

**MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER -
PLANOPPSTART**

Plannavn	Feråsen boligområde, gnr. 39 bnr. 2 m. fl., Ytrebygda bydel, Bergen kommune
Arealplan-ID	65410000
Saksnummer	201620007
Utarbeidet av	Opus Bergen AS
Datert/Revidert	06.12.2016, rev 18.12.2018/27.05.19

Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Statens Vegvesen, 14.11.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Generelle innspill. Følgende tema må tas hensyn til: <ol style="list-style-type: none"> a. Plassering og utforming av nødvendige tiltak knyttet til Fv. b. Forhold for myke trafikanter mellom varslet område og nærliggende målpunkt c. Byggegrense til fylkesveg d. Vegtrafikkstøy e. Tekniske vegtegninger ihht SVV sine håndbøker 2. Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging <ol style="list-style-type: none"> a. Må gjøre rede for om planarbeidet bygger opp under mål om nullvekst i personbiltrafikk. Basert på dette vurdere grad av tetthet og tilrettelegging av infrastruktur for mer miljøvennlig transport. b. Pga avstand til bybanen anbefales det å se på mulige snarveger som er åpne for allmenn ferdsel og det må legges til rette for vedlikehold og drift av slike. Utvidelse av planområde kan bli aktuelt som følge av dette 3. Tilknytning til riks- og fylkesvegnett <ol style="list-style-type: none"> a. Trafikkfaglig vurdering må gjøres av hvorvidt planlagte tiltak fører til aktivitet som tilsier at kryss mellom fylkesveg (Sandslivegen) og kommunal veg (Saksarhaugen) må opparbeides. Om det utløser krav til utbedring ihht vegnormalen (N100), vil det kreve utvidelse av planområdet og regulering av Fv. b. Uklart om det er tenkt tilkomst for bil via Feråsvegen. 4. Regulering av riks- og fylkesveganlegg <ol style="list-style-type: none"> a. Evt tiltak knyttet til riks- og fylkesveganlegg må skje i 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering 2. Plan legger opp til felles parkeringsanlegg for alle enheter nord i planområdet. Det bidrar til at spesielt enhetene mot sør i området lettere kan velge kollektivtransport/bybane. Det avsettes en andel p-plasser til bildelering, noe som bidrar til at færre ser behov for å ha egen bil. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for el-bil, som støtter opp under miljøvennlig transport. Det tilrettelegges også for en stor andel sykkelparkering (2,5 pr 100 m2 bolig), hvorav 25 % skal ha lademulighet for el-sykkel. Nærheten til bybanen sikrer godt kollektivtilbud gjennom det meste av døgnet. 3. Hovedtilkomst til området blir fra Steinsvikveien, mens Saksarhaugen/Feråslia blir tilkomst for 13 boenheter. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet, denne anbefaler at Steinsviksveien fungerer som tilkomstvei til området. Det er avholdt flere møter med Statens vegvesen i forbindelse med utbyggingen. 4. <ol style="list-style-type: none"> a) I løpet av høsten 2018 har forslagstiller vært i dialog med Statens vegvesen og kommunens veimyndighet, vedrørende trafikkavvikling av krav til opparbeiding av ny infrastruktur i området. Ettersom rekkefølgekrav til oppgradering av krysset Sandslivegen /Saksarhaugen er erstattet med rekkefølgekrav til Feråsvegen/Steinsviksvegen, er det besluttet å ikke regulere avkjørsel ved Sandslivegen. b) Teknisk plan leveres før ettersyn. c) Tatt til følge jf. Bestemmelse 2.7.3. 5. Tatt til følge, tatt inn i bestemmelsene



	<p>samråd med SVV og stette kravene i vegnormalen. Det må dokumenteres at planlagte vegtiltak kan utføres i samsvar med vegnormal og at nok areal er avsatt. Ved krevende grunnforhold må det dokumenteres at veg kan bygges på det aktuelle stedet.</p> <p>b. SVV ønsker å få teknisk plan, utarbeidet i samsvar med håndbok R700, til gjennomsyn før reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>c. Før arbeid knyttet til fylkes- og riksveg kan settes i gang, skal byggeplan være godkjent av SVV og gjennomføringsavtale mellom SVV og tiltakshaver være inngått. Dette bør innarbeides i bestemmelsene.</p> <p>5. Støy</p> <p>a. SVV forutsetter at retningslinjer for behandling av støy (T-1442/12) legges til grunn og kommunens krav til støydokumentasjon og tiltak oppfylles.</p> <p>b. OBS: krav til støynivå på uteoppholdsareal og fasade.</p> <p>6. Rekkefølgekrav:</p> <p>a. Tiltak som utløser opparbeiding av fylkesveganlegg må påregne rekkefølgekrav om at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke kan gis før tiltak knyttet til infrastruktur er ferdigstilt.</p> <p>7. Når det foreligger konkret planforslag kan SVV vurdere om planen tilfredsstillende deres interesser</p>	<p>6. Rekkefølgekrav er drøftet med Statens vegvesen og sikret i bestemmelser.</p> <p>7. Tas til orientering.</p>
