

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Sandslimarka
Arealplan-ID	65860000
Saksnummer	2017/16047
Utarbeidet av	Opus Bergen AS/ Asplan Viak
Sist revidert	30.03.2021/ 21.02.25

Merknadsskjemaet gjelder merknader og uttaler til offentlig ettersyn gjennomført i 2020. Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag, og det er derfor ikke relevant å svare ut alle merknadene i sin helhet.

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Oddvar Berge Sandsliheiane 22 65/19.04.20	- Ønsker småhusbebyggelse. Dagens småhusbebyggelse lokalisert vest og nord for Sandslimarkaveien, det anbefales at det forblir slik i hele planområdet. Eksisterende blokkbebyggelse i øst og sør, ny blokkbebyggelse bør lokaliseres der det har minst belastning på og berøring med eksisterende småhusbebyggelse. - Vil ha god avstand/buffersone mellom vårt boligområde (Sandsliheianeveien) og ny bebyggelse. Kan ikke akseptere at ny bebyggelse kommer tett opp til maks byggegrense. - Det legges opp til tett og konsentrert ny bebyggelse langs hele Sandsliheianeveien, ny bebyggelse oppfattes som en høy kontinuerlig mur mot vårt boligområde (Sandsliheianeveien). Ny bebyggelse ligger i front av sektoren syd-øst til syd-vest for vårt boligområde og vil ha meget stor påvirkning på våre lys og skyggeforhold, spesielt for de boliger som grenser mot Sandsliheianeveien mot syd. Dette kan ikke aksepteres. - Etterlyser gode åpninger mellom ny bygningsmasse bla. Mot vårt boligområde. Kontinuerlig bygg fra innkjørsel til Sandsliheianeveien, opp til Sandsliheiane 18. Åpningene i bygningsmassen fra Sandsliheiane 20 til parkeringsplassen er svært smale og åpner ikke opp for rom og gode lysforhold. Dette kan ikke aksepteres. - Meget høy utnyttelse for ny bebyggelse som ligger tett opp til et etablert småhusområde. Illustrasjoner viser at bebyggelse i BKB1 går ut over formålsgrenser mot vest og nord. Det må ikke godkjennes for: • Utnyttelsesgrad høyere enn reguleringsplan • Annen bruk av arealformålet næring enn det bestemmelsene åpner for • Utkraging av bygning el. balkong utover byggegrense • Mindre tekniske bygg, installasjoner eller takterrasser over godkjent byggehøyde Bygningsmasse med byggehøyder som grenser mot småhusområdet må derfor reduseres betydelig for å gi rom for buffersone, betydelig større åpning for tilstøtende bygningsmasse mot småhusområdet, samt reduksjon i byggehøyder slik at bokvalitet for etablert småhusområde opprettholdes. - Påpeker økt belastning på friområdet rundt Skranevannet, som allerede er sterkt økende	1-5. Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 6. Tas til orientering. Utnyttelse av området avklart i KPA2018. 7. Tas til orientering			

		som følge av ny blokkbebyggelse i området og flere under planlegging. 7. Viser til felles merknad fra Sandsliheiane Huseierlag v/ Terje Simmenes.				
