å anta at ÅDT vil være høyere enn Råstølen /595 ÅDT) da de er større svatsnd til bybane. Det er dermed grunnlag for oppdaterte beregninger av ÅDT. Det tar ca. 15-20 minutter å gå til bybane og i tillegg har bybanen betraktelig lengre reisetid til sentrum sammenlignet med ekspressbuss. 	<ol style="list-style-type: none"> Kapasitet på sosial infrastruktur må avklares med Bergen kommune. Vegsystemet er regulert for ca 25 nye boliger i planområdet. Det tilrettelegges for at maksimalt 13 boliger i planområdet kan få tilkomst via Saksarhaugen/Feråsen/Feråslia i hht gjeldende planer. Det åpnes ikke for gjennomkjøring i feltet Kommunen oppfordrer planlegging i nærheten av kollektivholdeplasser og det forutsettes at rutetilbudet økes når passasjergrunnlaget økes. Området er avsatt til bolig i KPA2018 og grønnstruktur videreføres i planen i hht KPA2018. Det skal åpnes opp grønne passasjer mellom bebyggelsen når planforslaget revideres til 2 g behandling. Stien mellom Feråsen og Petedalsheia skal videreføres som gang- og sykkelveg og dermed gjøres med tilgjengelig for alle brukergrupper. 			

		<p>For beboere i nærområdet er busstransport det mest nærliggende kollektivtilbudet og da særlig ekspressbuss 50E. Det er begrenset kapasitet på ekspressbussen og i retning sentrum er bussene overfylt allerede ved Dolvik terminal. Eksisterende kollektivtilbud vil ikke være tilfredsstillende.</p> <p>4. Tilgang til grønne arealer er i tillegg viktig og beplantning i by- og tettstedsmiljø representerer dermed betydelige verdier for lokalsamfunnet. Utbyggingen vil begrense omfanget av grøntområder. De ubebygde områdene på Feråsen er i dag mye brukt som tur- og rekreasjonsområder. Oppføring av 90 boliger på et begrenset område vil forringe kvaliteten på grøntområdet, inkludert den mye brukte kommunale turstien fra Feråsvegen til Petedalsheien på sørsiden av boligfeltet. Vi ønsker derfor en bedre og mer eksplisitt utredning av hvordan grøntareal vil bli ivaretatt. Vi finner det ganske betenkelig at utbygger allerede har fjernet det aller meste av skog og beplantning i byggefeltet selv om det ikke formelt er gjort endelig vedtak i saken.</p>			
2	<p><u>Feråsen Borettslag</u> <u>Petedalsheia 2-160</u> <u>19.05.2020</u> <u>104</u></p>	<p>1. Feråslien borettslag mener at Bergen kommune ved Plan- og bygningsetaten må kreve at ny sykkelvei fra nytt boligfelt (Gnr. 39, bnr. 2, Feråsen) legges på nedsiden av Petedalsheia barnehage og følger høydekotene sørover til grusvei ved Petedalsmyra fotballbane. Slik blir det en rask og effektiv sykkelvei til bybanen og Equinor som ikke forverrer trafikksituasjonen i Petedalsheia eller Sandsliveien. Sykkelveien vi foreslår er det beste alternativet fordi den sammenlignet med Opus' alternativ vil halvere reisetiden. Samtidig er den flattere og har færre krysningspunkt. Et komplisert trafikkbilde med henting/levering ved barnehagen gjør at det vil bli trafikksikker både ved barnehagen og i utløpet av rundkjøringen.</p> <p>2. Det er ikke fysisk plass til å bygge en trafikksikker sykkelvei med dagens standard mellom Feråslien borettslag og Petedalsheia barnehage. Feråslien setter seg sterkt imot at ny sykkelvei (SGS) skal ende opp i SV11 eller gå i samme trasé som veiene SV11 og SV12. Det blir for smalt og for trafikksikker. SV11 er eneste kjørbare vei for brannutrykningskjøretøy (stigebil) til 28 av leilighetene i Feråslien borettslag. Forslaget til Opus AS gjør denne veien uframkommelig for slike biler. Det vil også gjelde andre større kjøretøy som flyttebiler osv. Syklister må ledes en annen vei.</p> <p>3. Vårt forslag til ny sykkelvei mener vi vil være attraktiv nok til at de fleste syklister vil velge den traséen. Evt. Kan det settes opp sjikaner for å hindre syklister å ta stien mellom Petedalsheia og nytt boligfelt. Minstekravet til sykkelvei bør være 3,5 meter.</p>	<p>1. Foreslått gangveg er i tråd med reguleringsplan 7520000 som regulerer gangvegforbindelse mellom boligområdet og Petedalsheia som et supplement til eksisterende gang- og sykkelveg på nedsiden av barnehagen. Foreslått løsning fra borettslaget ligger utenfor planområdet og vil medføre store terrengingrep og støttemurer.</p> <p>2. Det vises til befaring med Feråslien borettslag den 12.05.20 hvor ulike løsningsforslag ble drøftet og utsendte skisser i etterkant av møtet som viser løsning som ikke medfører at gangveg kommer nærmere enn veien i dagens situasjon, samtidig som utrykningskjøretøy kan benytte veien til boligene.</p> <p>3. Sykkelvegen som foreslås kan være et godt tilleggsalternativ, men kan ikke planlegges eller opparbeides som del av dette planforslaget.</p>		
3	<p><u>Tonje Skønberg</u> <u>Petedalsheia 125</u> <u>27.05.20</u> <u>106</u></p>	<p>1. Stiller spørsmål til skolekapasitet da tallene i planforslaget er hentet fra 2015/16. Kapasiteten i området er sprengt og vi trenger ny skole.</p>	<p>1. Skolekapasitet må avklares med Bergen kommune</p>		
4	<p><u>Helge og Marit Raum</u> <u>Petedalsheia 156</u> <u>11.06.20</u> <u>117</u></p>	<p>1. Block Watnes skriftlige bagatellisering av biltrafikk innad i vårt private borettslag til ytterst nødbruk er ren løgn og tatt ut av intet. Borettslagets interne tilførselsveier er i daglig bruk med jevn privat biltrafikk + drosjer + varelevering + servicebiler + flyttebiler etc. Jeg understreker at Feråslien borettslags private interne tilførselsveier</p>	<p>1. Del av gangveg er regulert til kommunal gangveg i planID 6565300. Borettslaget benytter i dag veien til internkjøring.</p> <p>2. Planen søker å finne løsninger som kan fungere for alle parter.</p>		