NVE 18.11.2016	<p>1. Har ingen innspill til planarbeidet, men viser til NVE sine sider for arealplanlegging for sjekklister for tema innen NVE sine forvaltningsområder: https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/</p>	<p>1. Tatt til orientering/følge.</p>
Fylkesmannen i Hordaland, 30.11.2016	<p>1. Minner om at konsekvenser av reguleringsplan skal vurderes kfr. Naturmangfoldloven §§ 7-12 og viser spesielt til uttale fra Grønn etat som nevner en stor eik som kan være omfattet av definisjonen hul eik.</p> <p>2. Gjør oppmerksom på at ROS-analysen må benytte akseptkriterier som er i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK10), og se på risiko både innenfor og utenfor planområdet som kan påvirke tiltaket og evt risiko som følge av tiltaket</p> <p>3. Peker særlig på at deler av planområdet er verdsatt som svært viktig friluftsområde. Dette er forhold som må sikres i videre planlegging.</p>	<p>1. Tatt til følge. Det er utarbeidet nml-vurdering og verdivurdering av store eiker i planområdet. Store eik og store ask er sikret med hensynsone og bestemmelser i planforslaget.</p> <p>2. Tas til følge. ROS-analyse følger planforslaget (i tråd med ny TEK17).</p> <p>3. Tas til følge. Planen legger opp til å ivareta store grøntarealer og tilrettelegger for rikelig med uteoppholdsareal.</p>
Hordaland Fylkeskommune, 24.01.2017	<p>1. Ber om at eventuelle kulturminneinteresser omtales og verneverdiene vurdert og tatt hensyn til i det videre planarbeidet.</p> <p>2. en bør forsøke å unngå inngrep i/skade på eventuelle</p>	<p>1.-3. Tas til orientering. Det er avklart at det ikke er behov for egen kulturminnedokumentasjon. Temaet behandles i planbeskrivelsen.</p>



	<p>kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufte m.m.</p> <p>3. Råder tiltakshaver til å gå i dialog med kulturminnemyndighet for å synliggjøre eventuelle konfliktområder og om mulig finne løsninger. Før planen legges ut på høring.</p>	
Bergen kommune, Vann- og avløpsetaten	<p>1. Det må i reguleringsbestemmelsene (jf. pbl. § 12-7) stilles krav om at VA-rammeplanen legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.</p> <p>2. VA-etaten ber om at VA-rammeplan sendes direkte til Vann- og avløpsetaten for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1.gangs behandling</p> <p>3. Nybygg boliger i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt va-nett. Dersom private ledninger skal benyttes, forutsettes det at ansvarlig prosjekterende foretar en faglig vurdering av disse, og at en finner både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for en eventuell økt belastning.</p> <p>4. Ansvarlig prosjekterende må vurdere kapasitet og trykkforhold mht. fremføring av tilstrekkelig slukkevanne for planområdet.</p> <p>5. Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter/erklæringer for ledningsgrunn over annen manns eiendom, og for tilknytning og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til VA-etaten.</p>	<p>1-5: Tas til følge. Det er utarbeidet VA rammeplan i henhold til VA etatens kravspesifikasjon som er sendt VA-etaten for uttalelse. VA-rammeplan vedlegges plan. Det sikres i bestemmelsene at denne skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.</p>
Bergen kommune, Bymiljøetaten, 21.11.2016	<p>Grøntfaglige vurderinger</p> <p>1. I nylig gjennomført kartlegging og verdsetting av friluftsområder i bergens kommune er planområdet delvis omfattet av et nærturområde som er vurdert som svært viktig friluftsområde (A-verdi). Friluftslivskvalitet knytter seg ført og fremst til tursti mellom Petedalsheia og Feråslia.</p> <p>2. Øst for planområdet går en turvei fra Feråsen til Sandslivegen som gir følelse av ferdsel i et avskjermet naturområde, en kvalitet Bymiljøetaten mener må ivaretas i videre arbeid.</p> <p>3. Området er kupert, Bymiljøetaten mener derfor det er viktig at ny bebyggelse tilpasses omgivelsene.</p> <p>4. Det er ingen registreringer i grøntkart, Naturbase eller Artskart som indikerer spesielle verdier for biologisk mangfold.