2	Bjarne Trovåg Sandsliheiane 12 50/09.03.2020	Har et spørsmål angående hva som menes med formålsgrense som vises på noen av snittegningene. Hva betyr det for dette forslaget?	Formålsgrensene er ytterkant av arealformålene. I snittene illustrerer de grensene mellom ulike formål. Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
3	Bjarne Trovåg Sandsliheiane 12 62/18.04.20	Vi støtter fagetatens anbefaling fullt ut som anbefaler småhusbebyggelse da det allerede bygges mye blokkleiligheter på Sandsli. Dette må gjelde for hele planområde. Hvis ikke anbefalingen til fagetaten tas til følge har vi følgende merknader til planen: 1. Byggehøyden for Sandslimarka 260 må tilpasses stedets særpreg. De foreslåtte byggehøydene på BKB1 og grad av utnytting er ikke akseptabel for vår eiendom nord for planområde. Byggehøyder og utnyttelsesgrad må derfor reduseres vesentlig. 2. Den kombinerte blokkbebyggelse BKB1 er skissert med syv etasjer med kotehøyde på 78,6 meter (med rekkverk som vist på fasadetegninger). Med en byggehøyde på over 26 meter fra dagens nivå vil BKB1 gi en total skyggelegging av vår eiendom Sandsliheiane 12.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
4	Bjarne Trovåg Sandsliheiane 12 61/18.04.20	Vi støtter fagetatens anbefaling fullt ut som anbefaler småhusbebyggelse da det allerede bygges mye blokkleiligheter på Sandsli. Dette må gjelde for hele planområde. Hvis ikke anbefalingen til fagetaten tas til følge har vi følgende merknader til planen: 1. Byggehøyden for Sandslimarka 260 må tilpasses stedets særpreg. De foreslåtte byggehøydene på BKB1 og grad av utnytting er ikke akseptabel for oss naboer nord for planområde. I planbeskrivelsen er det ikke tatt hensyn til den eksisterende bebyggelse i Skraneskoen. Byggehøyder og utnyttelsesgrad må derfor reduseres vesentlig. 2. Illustrasjoner viser at BKB1 går ut over formålsgrenser både mot vest og mot nord. Dette kan ikke aksepteres. Det må ikke godkjennes utnyttelsesgrad høyere enn gjeldende reguleringsplan. 3. Den kombinerte blokkbebyggelse BKB1 er skissert med syv etasjer med kotehøyde på 78,6 meter (med rekkverk som vist på fasadetegninger). Med en byggehøyde på over 26 meter fra dagens nivå vil BKB1 gi en total skyggelegging av vår eiendom som er bygget med kotehøyde på ca. 52 meter, som også har lavere kotehøyde enn veien Sandsliheiane. 4. BKB1 er planlagt bygget på grunnplan med kotehøyde på 54,5. Vår eiendom er bygget med grunnplan på ca. kotehøyde 52 og vil dermed ligge mer enn to meter under grunnplan til BKB1. BKB1 vil da ha mye innsyn til vår eiendom. Vinduer og balkonger må begrenses til det minimale for å hindre innsyn til vår eiendom. Det må heller ikke tillates takterrasse på BKB1. 5. Det må ikke godkjennes annen bruk av arealformålet næring enn det som bestemmelsene åpner for. Ref. fagetatens kommentar. Merknad til detaljreguleringer, bestemmelser til arealformål: 6. Ref. 3.1.1.Byggegrense b: Det må ikke tillates utkraging av bygning eller balkong utover byggegrense/formålsgrense. 7. Ref. 3.1.3 Byggehøyder b: Det må ikke tillates mindre heisoverbygg, tekniske installasjoner og rekkverk over angitt byggehøyde.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			

		8. Ref. 3.2.1 Uteoppholdsareal d: planforslag, Side 1 av 2 Det må gis ikke tilgang til utforming og bruk av takterrasse på BKB1. 9. Ref. 3.3.6.1 BKB1 a: Det må ikke tillates inngangsparti som er vendt ut mot gang- og sykkelvei o_SGS. 10. Ref. 3.3.6.1 BKB1 b: Det må ikke tillates formål: bevertning og forretning. 11. Det må settes krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen for å kunne vite om støygrensene i T-1442 kan overholdes og for å kunne vurdere om tiltak er nødvendig. 12. Reguleringsbestemmelsene må sette krav til støvreduserende tiltak både i anleggsområdet og ved eventuell transport av masser i anleggsperioden.				