		<p>overhodet ikke er noen form for «kommunal vei» som Block Watne hevder i en pdf til Bergen kommune.</p> <p>2. Vi protesterer på det sterkeste på Block Watnes planer/forsøk på endring av borettslagets private utkjørselsveier (f_SV11) og (f_SV12).</p>				
5	<p><u>Jan Starheim</u> <u>Petedalsheia 96</u> <u>12.06.20</u> <u>118</u></p>	Innsender stiller seg bak merknad sendt inn av Helge Raum.	Tas til orientering			
6	<p><u>Hilde Maritze Berge</u> <u>Petedalsheia 160</u> <u>15.06.20</u> <u>119</u></p>	Utvidelse av gangsti vil ha store konsekvenser for meg, borettslaget (Feråslien borettslag), barnehagen og områdets trafikksikkerhet. Det vil medføre betydelig verdiforringelse av min bolig som må kompenseres av utbygger. Det er allerede etablert en gangvei på nedsiden av barnehage; mellom Feråsen og fotballbane/busstopp/bybane.	Planområdet har vært planlagt som boligområde siden 1990. Gangvegforbindelse er til Petedalsheia er regulert i plan fra 1990 (7520000) og vist i KPA2018 som et supplement til gangveg på nedsiden av barnehagen.			
7	<p><u>Anne-Lena Kampen</u> <u>og Tom Inge</u> <u>Nesheim</u> <u>Feråslia 10</u> <u>15.06.20</u> <u>122</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> Høyden på bygg i BFS1 er for høy og vi ber om at det reduseres. Endringen fra byggehøyde K+53 til K+56,5 i BFS1 er svært uheldig. Med nåværende høyde vil det skygge mye for vårt uteområde og det reduserer muligheten til å benytte vårt uteareal. Det skal ikke være takterrasse i BSF1 da de vil gi uakseptabel innsikt til vår eiendom. Bebyggelse i BSF1 bør være enetasjes enebolig, eventuelt en lavere toetasjes enebolig. Presis avstand fra bygg på BSF1 til tomtegrensen er ikke tegnet inn i plankart. Dette må beskrives. Bebyggelse i BFS1 bør trekkes lengre fra tomtegrensen for å skape en mer harmonisk overgang til ny og etablert bebyggelse. Det må settes opp egen hekk eller annen avskjerming inn mot nabotomt Feråslia 10 fra det planlagte felles grøntområde i BFS1. Det er tegnet inn på plankart at fortau skal tas av vår eiendom. Det skal ikke tas areal fra vår eiendom for å realisere prosjektet. Byggegrense er i plankartet inne på tomteareal til Feråslia 14, 12 og 10. Det skal ikke tas av våre tomter for å lage midlertidige løsninger for anleggsaktivitet. Byggetrinn 1-3 må planlegges slik at anleggstrafikken går gjennom Steinsvikveien og ikke Feråslia, Feråsen, Saksarhaugen og Sandsliveien. Vi ber om at anleggsperioden reduseres betraktelig fra den nå skisserte makstiden på 10 år. Slik vei SV6 er anlagt vil den koples mot der kloakkpumpestasjon, el.skap og teleskap er oppført. Utbygger må ta ansvar for nødvendig flytting av eksisterende teknisk infrastruktur, sammenkopling av kloakk til det nye byggefelt og arbeid for sammenkopling av eksisterende vei og ny vei. Bebyggelse på BKS1 må bygges lavere eller ikke bebygges. Antall boenheter bør reduseres fordi: <ol style="list-style-type: none"> Fylkesmannen har kommet med innsigelse. Planområdet ligger for langt fra bybanestopp for daglig bruk og dette er i strid med 0 vekst i privatbilbruk. Utnyttelsesgraden er for stor for området (sone3). Kapasiteten på skolene Skranevatnet og Aurdalslia er sprengt. 	<ol style="list-style-type: none"> Tilbakemeldinger tas delvis til følge. En vil se på revidert plangrep for dette feltet frem mot 2 g behandling Avstanden er 4 m. Plankart kan suppleres med denne informasjonen. Tas delvis til følge. En vil se på dette gjennom revisjoner til 2 g behandling. Sannsynligvis kan byggetrinn 1 og 2 gjøres via Steinsvikvegen, mens byggetrinn 3 vil ha tilkomst via Feråsen. Planområdet vil bygges ut så raskt som mulig. Tas til følge. BKS1 er satt av til bolig i gjeldende plan og overordnet plan, og det vil planlegges boliger i feltet . Nøyaktig plassering av boliger i BKS1 vurderes i prosessen mot 2 g behandling. Endelig antall boliger vurderes i prosessen frem mot 2 g behandling i dialog med kommunens planetat. 	X	X	

		<p>e. Området er klassifisert som friluftsområde av verdi A (svært viktig friluftsområde)</p> <p>f. Det er for høy utnyttelse, så eneboliger bør heller vurderes.</p> <p>g. Det er satt av lite plass til parkering og vi frykter at folk vil parkere på våre private veier.</p>			
8	<p><u>Mayada Hassen og Haider Mualla</u> <u>Feråsli 12</u> <u>15.06.20</u> <u>124</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arealbruksformål: Vår eiendom kan ikke brukes som rigg- og anleggsområde i over 10 år. Grensen for dette må flyttes utenfor vår eiendom. Det vil forringe vår livskvalitet og vi setter oss sterkt imot dette. 2. Grønnstruktur og friluft: Arealet i planområdet er integrert med grønnstruktur og er mye brukt som en del av friluftslivet til mange av beboerne og lek for barn i hele Sandsliområdet. Vi ber planavdelingen om å revurdere byggeformålet og kreve å legge hele planområdet under grønnstruktur i ny rullering av kommuneplan. 3. Adkomst: Saksarhaugen/Feråsli er allerede for belastet med trafikk og bør ikke benyttes som adkomstvei. Det vil også være farlig for barn å ha anleggstrafikk her. Videre er vår private vei knyttet til BFS1 og det har ikke utbygger rett til. Vi aksepterer heller ikke tilknyttingen av f_SGT1 i planområdet til vår private vei. 4. Stort prosjektomfang: Planområdet ligger i ytre forfettingssone i kommuneplan og er ikke i nærheten av bybanestopp. Prosjektet blir en for stor kontrast til dagens boligsammensetning. Vi krever derfor at bebyggelsen skaleres ned og tilpasses eksisterende bebyggelse i nabolaget. Det må legges en grønn buffer mellom prosjektet og tilstøtende boliger for bedre estetisk overgang og makshøyde må reduseres. Antall boliger må reduseres betraktelig. 5. Innsyn: Planlagt bebyggelse i BKS1 ligger veldig høyt i terreng med 3 etasjers bebyggelse. Dette gir for mye innsyn. Vi ber om at dette feltet ikke bygges og heller brukes til grønnstruktur. Makshøyde på BBB1 må reduseres for å minimere innsyn, samt må ikke tillates takterrasse/takoppbygg for hele prosjektet da dette medfører ulempe for oss og for mange naboer. 6. Støy: Vi er bekymret for betydelig økende trafikkstøy og anleggstrafikk gjennom Feråsli. Vi ber om at all trafikk legges til Steinsvikveien og Feråsvegen. 7. Landskap/terrenginnrep: Gjeldende planforslag har dominerende volumer og dårlig terrengtilpasning – strider mot kommuneplanens bestemmelse 8.2.9. 8. Barnehage og skole: Vi ber om at skole- og barnehagekapasitet dokumenteres i samarbeid med Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rigg og anleggsområde til offentlig veg er et krav fra bymiljøetaten. Vil drøftes med bymiljøetaten mot 2 g behandling. 2. KPA 2018 ble vedtatt i juni 2019 og bekrefter området som et utbyggingsområde. 3. Det reguleres kun tilkomst til inntil 13 enheter fra Saksarhaugen/Feråsli som er færre enheter enn i gjeldende plan. Det reguleres fortau langs Feråsli for å øke sikkerheten for myke trafikanter. BFS1 skal ikke ha tilkomst fra Feråsli, men fra Steinsvikvegen. 4. Tas til orientering. Endelig omfang av utbygging vil avgjøres i dialog med planetaten frem mot 2 g behandling 5. Se punkt 5 6. Det er kun tilrettelagt for inntil 13 enheter skal ha tilkomst via Feråsli. Dette vil gi minimalt med økt støy. Anleggsperioden skal begrenses så mye som mulig. Dette er hensiktsmessig for alle parter. 7. Se punkt 5 8. Avklares med Bergen kommune 		
9	<p><u>Cathrine Øvrebø Lund</u> <u>Saksarhaugen 135</u> <u>16.06.20</u> <u>130</u></p>	<p>Spør om skole- og fritidstilbud (skoleplasser, tilhørende utearealer, PPT, idrettstilbud, kulturskole og andre aktiviteter) blir tilstrekkelig utvidet og tilrettelagt for økt innbyggertall. Og helsetjenester? Skogsområdene som er her i dag bør ikke bygges ned med hensyn til alle de som har tilgjengelig et kortreist friluftsliv.</p>	<p>Sosial infrastruktur er et kommunalt ansvar.</p>		
10	<p><u>Mona Badawy og Steinar Gangsø</u> <u>Feråsli 14</u></p>	<p>Har de samme merknadene som naboene i Feråsli 10 og 12.</p>	<p>Tas til orientering.</p>		