</p> <p>5. Eik ved innkjøring til Feråsvegen 15 faller inn under utvalgt naturtype hul eik, og må måles og sikres med hensynssone.</p> <p>6. Grundig vurdering av eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold skal gjennomføres ihht nml §§ 8-12.</p> <p>Trafikale vurderinger</p> <p>7. Bymiljøetaten mener det er viktig med gode forbindelser til</p>	<p>1. Sti mellom Feråsen og Petedalsheia videreføres som u.u. gang- og sykkelvei. Trasé er lagt noe om. Dette sikrer en forbedret kobling mellom Feråsen og Petedalsheia.</p> <p>2.-3. Bebyggelse og uteoppholdsareal er i prosessen i større grad komprimert for å frigi grøntområder, blant annet mot tursti i øst. Bebyggelsen er tilpasset terrenget.</p> <p>4.-6. Det er gjennomført befarings- og utarbeidet nml-vurdering §§ 8 – 12 for å belyse verdier for biologisk mangfold. Planområdet er utvidet i løpet av planprosessen, og flere hule eiker ligger nå innenfor planområdet. Disse er verdivurdert og de seks eikene, samt to store asker, i området sikres med hensynssone.</p> <p>7. Tas til orientering. Gangsti gjennom planområdet videreføres som gang- og sykkelvei og skaper en god forbindelse mellom Feråsen og Petedalsheia.</p> <p>8. Feråsen, Feråslia og Feråsvegen reguleres med fortau og utvidet veibredde, men på grunn av eksisterende bebyggelse, avkjørsler og terreng oppgraderes ikke veiene ihht dagens håndbøker. Det er satt rekkefølgekrav på nye fortau langs Feråsvegen og Feråslia.</p>



	<p>kollektivstopp. Planområdet bør utvides til den kommunale veien Petedalsheia for å kunne vurdere etablering av sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mellom Feråsen og Petedalsheia</p> <p>8. Det forutsettes at de kommunale veiene Feråsen, Feråsliå og Feråsvegen oppgraderes ihht dagens håndbøker</p>	
Bergen brannvesen, 10.11.2016	<p>1. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet.</p> <p>2. For oversikt over tekniske spesifikasjoner henvises det til «Veiledning – tilrettelegging for innsats», tilgjengelig på Bergen brannvesen sine nettsider: https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00263/Veiledning_tilret_263197a.pdf</p>	1-2: Tas til følge. Alle bygg har kjørbær vei for tilkomst med utrykningskjøretøy. Behov for slukkevannsuttak fremgår av VA-rammeplan.
Riksantikvaren, 11.11.2016	1. Opplyser om at det er fylkeskommunen og Sametinget som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven. Eventuelle merknader fra Riksantikvaren innarbeides i fylkeskommunen sin uttalelse (ber kommunen i saker som denne å sende forespørsel til fylkeskommunen og ikke til Riksantikvaren).	1. Tas til orientering.
Byantikvaren, 11.11.2016	<p>1. Byantikvaren stiller seg positiv til forslaget</p> <p>2. Byantikvaren ber om at ny bebyggelse tilpasser seg de bebygde omgivelser i umiddelbar nærhet, viser til KPA pkt 6 om samspill med de bygde omgivelsenes karakter og god terrengtilpasning.</p> <p>3. Minner om pkt 12 i KPA der dokumentasjon av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av planarbeidet. Det skal fremgå klart hvordan man søker å ivareta disse gjennom planforslag og plantiltak.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Det er avklart at det ikke er behov for egen kulturminnedokumentasjon. Behandlet i planbeskrivelsen</p>
BIR, 21.11.2016	<p>1. BIR forutsetter krav til avfallshåndtering i planarbeidet i samsvar med avfallsforskriften. Avfallshåndtering skal hensyntas så tidlig som mulig i planfasen</p> <p>2. Det kreves bruk av moderne avfallsløsning som støtter ny betalingsmodell</p> <p>3. God renovasjonsteknisk planlegging, fastlegger rammebetingelser for avfallshåndtering forut for byggesaken</p> <p>4. Det skal for denne type planarbeid (konsentrert boligutbygging) utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan, RTP, i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder. Plan skal være godkjent av BIR som del av plansaken (forut for byggesøknad(rammesøknad).</p> <p>5. Det må forventes krav om å etablere moderne og fremtidsrettet avfallsanlegg.</p>	1-9. Tas til orientering. Det etableres tre avfallsstasjoner for nedgravde avfallsløsninger innenfor planområdet, vist på plankart og illustrasjonsplan. Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides RTP, som skal være godkjent av BIR før behandling av søknad om tiltak. Rekkefølgekrav om ferdigstilling ligger i bestemmelsene.