5	Christian Lomsdalen Sandslåsen 62 5254 Sandsli 48/04.03.20	1. Det er behov for en arena som Fysak, UngArena, ungdomshus, kulturhus, eller lignende når det er en så stor massiv utbygging som det vi nå ser, både ved Sandslivegen bybanestopp og nå også Sandslimarka bybanestopp. Det samme behovet ser vi når det kommer til skoleplasser som er tilgjengelige for barna til de som skal flytte hit. Her må kommunen være sitt ansvar bevisst, både som selvstendig utbygger av slike tilbud, men også gjennom å kreve plass til og tilrettelegging for et tilbud til barn og unge	1. Tas til orientering. Det tilrettelegges ikke for nevnte funksjoner i dette planforslaget. Det er planlagt muligheter for å etablere barnehage Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
6	Christian Lomsdalen Sandslåsen 62 5254 Sandsli 49/04.03.20	1. Gjelder saksnummer 201638624 I september 2018 var det høringsfrist for reguleringsplanen for gnr/bnr 116/160. I den forbindelse sendte jeg inn et høringsvar og jeg ba også om å få komme på muntlig høring. Her har jeg ikke hørt noe mer, men håper jo samtidig at saken ikke har blitt liggende siden 2018 uten videre behandling. Når kan jeg forvente at saken kommer opp og når kan jeg forvente å få komme på muntlig høring?	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
7	Christian Steinsland Sandslieiane 31 67/19.04.20	1. Vi støtter fagetatens anbefaling som anbefaler småhusbebyggelse, og ser gjerne at bebyggelsen som grenser opp til Sandslieiane i nord blir en småhusbebyggelse med større avstand fra Sandslieiane enn det som planforslaget viser, samt større avstand mellom byggene. 2. Planforslaget ser ikke ut til å ha tatt hensyn til våre (representanter fra Sandslieiane Huseierlag) innspill og kommentarer i møte med kommunens saksbehandler den 15 juni 2018 når det gjaldt utbyggers forslag til ny bebyggelse for Sandslimarka 260. Dette gjelder spesielt merknad om at vi ville ha en god avstand/buffersone mellom Sandslieianeveien og ny bebyggelse. Denne merknaden gis herved for andre gang, og det oppfordres til bruk av trær for å lage en barriere mellom Sandslieiane i nord og bebyggelsen i denne planen. 3. Planforslaget legger opp til en tett og konsentrert ny bebyggelse langs hele Sandslieianeveien. Med de byggehøyder som utbygger har lagt til grunn, vil denne nye bebyggelsen oppfattes som en høy kontinuerlig mur mot vårt boligområde og vil helt klart ha en meget stor påvirkning på lys og skygge forhold. Dette påpekes spesielt for de boliger som grenser mot Sandslieianeveien mot syd. 4. Ny bebyggelse i planen oppleves som en kontinuerlig byggmasse fra innkjørsel Sandslieianeveien, langs veien og opp til Sandslieiane 18. Åpningene i bygningsmassen fra Sandslieiane 20 og østover oppleves svært smale og åpner således ikke opp for rom og gode lysforhold.	1-4. Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 5. Tas til følge. Det settes rekkefølgekrav til skoledekning i bestemmelsene. 6. Tas til orientering. Området er satt av til utbygging i overordnet plan KPA2018. Skranevannet er utenfor planens avgrensning. 7, 8. Se punkt 1-4 over. 9. Tas til orientering. Sandslimarka inngår ikke i planområdet og skal ikke benyttes av planforslaget. Veien er ikke foreslått utbedret. 10. Tas til orientering. Det er ikke lagt opp til utbedringer av turveien i forbindelse med reguleringsplanforslaget. 11. Tas til orientering.			