	<u>15.06.20</u> <u>123</u>					
11	<u>Hilde Simpson</u> <u>Larsen for</u> <u>Steinsviktunet sameie</u> <u>Saksarhaugen 184</u> <u>16.06.20</u> <u>135</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. I kommunens brev ESARK-5120 står det at bolig på eiendom 39/171 skal bestå, men i kommunens planoversikt er det tegnet inn et nytt, to-etasjes hus rett opp til eiendommen vår. Ber om avklaring her. 2. Vi trenger rimelig tid for å studere hvilke effekter vi vil forvente når man iverksetter gravearbeider/sprengning. 3. I snitt F kan vi ikke akseptere avstand fra byggverk til vår grense og høyden. Kan være brudd på pbl. § 29-4 første og ande ledd. 4. Utbygging, og særlig hus i BFS2, påvirker området og naturverdier negativt for beboerne. Planforslaget er svært uheldig i lys av Bergen kommunes politikk om å ivareta grøntområder. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eksisterende bolig på eiendom 39/171 er planlagt revet og nye tomannsboliger er planlagt på eiendommen. 2. Naboer vil bli varslet i forbindelse med byggesøknad 3. Avstand mellom byggegrense og naboeiendom er 4m i hht Plan og bygningsloven 4. Planområdet er satt av til bolig i gjeldende plan og KPA2018. Planforslaget medfører fortetting i fht gjeldende plan. Planforslaget skal justeres med flere grønne korridorer på tvers av planområdet for 2 g behandling. 			
12	<u>Mahdi Darab</u> <u>Saksarhaugen 218</u> <u>16.06.20</u> <u>131</u>	Viser til merknader levert på vegne av Steinsviktunet sameie og sier seg enig.	Tas til orientering			
13	<u>Jan Are Åserud</u> <u>Feråslia 6</u> <u>17.06.20</u> <u>133</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gatetun f_SGT1 må ha veibom. Dette mangler i planbeskrivelsen. Skilting er ikke tilstrekkelig. 2. Støtter alle merknader sendt inn av Anne-Lena Kampen og Tom Inge Nesheim. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemmelsene skal suppleres med krav til vegbom for f_SGT1 2. Tas til orientering 			
14	<u>Truls Jan Løtvedt</u> <u>Feråsen 62</u> <u>17.06.20</u> <u>138</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vi stiller oss bak notatet til fagavdelingen som omhandler avsatt areal til uteopphold. Akebakken er for smal og innbyr på ingen måte til aktiviteter uten at området avsatt forstørres. 2. Områdene avsatt til grøntareal utenfor planområdet bør foredles slik at disse blir bedre egnet til lek og uteopphold enn de fremstår i dag. 3. Takflatene er svært ensartet og lite variert. Byggherre bør ta hensyn til dette og variere, gjerne med fargede tak og kanskje varierende takmaterialer. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til følge. Grønnstrukturen skal utvides i det aktuelle området 2. Planforslaget kan ikke kreve opparbeiding av arealer utenfor planområdet. 3. Illustrasjoner som ligger ved planforslaget viser kun volum. Endelig utforming avgjøres i prosjekteringsfasen. 			
15	<u>Driss Mellak</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. merknadsstiller eier 39/388 og ber om en tilbakemelding på om at deres eiendom vil bli berørt og regulert til veiformål. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er regulert fortau inn på deler av merknadsstillers eiendom. 			
1	<u>Høringsinstanser:</u> <u>Bkk</u> <u>04.05.20</u> <u>97</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ved Steinsvikgrend 41 har vi en nettstasjon som også må tas hensyn til. 2. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngriper i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg. 3. Som en del av planarbeidet må det elektriske effektbehovet som følger av planens formål avklares. Det må avklares behov for nye ledninger/kabler og nettstasjoner, og i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes. Pga. omfanget på utbyggingen er det behov for å etablere minst en ny nettstasjon i området. 4. Vi ønsker å bli kontaktet i god tid for utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at det etableres nye kabeltraseer. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger. 5. Det elektriske effektbehovet bør avklares så tidlig som mulig. En økning av effektbehovet i dette området kan bety behov for fremføring 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. Skal avklares 2. Tas til følge 3. Tas til følge. Avklares i forbindelse med byggesak 4. Tas til følge 5. Tas til følge 			

		av ny 11kV-forsyning helt fra nærmeste transformatorstasjon. Ved en vesentlig økning av effektbehovet kan det også bli behov for å etablere en ny krafttransformator. Det vil i så tilfelle kreve at det gis nødvendig anleggskonsesjon fra NVE. Søknad om anleggskonsesjon kan være en tidkrevende prosess.			
2	<u>Fylkesmannen i Vestland</u> <u>10.06.20</u> <u>115</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ytrebygda har hatt kraftig boligvekst de siste årene, og trenger tid til å ta inn over seg dette. Voksesmertene i bydelen er store. 2. Gjenværende sammenhengende grøntområder av en viss størrelse er en knapphet og må sikres. Områdene er viktige for naturmangfold og friluftsliv. 3. Planområdet er ca 900 m fra nærmeste bybanestopp, og avses i fht kollektivtransport og senterstruktur, og vil dermed bli bilbasert. 4. Området er i ytre fortettingssone, og ikke i prioritert fortettingsområde. 5. Beliggenheten er avses og utnyttelse bør følgelig ligge på %-BRA= 30 %. 6. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen og er negative til felt BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5 i sin helhet, BKS1 og BBB1 må reduseres og BFS2 kan reguleres med eksisterende bebyggelse. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planområdet er regulert til bolig i gjeldende plan, og til ytre fortettingssone i KPA2018. Fylkesmannen har ikke hatt innspill at planområdet videreføres som byggeområde i KPA2018. Ved planlagt fortetting i en bydel langs bybanetraseen, må kommunen tilrettelegge for nødvendig sosial og teknisk infrastruktur. Det nevnes ikke hvilke type voksesmerter det er snakk om. 2. Området er regulert til bolig og satt av til bebyggelse i KPA2018. Reguleringsplanforslaget viderefører boligområder, men regulerer også grønne koblinger på tvers av området. 3. Planforslaget tilrettelegger for forbedret kobling mellom Feråsen og Petedalsheia mot bybanestopp i Sandsliveien 4. Det har hovedsakelig blitt bygget blokkbebyggelse i Ytrebygda bydel. Planforslaget til rettelegger for rekkehusbebyggelse som er attraktivt for barnefamilier og gjør bebyggelsen mindre homogen. 5. Fylkesmannen var i sin merknad til oppstart positiv til fortetting av planområdet. I gjeldende plan er området regulert til eneboligbebyggelse med en TU på 25 % og privatisering av området gjennom bebyggelsen. 6. Reduksjon av nevnte felt vil gi planområdet lavere utnyttelse enn i gjeldende plan og ikke medføre fortetting av området 		
3	<u>Bymiljøetaten</u> <u>15.06.20</u> <u>125</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Innspill til bestemmelser: <ol style="list-style-type: none"> a. § 2.4: Det bør tilføyes at overvannet skal gis plass og rom, fortrinnsvis som åpne systemer som kan integreres som et kvalitativt element som også kan brukes til lek og rekreasjon. b. I § 2.5.2 står det at det skal utarbeides en plan for gjennomføring og skjøtsel av eike- og asketrær. Dette er positivt og i tråd med Bymiljøetatens tidligere tilbakemeldinger. Bestemmelsen bør inneholde et krav om at planen skal oversendes Bymiljøetaten for godkjenning eller faglig gjennomgang. c. Under bestemmelser om grønnstruktur står følgende i § 3.3.1.1.c «Fremmede arter må håndteres og fjernes på en forsvarlig måte for å 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemmelsene rettes opp i henhold til bymiljøetatens merknader a-e. I forhold til e) må det være en forutsetning at utvidelse av dersom hensynssone 560-1 skal utvides til sirkel, må fremdeles tilkomstveg f_SKV5 etableres som vist i reguleringsplanen. 2. Tas til vurdering. Vil vurderes i forbindelse med byggesak på eventuelle flate tak. 3. Det skal etableres en del murer i forbindelse med realisering av planforslaget. Det er satt krav til kvalitet på murer og overganger for at 		