	<p>6. BIR ber om at føringer for avfallshåndtering legges i planbestemmelsene, herunder rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegg før ferdigattest og at arealformål for avfallshåndtering skal vises på situasjon/illustrasjon/utomhusplan.</p> <p>7. Etablering av returpunkt (glass/metall) og innsamling av farlig avfall/grovavfall skal vurderes som del av RTP</p> <p>8. Avfallshåndtering skal være del av evt. utbyggingsavtale</p> <p>9. Nærområdet skal vurderes for eventuell utarbeiding av felles avfallsplan/avfallsløsning.</p>	
<p>Feråsen Huseierlag 11-47, 16.11.2016</p>	<p>1. Valg av innkjøringstrasé: viser til pkt 4.18 i oppstartsnotat</p> <p>a. Feråsen Huseierlag er kritisk til ytterligere belastning av trasé langs Saksarhaugen-Feråsen-Feråslia som er skissert innkjøring. Veien er allerede sterkt belastet. Trasé blir også brukt av mange gående daglig. Økning i trafikk vil utgjøre økt risiko for gående.</p> <p>b. Mener Feråsen er dårlig konstruert til å takle trafikk til og fra 80 boenheter. Det er lite å gå på i Feråslia mht oppgradering av veien i forhold til tilgjengelig plass. Anser også traséen som en tungvint måte å komme seg til det nye feltet på.</p> <p>c. Feråsen huseierlag mener beste alternativet for nytt og eksisterende felt er innkjøring fra Steinsviken og/eller innkjøring fra Sandslivegen til Sandsliåsen for deretter å etablere innkjøring mot nord med gangvei. Det vil også gi lettere tilgang til Bybanen for mange boenheter i området, inkl det nye.</p> <p>d. Ved etablering av innkjøring skissert av Feråsen Huseierlag, meder de at det også <u>må</u> etableres bom ved Feråslia i sør for å hindre gjennomgangstrafikk til Saksarhaugen.</p> <p>2. Antall enheter som er planlagt: Viser til pkt 4.1 i oppstartsnotat</p> <p>a. Feråsen Huseierlag er kritisk til antall enheter som er planlagt, 80 stk. De mener det vil ødelegge og skape en fortetting området ikke er tjent med.</p> <p>b. Området Feråsen/Feråslia er i dag preget av eneboliger. Merknadsstiller mener kvaliteten på stedet vil forringes om stedet skal betjene tilkjøring til det antall boenheter</p> <p>c. Skogen i Feråslia er daglig i bruk av minst 2 barnehager på Sandsli. Viser til uttalelse fra Grønn etat jf. pkt. 4.12 og 4.14 der det kommer frem at området er et friluftsområde klassifisert med høyeste verdi. Feråsen Huseierlag ønsker så langt det er mulig å beholde noe grøntareal.</p> <p>3. Gangvei til Petedalsheia: viser til pkt 2.1 og 4.14 fra oppstartsnotat</p> <p>a. Gangvei mellom Feråsen og Petedalsheia er flittig brukt</p>	<p>1. Tas til orientering/følge. Hovedtilkomst til området blir fra Steinsvikveien, mens Saksarhaugen/Feråslia blir tilkomst for 13 boenheter. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråslia som følge av planforslaget.</p> <p>2. a) og b) Tas til orientering. Antall enheter er planlagt i henhold til områdets tillate utnyttelsesgrad. Det planlegges variert typologi med rekkehusbebyggelse, tomannsboliger og leiligheter innenfor de arealene som er satt av til bolig i gjeldende reguleringsplan og overordnet plan (KPA). Arealer satt av til friområder i KPA skal fortsatt være grønne områder.</p> <p>c) Bebyggelse og uteoppholdsareal er i prosessen i større grad komprimert for å frigi grøntområder. Sti mellom Feråsen og Petedalsheia legges noe om og videreføres som gang- og sykkelvei. Uteoppholdsarealer vil tilrettelegges for lek, og deler beholdes som naturlekeplass og friområde for å ivareta den grønne karakteren i området</p> <p>3. Tas til orientering. Sti oppgraderes til universelt utformet gang- og sykkelvei ned til Petedalsheia.</p>



	<p>som snarvei mellom Skranevatnet skole/bybanen etc. Positivt at kommunen vil påse at denne ivaretas.</p>	
<p>Henning André Ognan, Feråsli 7, 6.11.2016</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Merknadsstiller ber innstendig om at tilførselsvei legges fra Steinsvikvegen og ikke fra Feråsen. 2. Det opplyses om at det er bred enighet om dette blant beboere i Feråsen, fordi deres vei munner ut i Sandslivegen. Her oppleves stor trafikk inn på Sandslivegen og køen fra Saksarhaugen/Feråsen allerede stor. 3. Trafikksikkerhet for blant annet skoleelever er også et tema. Det opplyses om at elever allerede er påkjørt kryssende over gangfelt. 4. Merknadsstiller mener det må være bedre at tilførselsvei legges til Steinsvikvegen som ikke er preget av samme aktivitet. 5. Merknadsstiller håper Opus og Bergen kommune går grundig igjennom denne problematikken. 	<p>1.-5. Tas til orientering/følge. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråsli. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråsli som følge av planforslaget.</p>