		5. Nærskolen er Skranevatnet skole, og de fleste barna i Sandsliheiane og rundt Sandslimarka går her. Sett sammen med de andre utbyggerprosjektene som pågår på Sandsli nå, så burde ikke denne planen tillates iverksatt uten at det er bekreftet nok skoledekning på nærskolen (ikke Liland). 6. Det foregår nå en meget betydelig utbygging av blokkleiligheter på Sandsli, da i hovedsak øst og sør for Sandslimarkaveien. Dette fører til økt belastningen på friområdet rundt Skranevannet. Denne økningen bør møtest med etablering av sammenhengende gangsti rundt hele Skranevannet. 7. Løsningene som foreligger i planen nå for logistikk, brøyting og flyttetraffikk anses ikke som godt nok gjennomarbeidet. Det ser ut til at denne type trafikk fort vil benytte seg av Sandsliheianeveien og parkeringsplassen vår. 8. Løsningene inne på planområdet med varelevering og søppeltømming virker ikke godt nok gjennomarbeidet, en løsning med foreslått varelevering fra Sandsliheiane kan ikke aksepteres slik planen foreligger nå. 9. Sandslimarkaveien er meget slitt og ett pågående lappeteppes fra forskjellige byggeprosjekter, det bør være et rekkefølgekrav om å fikse veistandarden opp fra der den er nå. 10. Pr i dag går de fleste barna til Skranevatnet Skole på en skogssti gjennom skogen fra benkområdet der Skranevatnet renner ut i bekken i syd. Denne skogsstien burde oppgraderes til en opplyst grussti for økt benyttelse som følge av ett så stort utbyggingsprosjekt som dette. 11. Viser til felles merknad fra Sandsliheiane Huseierlag v/Terje Simmenes				
8	DNB Næringseiendom v/ Kristoffer Gytte På vegne av eier Sandslimarka 251 AS 78/21.04.20	1. illustrasjonsheftet som er vedlagt planforslaget vises det på sider 19 og 20 sol- og skyggediagrammer ved vårjevndøgn på ulike tidspunkt fra kl. 12:00 - 20:00. I Bergen kommune sin kravspesifikasjon er det ikke satt krav til sol og skygeillustrasjoner før kl. 12:00 ved vårjevndøgn. Her ser vi at blokkbebyggelse i BKB1, med maks byggehøyde på kot +77,5, vil ha konsekvenser for solforhold på eiendom 115/141 før kl. 12:00. Vi etterspør uansett å få se sol- og skygeillustrasjon ved vårjevndøgn kl. 9:00 som viser konsekvensene for eiendom 115/141 mtp på påvirkning av fremtidig utvikling av eiendommen som øvrig lokal senter S29 iht. KPA18. Dette skal ikke oppfattes som innsigelser til selve byggehøydene, men byggenes plassering bør ikke påvirke solforholdene på naboeiendommen 2. Konsekvenser for handel på Sandsli ifølge formålsendring. I oppstartsmøtereferat til planforslaget, datert 16.08.2017, vurderte Bergen PBE at planområdet er egnet til boligformål, samt etablering av et begrenset areal (ca. 400m²) til næringsformål. På side 43 i planbeskrivelsen er det oppgitt at det planforslaget legger til rette for 1703,2m² til næringsareal som er langt mer areal enn Bergen PBE anbefalte ved oppstart. Planbestemmelsene redegjør for at næring skal være bevertning og detaljhandel som skal primært lokaliseres på bakkeplan. I planbeskrivelsen er det redegjort på side 86 at	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			

		konsekvenser for næringsinteresser vil bli slik at ved å transformere det eksisterende næringsarealet til bolig, vil det bidra til å utjevne forholdet mellom arbeidsplasser og boliger i bydelen. Planområdet er innenfor byfortettingssone i KPA18 og grenser til øvrig lokalsenter S29-Sandsli. I bestemmelse §21-3 i KPA18, som gjelder for handel i byfortettingssone, sier punkt 21.3.3 følgende: "Annen type handel kan tillates dersom det er i samsvar med handelsanalyse. Slik handel skal som hovedregel legges i randsonen mot sentrumskjernen". Her kan vi ikke se i saksdokumentene at det har vært utarbeidet en handelsanalyse for planforslaget. Her ønsker vi at konsekvenser for næringsinteresser blir ytterligere redegjort eller evt. at det utarbeides handelsanalyse for planforslaget da spesielt med hensyn til fremtidig næringsvirksomhet i og rundt lokal senter S29-Sandsli. 