<p>unngå videre spredning, jf. Forskrift om fremmede organismer. Videre må det sikres at eventuelle tilførte masser er rene for å unngå innføring av andre fremmede arter til området.» Håndtering av fremmede arter og krav om rene masser er tema som gjelder for hele planområdet, uavhengig av reguleringsformål. Bestemmelsen bør derfor flyttes opp til fellesbestemmelsene, f.eks. under overskriften om terrengbehandling eller miljøkvalitet.</p> <p>d. § 4.2.1 Hensynssone, naturmiljø H560 Her står det: Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Det bør her tilføyes ...etter konsultasjon med sertifisert trepleier. Det bør være en sammenhengende hensynssone mellom eiketre nr. 4 og 5. Altså at H560_4 og H560_5 slås sammen til en avlang hensynssone slik at det planlagte gatetunet F_SGT2 mellom disse trærne inkluderes i hensynssonen. Det er registrert at røttene til de to trærne strekker seg langt utenfor det arealet som nå er angitt med hensynssone. Det må også inkluderes en bestemmelse om at sertifisert trepleier skal tilknyttes prosjektet og påse at F_SGT2 anlegges med driftsmetoder som i størst mulig grad ivaretar rotsystemene til eiketrærne og bevarer trærnes vitalitet.</p> <p>e. Hensynssonen rundt eiketre 1, H560_1 bør vises som en sirkel rundt treet, selv om røttene i hovedsak trolig vokser oppover i skråningen og ikke ned mot planlagt ny veg.</p> <p>2. Bygg med flate tak bør opparbeides med vegetasjon. Grønne tak fordroyer regnvann og vil kunne være positivt for biologisk mangfold (f.eks. pollinerende insekter). Vi vil også oppfordre til bruk av solcelleanlegg.</p> <p>3. I hht. KPA 2018 § 8.2.9. skal nye byggetiltak ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Bymiljøetaten stiller spørsmål ved hvordan planen oppnår dette.</p> <p>4. Mobilitet og trafikk:</p> <p>a. o_SKV8 er fylkesveg Steinsvikvegen, men o_SF13 -15 har i dag status kommunal gang- og sykkelveg og bør reguleres med dagens status. Endringer av fylkeskommunale vegområder krever tillatelse av fylkeskommunale vegmyndigheter. Etter vår vurdering er vegkryss mellom fylkesveg og kommunal veg Feråsvegen i strid med gjeldende håndbøker til Statens vegvesen. Spesielt kryssing for myke trafikanter må kontrolleres.</p> <p>b. o_SKV6 er kommunal veg Feråsvegen. o_SKV6 er vist med varierende bredde (4,5-5,5m) på plankartet. Veggen bør dimensjoneres med 2 kjørefelt og bør ikke være smalere enn 5,5 m. Nødvendig utvidelse i sving kommer i tillegg. o_SF10 ved felles veg f_SV8 er vist med avslutning i strid med Statens vegvesens håndbøker. Avslutning av o_SF10 bør vises tilsvarende o_SF11.</p>	<p>dette skal være skånsomt og estetisk se bra ut jf § 2.3.</p> <p>4. a) Tas til følge. O_SF13-o_SF14 justeres til gang- og sykkelveg. Vegkrysset vurderes og sjekkes i forbindelse med justeringer til 2 g behandling.</p> <p>b) Vegnotat som er vedlagt planforslaget beskriver og argumenterer for avvikene fra vegnormalen for de offentlige vegene. Utvidelse til 5,5 meter langs hele strekningen vil medføre svært store konsekvenser for eksisterende boliger langs strekningen. Avslutning på o_SF10 vil ses nærmere på i forkant av 2 g behandling.</p> <p>c) o_SKV3 med tilhørende fortau er regulert innenfor vegbredden til eksisterende veg/regulert veg for å unngå å utvide vegareal ut i private eiendommer. Jf nabomerknader til planen vil dette være svært uønskelig og uheldig. Planen tilfører minimalt med trafikk på denne veggen og hensikten med fortau er å sikre myke trafikanter forhold med fortau, på bekostning av kjørebredde.</p> <p>d) Tas til følge.</p> <p>e) Tas til følge.</p> <p>f) Å benytte s_SV11 som sambruksfelt er ønskelig, men Feråslien borettslag er avhengig av at veggen kan være kjørbare til utrykningskjøretøy. Det har derfor vært utfordrende å finne løsninger som alle parter kan være enige i. på grunn av plassmangel vil det være hensiktsmessig at fortau f_SF7 utgår og myke trafikanter kan benytte f_SV11. Forslagstiller er åpen for videre dialog angende dette.</p> <p>5. Tas til delvis til følge. Det er ikke ønskelig å regulere veggrofter inn i private eiendommer der de ligger tett inntil kommunale vegger. Det bes om at bymiljøetaten er pragmatisk i forhold til disse situasjonene.</p> <p>6. Det er nødvendig med kjøring til noen felt, og for renovasjonsbil. Ren gang- og sykkelveg er derfor vanskelig å få til gjennom feltet.</p> <p>7. Tas til orientering. Det vil i forbindelse med justeringer mot 2 g behandling ses på å bevare grønne tversgående korridorer i planområdet.</p>	
---	--	--

		<p>c. o_SKV3 er kommunal veg Feråslia. O_SKV3 er vist på plankart med varierende bredde (4,0- 5,0m). Vegen bør dimensjoneres med 2 kjørefelt og bør ikke være smalere enn 5,5 m. Nødvendige utvidelse i sving kommer i tillegg. Fortau o_SF3- 5 må vises med minimumsbredde 2,5m. Etter vår mening bør fortauet ved f_SV3 være gjennomgående, da f_SV3 betjener 6 eneboliger.</p> <p>d. o_SV10 er i dag del av en kommunal gang- og sykkelveg, men ved endringer av fylkeskommunale vegområder, vil den være adkomstveg til 2 eneboliger (39/404 og 39/7) og bør reguleres med status felles veg.</p> <p>e. o_SV7 vil være snuplass kommunal veg Feråsvegen og bør være del av o_SKV6.</p> <p>f. Utformingen av tilkoblingen mellom o_SF8 ved dagens snuplass kommunal veg og felles områder f_SV11, f_SV12 og f_SF7 bør omprosjekteres på myke trafikanter premisser. Det gjøres oppmerksom på at i f_SV11 og f_SV12 er regulert som gangveger, jfr. ID 65653000.</p> <p>5. Vegmyndigheter ber om at plankartet rettes opp i henhold til merknader over. Reguleringsbestemmelser bør endres i henhold til våre merknader og ha egen § for utforming av offentlige vegområder, samt rekkefølgekrav for ferdigstilling av alle offentlige vegområder med tilhørende veggrunn og lyanlegg innenfor planavgrensning til vegmyndigheter. Vi ber om en reguleringsbestemmelse vedrørende dimensjonering av kommunale vegområder, bla minst 1,0 meters annen veggrunn, samt byggegrense (4,0 m) langs kommunale vegområder.</p> <p>6. Det gjøres oppmerksom på at videreføring av felles forbindelser for gange og sykkel f_SF6- f_SGS er uheldig. Gang- og sykkelforbindelsen gjennom planområdet bør være sammenhengende. Planen må vise hvordan gang- og sykkelvegen kobles til Steinsvikvegen og Sandslivegen.</p> <p>7. Arealet er et naturområde med store friluftslivsverdier og inneholder også bevaringsverdig vegetasjon. Videre ligger planområdet i sone 3, ytre fortettingssone, i KPA2018. Verdien av å bevare arealet må vurderes opp mot behovet for utbygging. Naturområder er en begrenset ressurs og en utbygging i dette området må i større grad ivareta og videreutvikle grønnstruktur og naturmangfold.</p>				
4	<p><u>Barn og unges representant v/Endre Buanes</u> <u>16.06.20136</u></p>	<p>1. Utbyggingen er for omfattende og bør nedskaleres. Grønnstrukturen må i større grad ivaretas og ikke begrense for frilek og rekreasjon for nåværende og fremtidige generasjoner.</p> <p>2. Gangforbindelsen gjennom planområdet må opprettholdes, også i anleggsfasen, eller det må etableres tilsvarende alternativer.</p> <p>3. Trafikksikkerheten må ivaretas i planforslaget og i anleggsfasen. Trygge G/S-forbindelser til viktige målpunkt for barn og unge må sikres.</p> <p>4. Grønt- og friområder som i dag benyttes eller er tilgjengelig for allmennheten må ikke påvirkes av bebyggelse på en slik måte at de oppfattes som privatiserte og dermed blir mindre tilgjengelig.</p> <p>5. Viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, kap. 5 b og d, herunder krav til fullverdig erstatning av arealer som er i bruk eller egnet for lek i dag eller for fremtiden. Planområdet er registrert som et</p>	<p>1. Frem mot 2 g behandling vil plangrepet justeres slik at eksisterende kvaliteter i grønnstruktur ivaretas bedre i planforslaget.</p> <p>2. Gangforbindelsen skal opprettholdes i den grad det er mulig av HMS hensyn. Alternativ trase skal ivaretas.</p> <p>3. Tas til følge. Det vil lage planer for hvordan dette skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>4. Arealene som er satt av til grønnstruktur i overordnet plan, ivaretas i planforslaget og tilgjengelighet sikres i planforslaget gjennom gangstrukturer og snarveger.</p> <p>5. Planforslaget justeres slik at engen ved BKS2</p>			