<p>Steinar Gangsø, Feråsli 14, 20.11.2016</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Merknadsstiller påpeker at det er et naturrikt planområde med biologisk verdi, og verdi for barn og unges interesser. 2. Område til rekreasjon, friluftsliv og lek <ol style="list-style-type: none"> a. Mange beboere bruker skogen daglig b. Utpekte skogsområder viktig for lek, læring og uorganisert aktivitet, barnehager bruker området. c. Opparbeidet sti og trehytter viser at området er mye i bruk 3. Naturområde: <ol style="list-style-type: none"> a. Viktig lunge for dyr, bla. e Korn og padder er observert b. Rik/frodig vegetasjon, finnes også bær og sopp c. Spesielt verdifulle gamle trær 4. Områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier må sikres med hensynssone 5. Etter etablert bybanestopp på Sandsli er flere grønne lunger forsvunnet, merknadsstiller ønsker arbeid med kartlegging av grønnstruktur og turstier i samarbeid med Grønn etat for å kartlegge grønne lunger og deres betydning for lokalmiljø. 6. Adkomstvei/trafikksikkerhet <ol style="list-style-type: none"> a. Merknadsstiller mener at området rundt Saksarhaugen er høyt belastet og ikke tåler mer trafikk. b. Det store antallet boenheter vil forringe bokvaliteten for de nærmeste naboene ved økt støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. c. Saksarhaugen er skolevei til Skranevatnet skole, fortau er allerede trangt, merknadsstiller er bekymret for sikkerheten i det komplekse trafikkbildet. d. Merknadsstiller mener alternative løsninger må ses på, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering 2. Tas til orientering. Bebyggelse er samlet for å frigi større naturområder. 3.-4. Det er gjennomført befarings og utarbeidet nml-vurdering for å belyse verdier for biologisk mangfold. Seks hule eiker og to store asker sikres med hensynssone i plan. 5. Kartlegging av grønnstruktur i Bergen kommune utført av Grønn etat; aktuelt område har fått foreløpig verdi A. 6. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråsli. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråsli som følge av planforslaget. 7. Tas til orientering. Felles parkeringsanlegg for alle enheter nord i planområdet bidrar til at spesielt enhetene mot sør i området lettere kan velge kollektivtransport/bybane. 8. Tas til orientering. Planforslaget regulerer gjeldende eiendom til eksisterende formål. 9. Tas til orientering. Bebyggelse skal tilpasse terrenget og omgivelsene/strøket. Gangsti gjennom planområdet videreføres som gang- og sykkelvei og vil skape forbindelse mellom Feråsen og Petedalsheia. Mot eksisterende boligområde mot nordøst legges det opp til tomannsboliger. Det planlegges både opparbeidete lekeplasser, og naturlekeplasser, samt koblinger mellom lekeareal gjennom friområder.



	<p>foreslår adkomst via Feråsveien fra Steinsvikveien eller fra Petedalsheia som vil binde planforslaget sammen med hovedkollektivtrafikken.</p> <p>7. Arealutviklingen må bidra til å redusere biltrafikken, det innebærer at ny bebyggelse lokaliseres nærmest mulig eksisterende kollektivtransport. Merknadsstiller mener bruk av Saksarhaugen vil gi feil grunnlag for fortetting.</p> <p>8. Planavgrensningen må følge eiendomsgrensene, ikke gå inn på merknadsstillers eiendom. Merknadsstiller motsetter seg at planforslagets gjennomføring kan være avhengig av naboeiendommer. Det vil forringe økonomisk verdi av eiendom og forringe uteoppholdsareal som er i tråd med gjeldende reguleringsplan</p> <p>9. Fortetting</p> <ol style="list-style-type: none"> Må ikke være i konflikt med områdets arkitektur, karakter, volum, utforming, byggeinjer, grønnstruktur, estetikk Ønsker registrering som gir kunnskap som kan bidra til å sette rammer for hvordan fortetting skal gjennomføres for å oppnå god kvalitet, spesielt grønt preg Ønsker oppgradering av gang-/sykkelveier mot hovedkollektivtrafikken Kan være aktuelt å sette krav om at deler av bebyggelse videreføres med lavere utnyttelse nær boliger ved Feråsen og evt høyere utnyttelse nærmest kollektiv ved Sandslivegen Lekeplasser bør integreres med skogsområder Ny bebyggelses plassering i terreng er viktig Ønsker at utbyggingen ivaretar Feråsen sin identitet. 	