3. Konsekvenser for barnehage kapasitet på Sandsli ifølge formålsendring I gjeldende plan for Sandsli Vest (planid: 61500000) er det foreslåtte planområdet avsatt med formål for kontor BK1. I reguleringsplan for Sandsli Vest er nabotomter BKB2 og BKB3 avsatt med formål Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting som evt. kan åpne opp for barnehageformål mtp. tildelt formål tjenesteyting. I punkt 8.8.1. i planbeskrivelsen for Sandslimarka 260 sier det at foreslått barnehage vil kunne dekke eget barnehagebehov innenfor planområdet. Planbeskrivelsen henviser til retningslinje til §13 Barn og unge i KPA18 at det regnes 6 barnehagebarn per 20 boenheter. Dette gir 73,5 barnehagebarn bare innenfor planområdet og planforslaget har dimensjonert for ca. 75 barn. Siden dette planforslaget for Sandslimarka 260 endrer formål fra gjeldende plan Sandsli Vest og tilrettelegger kun for å dekke barnehagebehov innenfor planområdet etterspør vi ytterligere vurdering om hvordan planforslaget forholder seg til barnehagekapasitet på Sandsli både i dag og i forhold til fremtidig utvikling. 4. Justering og ajourføring av eiendomsgrenser ved gbnr 115/141. Plankart til planforslaget viser til at uttaksdato for basiskart er 05.08.2019. Plankartet viser at fortau og veg o_SF6, o_SF5 og o_SKV2 er planlagt iht. plan 6150000. Her er viser det foreslåtte plankartet at nevnte formålsområder er også delvis vist innenfor eiendom 115/141. Ved sammenligning av teiggrenser i eiendomskart fra Bergenskart.no (sjekket i 17.04.2020) og plankartet er det tydelige forskjeller. Her kan det tenkes at basiskartet som er lagt under plankartet er utdatert. Her ønsker vi at basiskart og sosiformål som tilhører plan 65860000 blir rettet slik at det ikke avsettes offentlig samferdselselformål til eiendom 115/141. 5. Ønsker at planfeltnavn endes slik at det ikke kommer i konflikt med navn i gjeldende plan id 61500000. Dette gjelder eksempelvis BKB2 som finnes i begge planer.				
9	Espen Wold Sandsliheiane 28 72/20.04.20	1. Byggehøyde på prosjektet må ikke overgå kriterier for estetiske og lys/skygge i forholdet til eksisterende bebyggelse. 2. Ny utbygging må ikke plasseres for tett inn mot eksisterende vei (Sandsliheiane)	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			

		3. Ny utbygging må ha tilstrekkelig åpenhet og ikke fremstår som en «vegg» mot eksisterende villabebyggelse i Sandsliheiane. 4. Utnyttelsesgraden må holdes innenfor et omfang som ikke ødelegger et velfungerende boligmiljø for den eksisterende bebyggelsen. 5. Vedr. blokkbebyggelse – felt BB: Det bør generelt tilstrebis småhusbebyggelse i høyder opp til maks 3 etg. for å unngå negativ påvirkning (innsyn, lys, åpenhet) overfor de eksisterende tilstøtende boligene i Sandsliheiane. 6. Vedr. bebyggelse - Felt BKB1: Det planlegges et «Urbant hode» med bebyggelse i 7 etg. Dersom en ser på eksisterende bebyggelse i området, så er det vel ikke akkurat et urbant preg som tilstrebis. Den skisserte massive bebyggelse særlig i området mot stoppestedet for Bybanen fremstår som byggeklosser på avveie og høyden må reduseres betydelig. 7. Vedr. ny gang og sykkelvei - o_SGS: En ny gang og sykkelvei bør sikres med et fysisk skille, jordvoll med beplantning etc for å unngå at kjøretøy kommer inn fra Sandsliheiane og krysser gangveien for vareleveanser, flytteaktivitet etc. til planområdet. Ved å også ha en beplantet sone mellom ny småhusbebyggelse og den nye gang og sykkelveien vil dette også bidra til at den nye bebyggelsen ikke kommer for tett inn mot Sandsliheiane. 8. viser til innsendte merknader i felles uttalelse fra Sandsliheiane Huseierlag ved Terje Simmenes				
10	Lene Heldal Sandsliheiane 12 5253 Sandsli 69,70/20.04.20	1. Støtter fagetatens anbefaling fullt ut som anbefaler småhusbebyggelse da det allerede bygges mye blokkleiligheter på Sandsli. Dette må gjelde for hele planområde. Hvis ikke anbefalingen til fagetaten tas til følge har vi følgende merknader til planen: 2. Byggehøyden for Sandslimarka 260 må tilpasses stedets særpreg. De foreslåtte byggehøydene på BKB1 og grad av utnytting er ikke akseptabel for oss naboer nord for planområde. I planbeskrivelsen er det ikke tatt hensyn til den eksisterende bebyggelse i Skraneskoen. Byggehøyder og utnyttelsesgrad må derfor reduseres vesentlig. 3. Illustrasjoner viser at BKB1 går ut over formålsgrenser både mot vest og mot nord. Dette kan ikke aksepteres. Det må ikke godkjennes utnyttelsesgrad høyere enn gjeldende reguleringsplan. 