		<p>viktig friluftsområde. Viser spesielt til områdene BKS1 og BKS2 som har gode kvaliteter til lek og rekreasjon hele året. Dersom områdene nedbygges og en akebakke ikke kan erstattes på en god måte, anses dette som svært uheldig.</p> <ol style="list-style-type: none"> Uteoppholdsarealene må etableres i henhold til gjeldende kvalitetskrav. Herunder størrelse, solforhold, helning og universell tilgjengelighet. Uteoppholdsarealene skal innby til varierte aktiviteter og samhandling mellom aldersgrupper og generasjoner. Det bør ikke bare legges vekt på barns lek, det bør også etableres attraktive møteplasser for ungdom. Uteopphold på tak må vurderes nøye og ses i lys av barn og unges behov. En høy grad av uteoppholdsareal på tak bør stille ekstra store krav til kvaliteter og størrelse på uteoppholdsareal på bakkeplan. Barn og unge kan med fordel gis anledning til aktiv medvirkning med tanke på etablering av møteplasser, leke- og oppholdsarealer. Rekkefølgekrav knyttet til barn og unges interesser må avklares, blant annet trafiksikkerhet, G/S-forbindelser og ferdigstillelse av uteoppholdsarealer. Barnehage- og skolekapasitet må avklares og fremkomme i planarbeidet. 	<p>ivaretas</p> <ol style="list-style-type: none"> Tas til følge Tas til følge. Det er ikke planlagt uteareal på tak i stor grad. Tas til orientering Tas til følge Tas til følge 			
5	<u>Avinor</u> <u>03.06.20</u> <u>108</u>	Planen påvirker ikke Avinors virksomhet, men det legges til grunn at byggekraner opererer maksimalt 20 meter over takene på ny bebyggelse.	Tas til følge			
6	<u>Helseverneten</u> <u>27.05.20</u> <u>107</u>	<ol style="list-style-type: none"> Vi er enig med plan- og bygningsetaten i at grøntarealene som omtales i fagnotatet må beholdes. Dette er arealer som er i aktiv bruk i dag, og vi vurderer at det er viktig å beholde etablerte felles uteoppholdsareal blant annet fordi disse har en viktig funksjon som sosiale møteplasser for beboerne i området. Vi er også enig i etatens vurdering av planlagte lekeplasser i planområdet. Dette gjelder både for kravene til at lekeplassene for små barn må være attraktive og ha gode kvaliteter eksempelvis med tanke på dagslys og at naturlekeplasser for større barn kan inkluderes i felles uteoppholdsareal selv om de ikke er universelt utformet. Vi vil likevel påpeke at det er ønskelig at deler av slike lekeplasser er tilgjengelig for større barn med behov for tilrettelegging, slik at de kan være sammen med jevnaldrende. Snarveien til Petedalsheia må være tilgjengelig og tilstrekkelig sikret gjennom hele byggeperioden slik plan- og bygningsetaten også uttaler. Kommentarer til bestemmelse § 2.7.3: <ol style="list-style-type: none"> Det må defineres hva som menes med «ved behov» slik at det settes konkrete krav til når det skal gjennomføres en støyutredning. Det må settes krav til at utbygger må kunne dokumentere at støyen er innenfor kravene gitt i T-442 i utbyggingsperioden. Bestemmelsen må også utvides til å inkludere støybelastningen på den nærliggende Petedalsheia barnehage. Barn er særlig utsatt for støy ifølge WHO. Barna bør dermed ikke utsettes for støy over grenseverdiene, selv i korte perioder. Reguleringsbestemmelsene må sette krav til støvreduserende tiltak både i anleggsområdet og ved eventuell transport av masser i anleggsperioden. 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til følge. Plangrepet bil endres frem mot 2 g behandling i samråd med planetaten for å videreføre viktige grønne kvaliteter. Tas til følge Dersom bygge- og anleggsarbeider gjør det farlig å holde snarveger åpen gjennom hele byggeperioden må alternative traseer vurderes. Tas til følge. Justeringer i bestemmelsene innarbeides til 2 g behandling. 			

7	<u>Byantikvaren</u> <u>04.06.20</u> <u>109</u>	<ol style="list-style-type: none"> Om bygg forutsettes revet må det utarbeides en rivedokumentasjon, mal ligger på vår hjemmeside. Vi ber om at riving av eneboligen revurderes til 2. gangs høring. Ny bebyggelse må tilpasses terrenget på en bedre måte samt at bebyggelsen må tilpasse seg steds karakteren, småhusbebyggelse og rekkehus, på en bedre måte. 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til følge Tas ikke til følge. Riving av eksisterende boliger er en forutsetning for å realisere planforslaget pga vegtilkomst. Planområdet er kuppert og det er arbeidet mye med å tilpasse bebyggelsen til terrenget. I den videre prosjekteringen vil en jobbe detaljert med dette for å løse hver enkel bolig på best mulig måte mot terreng. 			
8	<u>Va-etaten</u> <u>02.06.20</u> <u>110</u>	Viser til brev datert 11.01.18 vedr. planforslag for Feråsen og samme uttalelse opprettholdes.	Tas til følge			
9	<u>NVE</u> <u>03.06.20</u> <u>111</u>	<ol style="list-style-type: none"> Ingen merknader. 	Tas til orientering			
10	<u>Direktoratet for mineralforvaltning</u> <u>05.06.20</u> <u>113</u>	<ol style="list-style-type: none"> Ingen merknader. 	Tas til orientering			
11	<u>BIR</u> <u>09.06.20</u> <u>114</u>	<ol style="list-style-type: none"> Vi gir vår uttalelse når RTP leveres. I §§ 6.1.3 og 6.2.13 bør teksten endres til renovasjonsteknisk plan (ikke avfallsplan). 	<ol style="list-style-type: none"> Tas til orientering Tas til følge. Bestemmelsene endres 			
12	<u>Bergen kommune, klima, miljø og byutvikling/Plan- og bygningsetaten</u> <u>23.04.20</u> <u>90</u>	<p>Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sørlig del av felt BKS1 og hele BKS2 må avsettes til grønnstruktur. Antall boenheter reduseres fra 13 til 6 innenfor BKS1. Grønnstruktur f_G2 må reguleres frem til f: SF6. Grøntbeltet må være bredt nok til at det fremstår å være for allmennheten og ikke privat. Det er også viktig at det fremstår som et viktig ledd mellom grøntarealene på begge sider av gang- og sykkelvegen Petedalsheia (f_G1 og f_G2). Den nordlige boligen innenfor BKS3 må dermed utgå, alternativt kan justeringer gjøres innenfor BBB1. Den sørlige delen av BKS5 må avsettes til grønnstruktur. Antall boenheter reduseres fra 15 til 6-7 rekkehusenheter. Den sørlige tomannsboligen innenfor BFS2 må utgå, og arealet må avsettes til grønnstruktur. Byggegrensen for utbyggingsområdet i sør må tilpasses eneboligen som skal bestå. Det stilles krav til revegetering av grønnstruktur sør mot barnehagen og i øst (innenfor f_G1 og f_G2). Der hvor grønnstrukturen skal ha konkrete funksjoner, kan det vurderes unntak. Gangveg som går gjennom planområdet, er en viktig forbindelse til skole, barnehage, buss og bybanestopp som nærområdet benytter seg av i dag. Det kan derfor ikke anbefales at denne gangvegen skal stenges i anleggsperioden slik det legges opp til. Det må gjøres en vurdering av trafikale konsekvenser i anleggsperioden fra Saksarhaugen til Feråsliå, og utvidet rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av trafikksikringstiltak må vurderes og gjelde for BKS1-BKS5. Det må ses nærmere på renovasjonsløsning som tilfredsstillende kravene fra 	<ol style="list-style-type: none"> aTas til følge. Frem mot 2 g behandling vil plangrepet endres slik at kvalitetene i grønnstrukturen ved felt BKS1 og BKS2 sikres som grøntareal i reguleringsplanen. Tas til følge. F_G2 utvides til å være et tversgående grøntområde. Tas delvis til følge. Grøntområdet utvides, men det vil argumenteres for at det ikke blir så bredt som fagetaten beskriver. Boligene skyves mot f_SGG3 og reduksjon av antall enheter blir ikke så stor som fagetaten foreslår, men at kvaliteten med grøntdraget, og tilgjengeligheten likevel opprettholdes. Tas til følge tas til følge tas delvis til følge. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig å stenge gangvegen må det sikres alternativ trase i denne perioden. Tas til følge. Tas til følge. RTP er under utarbeiding, og vil ferdigstilles når endelig grep til 2 g behandling er besluttet. Tas til følge. Vil beskrives gjennom tekst og utarbeides planer som viser plassering og funksjoner til lekeplassene i planområdet. 			