<p>Haider Mualla og Mayada Hassan, Feråslia 12, 21.11.2016</p>	<p>Likelydende bred som over, med noen tillegg:</p> <ol style="list-style-type: none"> Innkjørsel via Feråslia vil skape store støyutfordringer pga økt trafikk, særlig på soverom og uteoppholdsareal langs veien. Ønsker ikke at veien brukes som adkomst. Det må tas hensyn til sikring av omgivelse i bygge- og anleggsperioden (trafikkavvikling, driftstider, renhold, støvdemping og støyforhold). Merknadsstiller fraråder bruk av Saksarhaugen veien i bygge- og anleggsperioden med hensyn på trafiksikkerhet for barn. Overvannshåndteringen i byggeperioden må sikre privat pumpestasjon og teknisk skap, slik at utbygging kan skje uten skade. Saksarhaugen er eneste veg for utrykningskjøretøy til en stor del av Sandslia og dagens kapasitet kan gi tett trafikk, merknadsstiller håper ikke veien belastes under byggeperiode. 	<p>1.-4. Tas til orientering. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråslia. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråslia som følge av planforslaget. Det skal utarbeides tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden, og tilfredsstillende støyforhold skal sikres under bygge- og anleggsperioden, jf. reguleringsbestemmelsene.</p>



<p>Anne-Lena Kampen og Tom Inge Nesheim, Feråsli 10, 21.11.2016</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veiløsning <ol style="list-style-type: none"> a. Området rundt Saksarhaugen er sterkt trafikkert. Saksarhaugveien er skolevei som er sterkt trafikkert med mange uoversiktlige løsninger. Også Feråsliaveien har uoversiktlige løsninger. En så stor økning som foreslått i trafikkbelastning virker dristig. b. Atkomst bør tilrettelegges fra Steinsvikveien via Feråsveien og fra bak Petedalsheia for å binde området sammen med kollektivtrafikken 2. Grunnlag for fortetting <ol style="list-style-type: none"> a. Adkomst må legges mot sør i retning bybanen slik at det blir akseptabel avstand til bybane 3. Planavgrensning <ol style="list-style-type: none"> a. Avgrensning må følge eiendomsgrense. Merknadsstiller motsetter seg planforslag som er avhengig av naboeiendommer for gjennomføring. 4. Endring av reguleringsplan <ol style="list-style-type: none"> a. Planområdet er i dag et flittig brukt friluftsområde. b. Sandsli er i stadig vekst, planområdets innvirkning må vurderes nøye c. Merknadsstiller er skeptisk til å endre fra eneboligbebyggelse til rekkehus, mener at det vil redusere verdien på deres eiendom d. Mener man må vurdere en blanding av enebolig og rekkehus, evt rekkehus må plasseres slik at de i minst mulig grad forringer naboers opplevelse av å bo i området. 5. Tilkomst til utrykningskjøretøy må sikres. Mange husstander er avhengig av Saksarhusveien, blir den blokkert er det ingen alternativ. Tilgang for utrykningskjøretøy må evalueres. 6. Det er mulighet for en lang byggeperiode, midlertidige veiløsninger, stier og annen infrastruktur forventes å bli i god standard og ikke gi ulemper for beboere. 7. Sti gjennom skogen er mye brukt og må være åpen i byggeperiode og videreføres i etterkant 8. I byggeperiode må det være god informasjon og midlertidige stier etc må være godt merket, barns lek i skog må hensyntas i byggeperioden. 9. Overvann må hensyntas. <ol style="list-style-type: none"> a. Ved ekstremregn renner overvann langs sti, dette må hensyntas slik at strømfordelingskap og teknisk skap ikke oversvømmes (karthensvisning i brev). b. Overløpsrør fra komme til spredningsgrøft på tomt 39-02 er lagt i 2006. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråsli. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråsli som følge av planforslaget. 2. Det blir opparbeidet universelt utformet gang- og sykkelforbindelse mot sør, som sikrer god forbindelse til bybane/kollektivtransport. 3. Tas til orientering. Eiendommen er i all hovedsak regulert etter gjeldende formål. En liten del mot sør er regulert til fortau for å sikre bedre forhold for myke trafikanter og barn/unge. 4. Planen sikrer gode uteareal og store grønne lunger. Det er regulert for en variert typologi. Småhusbebyggelse er plassert mot eksisterende boligfelt for å ivareta sol og utsyn. 5. Tas til orientering. Håndteres i dialog med brannvesen. 6.-8. Tas til orientering. Sti og området generelt forsøkes holdt åpen eller lagt om under anleggsperioden. Området skal under utbygging sikres i henhold til gjeldende lovverk. 9. Tas til orientering. VA-rammeplan og bestemmelser sikrer håndteringen av overvann.