4. Den kombinerte blokkbebyggelse BKB1 er skissert med syv etasjer med kotehøyde på 78,6 meter (med rekkverk som vist på fasadetegninger). Med en byggehøyde på over 26 meter fra dagens nivå vil BKB1 gi en total skyggelegging av vår eiendom Sandsliheiane 12. 5. BKB1 er planlagt bygget på grunnplan med kotehøyde på 54,5. BKB1 vil da ha mye innsyn til vår eiendom. Vinduer og balkonger må begrenses til det minimale for å hindre innsyn til vår eiendom. Det må heller ikke tillates takterrasse på BKB1. 6. Det må ikke godkjennes annen bruk av arealformålet næring enn det som bestemmelsene åpner for. Ref. fagetatens kommentar. Merknad til detaljreguleringer, bestemmelser til arealformål: 7. Ref. 3.1.1.Byggegrense b: Det må ikke tillates utkraging av bygning eller balkong utover byggegrense/formålsgrense.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			

		8. Ref. 3.1.3 Byggehøyder b: Det må ikke tillates mindre heisoverbygg, tekniske installasjoner og rekkverk over angitt byggehøyde. 9. Ref. 3.2.1 Uteoppholdsareal d: Det må gis ikke tilgang til utforming og bruk av takterrasse på BKB1. 10. Ref. 3.3.6.1BKB1 a: Det må ikke tillates inngangsparti som er vendt ut mot gang- og sykkelvei o SGS. 11. Ref. 3.3.6.1BKB1 b: Det må ikke tillates formål: bevertning og forretning 12. Støy fra anleggsarbeid er en kjent kilde til støyplager for naboer til anleggsområder. Det må settes krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen for å kunne vite om støygrensene i T-1442 kan overholdes og for å kunne vurdere om tiltak er nødvendig. Erfaringsmessig fra bybaneutbyggingen vet vi at støv fra anleggsvirksomheten medfører ulempe for oss naboer. Regulerings-bestemmelsene må derfor sette krav til støvreduserende tiltak både i anleggsområdet og ved eventuell transport av masser i anleggsperioden.				
11	Jorunn Helen Fonnes Skranskogen 25 5252 Søreidgrend 59/14.04.20	1. Bestemmelse 3.2 gir adgang til å kreve annen plassering eller høyde. Det må tas hensyn til naboeiendommer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter som sol, lys og utsikt. 2. Planen tar ikke hensyn til Skranskogen som ligger nord for veien til Sandsliheiane. Dette området vil bli vesentlig berørt av utbyggingsareal BKB1 i forslag til ny reguleringsplan. Sol skygge ill. BKB1, viser at foreslått bebyggelse medfører skygge for tilgrensende nabolotter på nordsiden av veien til Sandsliheiane. Viser til §29-4 pkt.3.2 og 3.3. 3. Store deler av Skranskogen 25, hus og uteareal, ligger i skyggen av BKB1, og tilsier at byggehøyden må reduseres betraktelig. 4. REf. fagetaten må byggehøyder og utnyttelsesgrad reduseres for å sikre tilfredsstillende kvalitet på uteoppholdsarealer, byrom og nabohensyn. Vi støtter fagetatens anbefalelse om småhusbebyggelse.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
12	Karsten Nilsen Skranskogen 19 5252 Søreidgrend 77/21.04.20	1. Viser til varselkart der også private tomter i bla. Skranskogen inngår i planområdet. Dette må korrigeres. 2. Fremtidig nybygg må ta hensyn til våre solforhold. Det kan derfor ikke bli høyere enn i dag. Det må tas hensyn til eneboligene som ligger her når utformingen planlegges. 3. Bør komme småhus ved eksisterende park plass. 4. Ventilasjonsstøy	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
13	Kjell Einar Revheim Sandsliheiane 39 66/19.04.20	1. Vi støtter fagetatens anbefaling som anbefaler småhusbebyggelse da det allerede bygges mye blokkleiligheter på Sandsli. Dette må gjelde for hele planområde. Dagens småhusbebyggelse er i hovedsak lokalisert vest og nord for Sandslimarkaveien og bør således fortsettes i tråd med dette. 2. Vi kan ikke se det er tatt nevneverdig hensyn til verken stedets særpreg, byggehøyder eller utnyttelsesgrad ut fra mottatt fagnotat. 3. Hva gjelder vår private veg må det bygges en langsgående jordvoll med beplantning av hekk eller trær i grensen mellom vår private veg og planlagt gang og sykkelsti. Videre, må bebyggelse flyttet lenger unna vår grense. 4. Med en tett bebyggelse med hele 245 boenheter, vil det kunne representere +/- 1000 nye	1, 2 og 4. Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 3. Tas ikke til følge. Det legges ikke opp til beplantning med høye vekster/trær mellom vei og g/s. 5. Tas til orientering. Planforslag er i tråd med gjeldende KPA 2018 og fortetting er det overordnede målet ved ny utbygging.			