<p>BIR, og det må vurderes å flytte snuhammer i tilknytning til renovasjon i felt BKS1. Det skal også leveres inn en RTP.</p> <p>9. Det må vises tydelig hvor det er gode lekearealer som tilfredsstillende kravene til uteoppholdsareal, og det må sikres gode bestemmelser som gir attraktive lekeplasser.</p> <p>10. Det må foretas en vurdering av tilstanden til de to asketrærne innenfor H_560_7 og 8.</p> <p>11. Endringene listet opp under «Planfremstilling», må innarbeides i planforslaget.</p> <p>12. BFS1: Tomannsbolig må sikres maks 2 etasjer i bestemmelsene i hht illustrasjonsplan. Det er vesentlig at tilpassing til eiendom 39/515 blir sikret bedre. Hvis det er tenkt takterrasse innenfor feltet, slik som anvist på deler av bebyggelsen i illustrasjonsplan, må takterrasse begrenses til takareal som ikke medfører innsyn, og det anbefales tilbaketrukket takterrasse. Takterrasse som anvist på illustrasjonsplanen, vil ikke være til ulempe for nabo, og er et eksempel på hva som kan anbefales.</p> <p>13. BFS2: Bolig på eiendom 39/229 skal ikke vises at skal rives i plankartet.</p> <p>14. BBB1: Den maksimale byggehøyden som er satt innenfor feltet, kan anbefales, men ut fra illustrasjoner er det vist lite variasjon innenfor feltet. De estetiske kvalitetene samsvarer ikke med stedets karakter. Til 2. gangs behandling må det sikres en variasjon innenfor feltet og legges føringer på utforming av bebyggelsen. Det må gjennomføres en betydelig reduksjon av bygningsmassen, og det anbefales at byggehøyden trappes ned mot øst, til maks 3 etasjer. Det må sikres luft mellom bebyggelsen og siktlinjer for bebyggelsen i bakkant. Plassering av bebyggelse vil også ha stor betydning for kvalitetene på felles uteoppholdsareal innenfor feltet og solforholdene.</p> <p>15. BKS3: Det bes om tilbakemelding på hvorfor %-BRA er økt fra 70 til 80 % i forhold til tidligere innlevert forslag.</p> <p>16. Byggegrensen i BKS1 er i konflikt med hensynssone ras (H310_3). Dette gjelder også innenfor BFS1. Dette må rettes opp til 2. gangs behandling.</p> <p>17. BKS5: Anbefalte reduksjoner i feltet påvirker byggehøyden som er foreslått innenfor feltet. Disse byggehøyden må justeres, og det må sees til illustrasjonsplan når dette vurderes.</p> <p>18. I henhold til § 3.1.3.1.e skal det opparbeides felles uteområde i direkte tilknytning til f_SGG3, samt parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det må sikres bedre at det kun skal være 1-2 HC plasser og arealet må opparbeides slik at det ikke blir attraktivt å parkere.</p> <p>19. På illustrasjonsplan er det vist mulighet for takterrasse og inntrukket 3. etasje innenfor felt BKS3, BKS4 og BKS5. I bestemmelsene er det ikke lagt noen føringer på bruk av takterrasse. Vi anbefaler at det medtas i planbestemmelsene at det kan åpnes for takterrasse som anvist på illustrasjonsplan innenfor felt BKS3, BKS4 og BKS5. Det kan vurderes innenfor BKS1, men da må det være med samme begrensninger som for BFS1 med hensyn til innsyn. Det er ikke ønskelig med takterrasse innenfor BBB1.</p> <p>20. Det er behov for å sikre maks antall enheter innenfor BKS1-BKS5 som er i tråd med illustrasjonsplan og våre tilbakemeldinger.</p> <p>21. I planbestemmelse § 2.6.2 legges det opp til at byggegrensen kan avvike</p>	<p>10. Tas til følge.</p> <p>11. Tas til følge. Innarbeides.</p> <p>12. BFS1 vil omarbeides noe i den videre prosessen frem mot 2 g behandling. Overgang mot nabo og begrensning i eventuell takterrasse vil vurderes når feltet justeres. Endelig grep skal sikres i bestemmelsene.</p> <p>13. Tas til følge</p> <p>14. Feltet vil omarbeides frem mot 2 g behandling. Det er ønskelig med arbeidsmøter med planetaten og eventuelt byarkitekten i den forbindelse.</p> <p>15. Dette er sannsynligvis fordi en har vurdert å ha deler av feltet i 2 etasjer, men har besluttet å regulere 3 etasjer for å kunne vurdere dette i prosjekteringsfasen.</p> <p>16. Tas til følge</p> <p>17. Tas til følge</p> <p>18. Tas til følge. En vil se på hvordan dette kan løses tilfredsstillende i prosessen frem mot 2 g behandling.</p> <p>19. Tas til følge. Innarbeides i bestemmelsene</p> <p>20. Når endelig plangrep er besluttet kan dette gis som maksbegrensning i bestemmelsene.</p> <p>21. Tas til følge</p> <p>22. Tas til følge</p> <p>23. Bakgrunnen for fortausbredde på 2 meter er at breiere fortau vil medføre inngrep i en rekke private eiendommer langs veien. Jamfør innkomne merknader fra disse naboene er det sterk motstand mot dette. Dette er en strekning hvor det ikke er fortau i dag, og planforslaget medfører mindre trafikk på strekningen enn det som er regulert i gjeldende plan. 2,5 meter fortau langs f_SKV4 kan ivaretas.</p> <p>24. I forbindelse med endringer til 2 g behandling kan en på nytt se på om det er muligheter for møteplasser og/eller andre forbedringer langs Feråsvegen.</p> <p>25. Det kan tas en gjennomgang på kvaliteten til de interne vegene frem mot 2 g behandling.</p> <p>26. Tas til følge</p> <p>27. Det kan tas en gjennomgang av vegareal før innlevering til 2 g behandling. Det er ønskelig med minst mulig vegareal inn i private eiendommer jamfør merknader fra naboer som er sterkt imot dette.</p> <p>28. Parkeringskravet er i henhold til bestemmelsene til KPA2018. Krav til</p>		
---	---	--	--

<p>med inntil 1,5 m ved byggesøknad. Avvik skal begrunnes. Denne bestemmelsen må tas ut.</p> <p>22. For å unngå for høye murer innenfor planområdet må det settes et generelt krav om at murer må terraseres når de er høyere enn 2,5 m. Dette må rettes opp til 2. gangs behandling.</p> <p>23. o_SKV3: Feråsen er en gjennomgangsvveg mot Sandsli, og det er derfor behov for 2,5 m fortau. Dette har vært signalisert gjennom planprosessen og må rettes opp til 2. gangs behandling. Dette er vår anbefaling, med mindre Bymiljøetaten kan akseptere 2,0 m langs denne strekningen ved offentlig ettersyn. Fortau på 2,5 m bredde må også videreføres langs f_SKV4, frem til gang- og sykkelveg f_SGS.</p> <p>24. o_SKV6: Det må vurderes om det er behov for møteplasser der vegbredden avviker fra normen, og om dette er tilstrekkelig for lastebil og møtende biler. Når det gjelder regulerte vegbredder, må minimumsbredde i plan for Solåsen uansett legges til grunn (4,75 m mot 4,5 m) på strekning pr. 60-pr. 110.</p> <p>25. Interne veger: Det må vurderes om siktforholdene er gode nok med bakgrunn i kurvatur og stigningsforhold på vegen. Det må ikke tillates tiltak som hindrer frisikten gjennom svingene, og det må derfor vurderes om dette er tilstrekkelig sikret i planforslaget. Byggegrensen innenfor BFS2 må også vurderes i henhold til dette. Dette må følges opp til 2. gangs behandling.</p> <p>26. Eiendommene 39/64 og 39/126 har adkomst via Feråslia i sør ved dagens situasjon. Ved utbygging må adkomsten flyttes til f_SV6. Det foreligger derimot ikke rekkefølgekrav på opparbeidelse av denne adkomsten. Denne må opparbeides i en tidlig fase da eksisterende adkomst forsvinner ved utbygging av nordlige del. Dette må rettes opp til 2. gangs behandling.</p> <p>27. Til 2. gangs behandling må det dokumenteres at det er sikret tilstrekkelig areal som annen veggrunn for lys, grøfter osv. Det er avsatt 1 m annen veggrunn, og vi stiller spørsmål om dette er tilstrekkelig.</p> <p>28. Etter fagetatens vurdering må kravet til parkeringsdekning konkretiseres og strammes inn. Her er relativt kort avstand til nærmeste bybanestopp. I tillegg må det settes krav til at også parkeringsplasser innenfor felt BKS1 skal være tilrettelagt for el-bil lading, i tråd med KPA 2018. Dette gjelder ikke gjesteparkering.</p> <p>29. Til 2. gangs behandling må det sikres at § 3.3.1.1 b) og c) gjelder for hele planområdet.</p> <p>30. Sør i området, er det to store asketrær som er planlagt ivaretatt. Her er gangvei (f_SGS) lagt om for å ivareta askene.. Det er mistanke om at trærne er angrepet av askeskuddsyke. Planbestemmelsene åpner for at de to asketrærne kan felles, dersom det viser seg at de faktisk er angrepet av denne sykdommen. Fagetaten ønsker en vurdering av dette før planforslaget fremmes til 2. gangs behandling. Det må derfor gjennomføres en vurdering av dette så snart som mulig. Dersom det viser seg at askene ikke kan bevares, må det vurderes om gang- og sykkelveg skal følge eksisterende stiforbindelse.</p> <p>31. Intensjonene om god overvannshåndtering er ikke fulgt opp i planbestemmelsene. Det må sikres gjennom bestemmelsene at det skal</p>	<p>tilrettelegging for el-billading for BKS1 suppleres i bestemmelsene.</p> <p>29. Tas til følge. Bestemmelsen kan flyttes til §2.</p> <p>30. Tas til følge</p> <p>31. Tas til følge. Bestemmelsene for de aktuelle arealformål vil suppleres.</p> <p>32. NVE har ingen merknader til planforslaget.</p> <p>33. Tas til følge.</p> <p>34. Tas til følge</p> <p>35. Tas til følge</p> <p>36. Tas til følge</p> <p>37. Tas til følge. Fordeling av uteareal gjennomgås og presiseres i bestemmelsene for det enkelte delfelt.</p> <p>38. Dette må ses på i sammenheng med hvordan de ulike byggetrinn skal gjennomføres og hvor anleggstrafikken skal gå til de ulike byggetrinnene. Kombinasjon av anleggstrafikk og skolebarn er ikke ønskelig, og sikkerhetsmessige hensyn må tas. Dersom det ikke er mulig å få til trygge gjennomganger gjennom planområdet, må alternative traseer sikres i disse periodene.</p> <p>39. Tas til følge. Vurderinger knyttet til anleggsfasen skal gjøres.</p> <p>40. Gangvegen som er f_SGS i planen foreligger i dag som eksisterende trase, og vil gjøre det inntil regulert veg etableres slik den er regulert. Koblingen vil dermed være der uavhengig av om reguleringsplanen realiseres. Det kan sikres opprettholdt koblinger gjennom planområdet i en avtalt standard, men det vil være lite hensiktsmessig å opparbeide vegene til ferdig regulert standard før anleggsperioden nærmer seg ferdigstilt.</p> <p>41. Tas til følge</p> <p>42. Tas til følge.</p>			
--	--	--	--	--