---	--	---



Kin Hansen og Roy Dirk Hansen, Feråsli 6, 22.11.2016	Likelydende brev som over, Anne-Lena Kampen og Tom Inge Nesheim	1. Se over; Anne-Lena Kampen og Tom Inge Nesheim
Tore Mathisen, Feråsli 1, 21.11.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Merknadsstiller påpeker at planforslag vil medføre fortetting i området Feråsen/Saksarhaugen som vil gjøre området farlig å ferdes i (veier også mye brukt av barn) 2. Alternative tilkomstveier for biltrafikk bør vurderes. Foreslår oppgradering av eksisterende tilknytning til Steinsvikvegen via Feråsvegen, eller ny tilkomst fra sør som gir god tilknytning til kollektivtransport. 3. Økt fortetting bryter med eksisterende reguleringsplan og vil medføre estetisk forringelse av området 4. Ser det som sannsynlig at økt fortetting vil gi større og uønskede konsekvenser for naturen og bruk av området til lek og fritid. 5. Merknadsstiller ser det som en selvfølge at planavgrensning skal følge eiendomsgrense og ikke berøre eksisterende eiendommer. Slik planforslaget er presentert kan det potensielt være ødeleggende for mange eiendommer. 	<ol style="list-style-type: none"> 1.-2. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråsli. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråsli som følge av planforslaget. Planforslaget legger til rette for etablering av fortau langs Feråsli og Feråsvegen for å forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter. 3. Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan i området, gir planforslaget langt større uteoppholdsarealer og lekearealer, som også vil bli tilgjengelig for offentligheten. Gjeldende plan som legger opp til eneboligbebyggelse legge beslag på store arealer til privat formål (hage, hus, parkering) og kjørevei. Planforslaget har langt mindre privat areal og kjørevei, og man oppnår dermed større arealer som nyttes som friområde, gangvei og uteoppholdsareal. Planområdet har en lite eksponert beliggenhet, og vil være lite synlig bortsett fra for de nærmeste naboene mot nord og vest. Utbyggingen ligger i en sørøstvendt helling, og bebyggelsen vil følge terrengets naturlige formasjon. Ny bebyggelse vil gradvis trappes fra vest mot øst for å unngå silhuettvirkning og ivareta nedtrappingen av terrenget. 4. Det er gjennomført befarings- og utarbeidet nml-vurdering for å belyse verdier for biologisk mangfold. Kartlagte naturverdier sikres i plan. Deler av naturlige områder for lek vil forsvinne, men det vil tilrettelegges for flere nye lekeareal i planområdet. Arealanalyser viser at utbyggingen sikrer langt mer grøntareal og friområder enn eksisterende reguleringsplan, som innebærer større grad av privatisering. 5. Tas til orientering. For de aller fleste eiendommer, inkludert merknadsstiler sin eiendom, reguleres eiendommen i tråd med eksisterende formål/regulering.
Truls og Elin Løtvedt, Feråsen 62 (g/bnr 39/99), 18.11.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Positiv til utvikling i området, men mener særlige hensyn må tas. 2. En sti går sørover fra merknadsstillers eiendom, forbi 39/136 og kommer ned på hovedgangveg som går gjennom skogen. Mener det ikke skal planlegges bolig i denne delen av planområdet som i gjeldende plan er regulert til friområde/lekeområde. Dette formål bør videreføres. 3. Merknadsstiller gjør oppmerksom på at øst/sørøst for deres eiendom, hvor det i utgangspunktet er tenkt en del utbygging, er en attraktiv eng hvor barn leker. Denne har stor verdi for barns mulighet for lek, og de håper engens funksjon kan videreføres i ny plan fordi et vil ha stor verdi for bomiljøet. 4. Merknadsstiller ønsker illustrasjoner som viser hvordan deres siktlinjer påvirkes. <ol style="list-style-type: none"> a. Ønsker deres bolig inkludert i illustrasjon for å få inntrykk av virkningen av utbyggingen (snitt, oppriss, fjernvirkning) b. Målelinjer som tydelig viser avstand fra ny bebyggelse c. Det må være fokus på material- og fargebruk da det kan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Det er ikke planlagt bolig i det aktuelle området. 3. Tas til orientering. Bebyggelse er lagt inn på deler av engen, men østlige deler er bevart som grøntformål. Det legges opp til flere erstatningsareal som kan tjene tilsvarende formål, som akebakke, naturlek, samt mer tilrettelagte lekeplasser, ballbaner/basketballbaner o.l. Blant annet vil området rundt «amfiet» øst videreføre flere slike funksjoner. 4. Det vil utarbeides kart, illustrasjoner og snitt etter gjeldende krav i forbindelse med reguleringsplanen. 5.-6. Arealene som grenser opp til merknadsstillers eiendom reguleres som i dag – til friområder. Det er passasjer mellom dette grøntområdet og ned til regulert gang- og sykkelveg, hvor en kan bevege seg til Petedalsheia eller til Feråsli.