		innbyggere på et lite og konsentrert område. I tillegg kommer en betydelig befolkningsøkning fra den øvrige utbygginger her på Sandsli. 5. I disse tider hvor vi har store og uforutsigbare problemer med korona pandemi, er det all grunn til å anta at fortetning av bomiljøer heretter vil bli underlagt et langt strengere regime enn hva som her er lagt til grunn. Følgelig må en kunne forvente at kommunen tar forebyggende hensyn og legger forholdene forsvarlig tilrette for et trygt og godt bomiljø, både for de nye innbyggerne såvel som for de eksisterende.				
14	Rut Rosnes Skranskogen 62 71, 73/26.02.20	1. Merknadsstiller fremmer generelle bekymringer mot fortetningsstrategi i KPA2018, og argumenterer for at fortetting langs bybanen er basert på utdatert informasjon om utslipp fra privatbilisme. 2. Bekymret for gettofisering av Sandsli grunnet stort omfang av nyere blokkbebyggelse i området. 3. Stiller spørsmål med utgangspunkt ved om eksisterende næringsbygg er i så dårlig stand at det ikke kan utnyttes slik det er. 4. Bekymret for at fortetting kan ha negativ påvirkning på folkehelse i lys av korona-pandemi. 5. Mener utbyggingsintensiteten av boliger på Sandsli er basert på feilaktige forutsetninger grunnet lavere befolkningsvekst i Bergen, og en feilslått fortetningsstrategi. Viser til at det er mange usolgte leiligheter i ferdigstilte og planlagte boligprosjekt i området. 6. Bekymret for økt kriminalitet i Fana som følge av fortetting, og etterlyser forebyggende tiltak som steder ungdommer kan være. 7. Foreslår at Sandslimarka 260 omgjøres til et kultur- og aktivitetshus for ungdom. 8. Det fremlagte planprosjektet innebærer en utnyttelse av eiendommen gnr. 116, bnr. 119 som er i strid med områdets strøks-karakter. Den eksisterende bolig-massen i de tilgrensende boligområdene Sandslieiane og Skranskogen består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noen tomannsboliger Det anføres herved at planprosjektet er i strid med KPA 2018 hvor det heter under sone 2 – Byfortettingssonen, s. 16: "Byggehøyder skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse, og skal begrunnes ut fra de kvaliteter man tilfører området." Man har vanskelig for å se at blokk-bebyggelse med omlag 245 enheter er en tilpasning til "stedets lokale særpreg", som altså i overveiende grad er frittliggende eneboliger. Videre stilles spørsmål ved hvilke "kvaliteter man tilfører området" ved blokkbebyggelse som ved sine høyder og utforming vil utgjøre svært dominerende elementer i nærmiljøet og i landskapet, og være et klart miljø- og stilmessig brudd med den eksisterende bygningsmassen i de tilgrensende boligområdene. Viser til Storrinden Tunet som et godt eksempel på stedstilpassing.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Det legges til rette for å etablere barnehage i eksisterende bygningsmasse i Sandslimarka 260.			