- etableres åpne vannveier som omtalt i VA-rammeplan og planbeskrivelsen. Det må også vektlegges at det skal brukes dekker med god infiltrasjonsevne innenfor de ulike delfelt. Dette for å redusere bruken av harde flater. Dette må sikres bedre til 2. gangs behandling.
32. Det må vurderes om det må medtas en planbestemmelse som ivaretar skredfare i forbindelse med utvikling av området. Det er også behov for å vurdere eventuelle sikringstiltak utenfor planområdet, spesielt innenfor H310_2. Fagetaten ber om tilbakemelding fra NVE om hensynet til ras er tilstrekkelig ivare tatt gjennom bestemmelsene.
- Rekkefølgekrav:**
33. Rekkefølgekravene er kun knyttet til ferdigattest for nye boliger. Rekkefølgekrav må også omfatte midlertidig brukstillatelse.
34. Det er satt rekkefølgekrav for vegsystemet fra Steinsvikvegen til parkeringsanlegg innenfor BBB1 i § 6.2.1. Rekkefølgekrav må også omfatte f_SF9 som er fortau langs f_SKV5.
35. Rekkefølgekrav § 6.2.5 knyttet til gangforbindelse f_SGG1 og f_SGT1 er knyttet opp mot BFS1, men dette må også knyttes til utbygging innenfor BBB1. Rekkefølgekravet må også omfatte ny tilkomstveg f_SV6.
36. For BFS2 er det i rekkefølgekrav § 6.2.6 stilt krav til at f_SGT2 skal være ferdigstilt. Bestemmelsen må også omfatte f_SGG2.
37. Rekkefølgekrav § 6.2.7 knyttet til uteoppholdsareal er noe upresis da det henvises til bestemmelser om mengde og kvalitetskrav. Bestemmelsen må derfor endres til at lekeareal skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor de ulike delområdene. Det må også knyttes rekkefølgekrav til opparbeidelse av f_BUT1-f_BUT3. Det stilles også spørsmål om det er behov for å knytte rekkefølgekrav til deler av grønnstrukturen som skal benyttes til eksempelvis akebakke. Det må også stilles krav til revegetering av grønnstruktur slik som anbefalt innenfor tema «plangrep og forholdet til grønnstruktur». Det må vurderes for hvilket utbyggingstrinn dette skal gjelde.
38. Gangveg som går gjennom planområdet, er en viktig forbindelse til skolen og bybanestopp som nærområdet benytter seg av i dag. Det kan derfor ikke aksepteres at denne gangvegen skal stenges i anleggsperioden slik det legges opp til, da utbyggingsperioden kan pågå over flere år. Det må utarbeides rekkefølgekrav som sikrer at gangforbindelsen opprettholdes gjennom utbyggingen av planområdet.
39. Det er satt krav til opparbeidelse av fortau, o_SF5, i forbindelse med ferdigattest for BKS1 og BKS2. Det legges derimot opp til at Feråsvegen skal benyttes til anleggstrafikk ved utbygging av BKS1-BKS5. Det er vist til at BKS1 og BKS2 vil være de feltene som bygges ut til slutt. Det vil derfor ikke være sikret en trafiksikker forbindelse for mange trafikanter gjennom store deler av anleggsperioden. Det er heller ikke vurdert om Feråsvegen tåler den økte belastningen som anleggstrafikken vil medføre gjennom denne utbyggingsfasen. Det må gjøres en vurdering av trafikale konsekvenser i anleggsperioden, og utvidet rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av trafiksikringstiltak må vurderes og gjøres gjeldende for BKS1-BKS5. Det stilles også spørsmål om Feråsvegen vil bli benyttet også ved utbygging innenfor BBB1.
40. Gang- og sykkelvegen f_SGS med tilhørende trafikale anlegg i sør er

		<p>knyttet til ferdigattest for BKS1 og BKS2, jf § 6.2.3. BKS1 og BKS er tenkt bygget ut i siste byggetrinn, og denne forbindelsen må derfor sikres opparbeidet tidlig i utbyggingsfasen. Forbindelsen må sikres allerede ved første byggetrinn. Dette også for å sikre forbindelsen i anleggsfasen ved utbygging innenfor resterende felt. Samtidig må det sikres en alternativ gangforbindelse videre nord til Feråsvegen frem til f_SKV4 og f_SF6 er etablert.</p> <p>41. For vegsystemet f_SKV4 er det ikke tilknyttet noen rekkefølgekrav. For f_SF6 er det rekkefølgekrav i tilknytning til ferdigattest for BKS1 og BKS2. Det må tilknyttes rekkefølgekrav for f_SKV4 og f_SF6 for BKS3-BKS5.</p> <p>42. Tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden er ikke sikret i bestemmelsene, og må rettes opp til 2. gangs behandling for å ivareta ROS-analysen.</p> <p>43. Det må settes krav til at skole- og barnehagedekning skal dokumenteres i byggesøknaden i planbestemmelsene. Dette må inn til 2. gangs behandling.</p>			
13	Statens vegvesen 17.06.20 140	<p>1. Det er Statens vegvesen sin vurdering at planforslaget i liten grad legger til rette for nullvekst i privatbiltrafikken. Planforslagets gangandel på 16 % og sykkelandel på 6 % er for lav i forhold til Bergen kommunes mål om en økning på 30 % i gangandelen. Kollektivtilgjengeligheten er ikke god nok for det høye antallet boliger som det planlegges for. Utbyggingen vil i for stor grad være bilbasert.</p> <p>2. Om sykkelparkering skal skje i bod må dette være bodareal som kommer i tillegg til annet bodareal. Det bør legges til rette for sykkelparkering utover kravene i KPA.</p>	<p>1. Plan området ligger sentralt til i forhold til en rekke store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, og nært barnehager og skole. Dette kombinert med ensidig tilkomst fra Steinsvikvegen direkte inn i felles parkering er viktige forhold som gjør at området tåler planlagt utnyttelse. Det er behov for planlagt typologi som et supplement for all blokkbebyggelsen som er planlagt på Sandsli.</p> <p>2. Tas til følge.</p>		
14	Statsbygg 19.06.20 143	<p>1. Ønsker at 39/438 blir mer skjermet for innsyn ettersom beboerne er i en utfordrende livssituasjon som behøver personvern og skjerming. Skjermingen vil institusjonen miste dersom det bygges flere etasjer og så tett opp mot eiendomsgrensen. Dersom ikke det kan oppfylles ber vi om at vegetasjonsskjerming legges inn i reguleringsplanen.</p> <p>2. Feråsveien som skal bli en av adkomstveiene til planområdet vil få stor trafikkøkning og i den forbindelse ønsker vi å fremme Bufetats interesse av at veien utbedres og at skjerming av eiendommen fra veien opprettholdes.</p> <p>3. Statsbygg støtter for øvrig fagetats vurderinger av forslaget, og føringer for et videre planarbeidet knyttet til reduksjon av utbygging nær barn og foreldresenteret, samt ivaretagelse av grønnstruktur og naturmangfold i området som fungerer som en skjerming og buffer mot institusjonen.</p>	<p>1. Det er planlagt i forhold til pbl sine krav til avstand til nabogrense. Det kan legges inn krav om skjerming mellom mekranadstillers eiendom og BFS2.</p> <p>2. Feråsvegen skal oppgraderes med fortau som vist i reguleringsplanen. Det kan legges inn krav til skjerming mellom fortau og merknadsstillers eiendom.</p> <p>3. Tas til orientering.</p>		
15	Vestland fylkeskommune	<p>1. VFK mener at planforslaget ikke har kvaliteter som støtter den fortettingen som det legges opp til. dette omfatter avstand til kollektivknutepunkt og tilpassing til bygningsmiljø og terreng.</p> <p>2. VFK mener at planen i realiteten åpner for at alle rekkehusfeltene har biltilkomst fra Sandslivegen, og fremmer <u>innsigelse</u> knyttet til dette.</p> <p>3. Det knyttes også <u>innsigelse</u> til at det tillates renovasjonsløsning fra Sandslivegen.</p> <p>4. Det knyttes <u>innsigelse</u> til at Sandlivegen må benyttes til anleggstrafikk i utbyggingsperioden.</p>	<p>1. Utnyttelsesgraden vil reduseres før 2 g behandling</p> <p>2. Det skal i planen sikres at innkjøring fra Sandslivegen/Feråsli ikke kan skje. Det vurderes grep som vil gjøre til at ingen enheter får tilkomst denne veien</p> <p>3. Renovasjonsløsning må etableres slik at beboere kan komme til nedkast med kort og tilgjengelig avstand.</p> <p>4. Konkretisering av hvordan utbyggingsfasen skal</p>		