	<p>ha dempende effekt</p> <p>5. Merknadsstiller gjør spesielt oppmerksom på:</p> <ol style="list-style-type: none"> Deres eiendom har rett til tilkomst over hovedbruket, som anført i skjøtet og registrert som en servitutt på g/bnr 39/2. Denne retten må det tas hensyn til i planarbeidet. Siden 1995 ha de benyttet stien som i sin tid ble etablert som adkomst for tomten, ved trafikk i østlig retning. Det ble etablert dispensasjon om avstand til nabogrense ifm oppføring av Merknadsstillers bolig. I samme tinglyste avtale forplikter eier av 39/2 seg til at fremtidig bebyggelse plasseres slik at avstand mellom byggene ville være innenfor lovens bestemmelser om avstand mellom boliger. <p>6. Merknadsstiller forventer at forslagsstiller respekteres deres rettigheter, samtidig er de løsningsorienterte og ønsker gjerne å bli tatt med på råd for eventuelt å gjøre gode varige avtaler omkring deres forhold.</p>	
<p>Jørn Ove Hellen og Kirsten Graverholt, Feråsli 15, 22.11.2016</p>	<p>1. Samferdsel og støy</p> <ol style="list-style-type: none"> Veinettet Saksarhaugen-Feråsli er i dag ganske kraftig belastet og leder til mange boenheter, mange barn bruker veien. Anser det som uansvarlig å øke trafikkmengden med tanke på sikkerhet for barn og myke trafikanter. Støy er allerede merkbart sjenerende for mange Mener beste adkomstvei vil være fra Sandsliåsen, øst for den nye fotballbanen og inn i terrenget under og øst for Petedalsheia (vedlagt skisse). Man oppnår da fordeling av trafikk, naturlig ferdelsåre mot bybanen, liten berøring av eksisterende bomiljø og kortere avstand til flyplass og handelssenter. Alternativ løsning mener merknadsstiller er adkomst fra Steinsviken via Feråsvegen, som vil berøre færre bomiljøer <p>2. Friareal og natur</p> <ol style="list-style-type: none"> Området er i dag rekreasjonsområde for mange familier. Topografi tillater unike akemuligheter, benyttes flittig når forholdene tillater det Viktig å bevare større områder og ta vare på relativt gammel skog som preger landskapet. Området inneholder rester etter meget gammel bebyggelse, prosjekt må vurdere evt fredning. 	<p>1. Tas til orientering/følge. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråsli. Det skal etableres fortau langs den delen av Feråsli som inngår i reguleringsplanen, samt langs Feråsveien for å forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråsli som følge av planforslaget. Det skal utarbeides tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden, og tilfredsstillende støyforhold skal sikres under bygge- og anleggsperioden, jf. reguleringsbestemmelsene.</p> <p>2. a)-c) Bebyggelse og uteoppholdsareal er i prosessen i større grad komprimert for å frigi grøntområder. Uteoppholdsarealer vil tilrettelegges for lek/naturlek og som friområder. Akebakke videreføres i øst ved «amfiet».</p> <p>d) Kulturminner vurderes i forbindelse med planen.</p>

Kjell-Arve Tysnes, Feråsen 4, 29.11.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Merknadsstiller er bekymret over den ekstra trafikkbelastningen planforslaget vil føre til på veiene Feråsen og Feråslia. Mener veiene ikke er dimensjonert for den økte trafikkmengden. 2. Anbefaler at det ses på flere tilkomstveier, for eksempel via Feråsveien mot nordøst eller mot sør der det i dag går en sti 	1.-2. Tas til orientering/følge. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråslia. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråslia som følge av planforslaget
Erik Bauge, 05.12.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Merknadsstiller bor i området og tror trafikken gjennom Feråsen vil øke kraftig, ber om at innkjørsel til området blir fra Steinsvikvegen 	1. Tas til orientering. Hovedadkomst vil bli fra Steinsvikveien, 13 enheter får tilkomst via Saksarhaugen/Feråslia. Det er utført trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne viser en minimal økt belastning på Saksarhaugen/Feråslia som følge av planforslaget