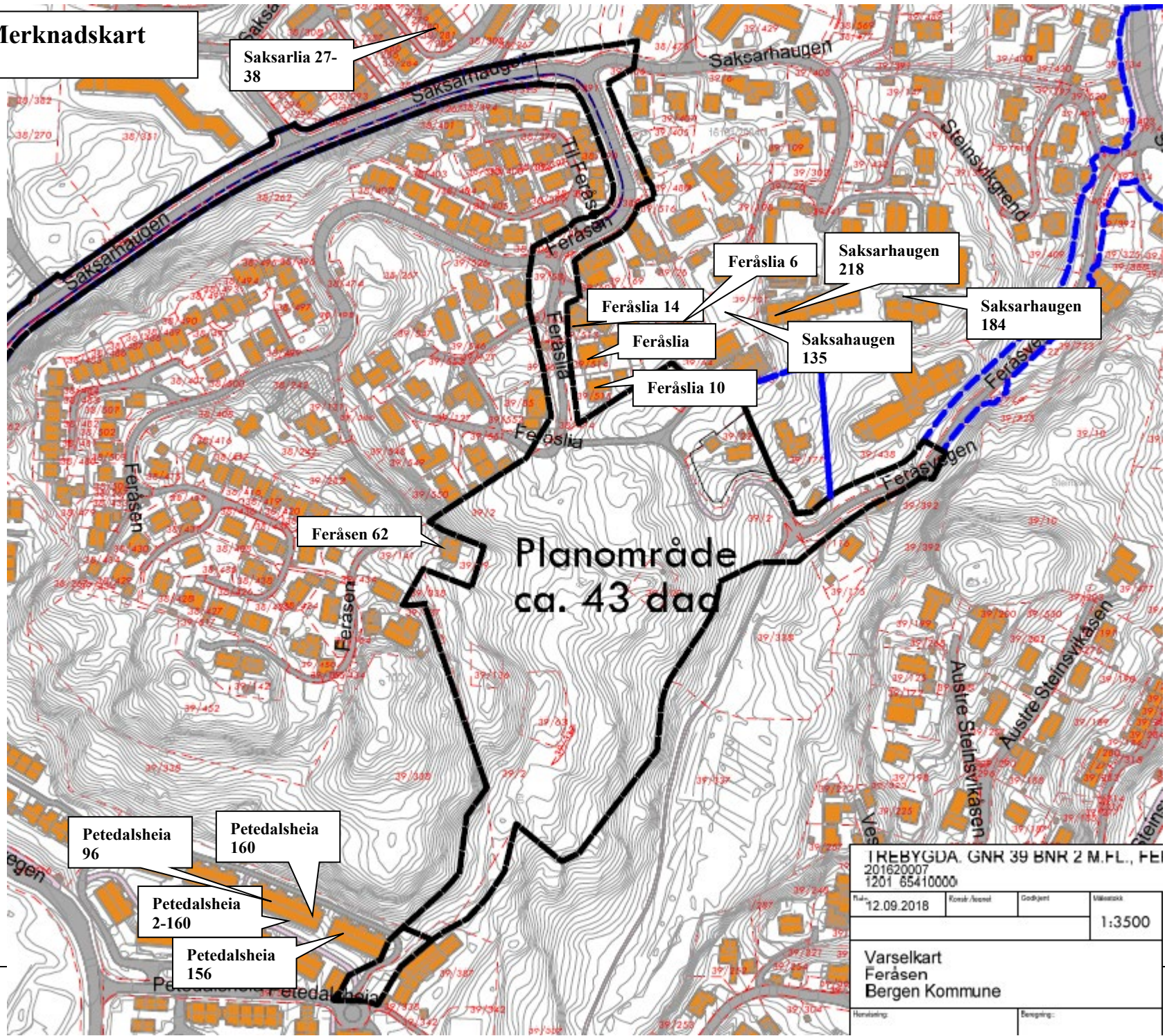
		<ol style="list-style-type: none"> 5. VFK mener at forslaget vil føre til mer biltrafikk enn nødvendig pga lang kjørevei mellom garasjeanlegg og boligene. 6. VFK støtter Statens vegvesen sin merknad knytte til at utbyggingsomfanget er for stort. 	<ol style="list-style-type: none"> 5. løses vil avklares frem mot 2 g behandling 5. Grepert handler om å gjøre boligområdet bilfritt. Løsningen skal sikres bedre i grep og bestemmelser frem mot 2 g behandling 6. Tas til følge. Utnyttelsesgraden skal reduseres frem mot 2 g behandling. 			
16	Rådet for byfornyning og arkitektur	<ol style="list-style-type: none"> 1. RBA støtter fagetaten ang stort fotavtrykk og mener noen av utbyggingsområdene må utgå 2. Det må etableres flere og større grøntområder som fremstår som tilgjengelige for allmennheten 3. Det stilles spørsmål til den høye utnyttelsen i BBB1, som ligger over føringene i KPA2018 4. RBA er positive til variasjonen i typologi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det vil bli gjort nedskalering av utnyttelsesgrad før 2 g behandling 2. Se punkt 1, dette vil medføre mer grøntområder 3. BBB1 vil bli omarbeidet til småhusbebyggelse med lavere utnyttelsesgrad 4. Tas til orientering 			

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Her oppsummeres samtlige endringer som er foretatt i plankartet etter offentlig ettersyn/begrenset høring/oversendelse for uttale (forenklet prosess). Grupper etter om endringene er gjort med bakgrunn i</p> <ul style="list-style-type: none"> – merknad/uttalelse – fagnotat ved offentlig ettersyn – andre årsaker <p>Henvis til feltnavn.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3. 	<p>Her oppsummeres samtlige endringer som er gjort i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn / begrenset høring / oversendelse for uttale (forenklet prosess). Grupper etter om endringene er gjort med bakgrunn i</p> <ul style="list-style-type: none"> – merknad/uttalelse – fagnotat ved offentlig ettersyn – andre årsaker <p>Henvis til nummer på bestemmelse.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3. 	<p>Her oppsummeres samtlige endringer som er gjort i planbeskrivelsen etter offentlig ettersyn offentlig ettersyn / begrenset høring / oversendelse for uttale (forenklet prosess). Grupper etter om endringene er gjort med bakgrunn i</p> <ul style="list-style-type: none"> – merknad/uttalelse – fagnotat ved offentlig ettersyn – andre årsaker <p>Henvis til nummer på kapittel, ev. sidetall.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3.

Merknadskart

Merknadskart



Saksarlia 27-38

Feråslia 6

Saksarhaugen 218

Saksarhaugen 184

Feråslia 14

Saksarhaugen 135

Feråslia

Feråslia 10

Feråsen 62

**Planområde
ca. 43 dag**

Petedalsheia 96

Petedalsheia 160

Petedalsheia 2-160

Petedalsheia 156

IREBYGDA, GNR 39 BNR 2 M.F.L., FEI
201620007
1201 65410000

Dato:	12.09.2018	Forsk./Navn:		Godkjent:		Målestokk:	1:3500
-------	------------	--------------	--	-----------	--	------------	--------

Varselkart
Feråsen
Bergen Kommune

Herutgitt: _____ Besvring: _____

Private merknader med avsender utenfor kartutsnittet noteres med adresse under:

- **Petedalsheia 125**