15	Svein Sandblåst Sandsliheiane 29 5254 Sandsli 74/20.04.20	- Byggehøyden i området BKB1 virker alt for høy relatert til eksisterende bebyggelse i Sandsliheiane og vil derfor påvirke oss svært negativt både mht sol-/skygge-forhold og innsyn. Det foreslås derfor at byggehøyden reduseres vesentlig. Fagetatens anbefaling støttes fullt ut da de anbefaler småhusbebyggelse siden det allerede bygges mange blokkleiligheter på Sandsli. Dette må gjelde for hele planområdet - Det bør være gode åpninger mellom den nye bygningsmassen og vårt boligområde som består av eneboliger. Dette er i liten grad tatt hensyn til. Det kan virke som om det trykkes inn 245 boenheter ved å presse boligene opp mot Sandsliheiane for å skape bedre solforhold innad i planområdet uten tanke på bokvalitet i det etablerte boområdet. Dette bør løses ved å innføre større lysåpninger, lavere bygningsmasse og buffersone mot Sandsliheiane. - Illustrasjoner viser at BKB1 går ut over formålsgrenser både mot vest og mot nord. Dette kan ikke aksepteres. Det må ikke godkjennes utnyttelsesgrad høyere enn gjeldende reguleringsplan. - Sandsliheiane er en privat veg planlagt for kun noen få eneboliger og er dimensjonert deretter. Det kan derfor ikke planlegges at denne vegen kan benyttes av beboerne ved Sandslimarka 260. Dette gjelder både for ordinær trafikk og ved f.eks. flytteaktiviteter (som spesifikt stod nevnt i fagnotatet). Planen må derfor kunne dokumentere hvordan all bruk av den private vegen skal unngås, herunder tilrettelegging for f.eks. flytting for boliger som vender ut mot Sandsliheiane. Kan ikke dette gjøres, er det naturlig at veien utvides et par meter inni planområdet og at byggegrensen flyttes tilsvarende. - Det bør stilles som rekkefølgekrav at det er dokumentert tilstrekkelig skoleplass på nærscole – i dette tilfellet Skranevatnet skole. - Det må settes krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen for å kunne vite om støygrensene i T-1442 kan overholdes og for å kunne vurdere om tiltak er nødvendig. - Reguleringsbestemmelsene må sette krav til støvreduserende tiltak både i anleggsområdet og ved eventuell transport av masser i anleggsperioden.	1-4 Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Det legges ikke opp til at den private Sandsliheiane skal benyttes til prosjektet. 5. Tas til orientering. Skolekapasitet er ikke vurdert til å være en utfordring som skal løses i planforslaget. 6. Tas til følge. Bestemmelsen sikrer at støvbestemmelser for anleggsfasen skal overholdes 7. Tas til følge. Dette sikres i bestemmelsene.			
16	Sandsliheiane Huseierlag v/Terje Simmenes 60/16.04.20	- Merknadsgiver er Sandsliheiane Huseierlag. Dette vil si alle beboere med Adresse Sandsliheiane umiddelbart vest for planområdet, samt Skraneslogen 23 og 25. Bebyggelsen vår grenser helt inn til planområdet og er sterkt berørt av aktiviteter i byggetiden, samt konsekvenser av tiltaket i ettertid. Huseierlaget eier den private veien «Sandsliheiane» som tilstøter planområdet. - Huseierlaget er svært bekymret for byggehøyden i området BKB1 da vi ser dette vil påvirke oss svært negativt med skyggeforhold. Videre vil det gi et svært skarpt skille mellom forretningsområdet og vår småhusbebyggelse. Huseierlaget foreslår her at byggehøyden reduseres vesentlig. - Planforslag legger opp til en tett og konsentrert ny bebyggelse langs hele Sandsliheiane som gjør at det mer eller mindre oppfattes som en høy kontinuerlig mur mot vårt boligområde og som helt klart vil gå utover lys og skygge forhold for de eiendommene våre som grenser om veien. Det kan virke som om det trykkes inn 245 boenheter ved å presse boligene opp mot Sandsliheiane for å skape bedre solforhold innad i planområdet, men uten tanke på bokvalitet i det etablerte boområdet. Huseierlaget ser mange løsninger på dette, herunder større lysåpninger, lavere bygningsmasse og buffersone mot Sandsliheiane. - Reguleringsbestemmelsene pkt 3.1.1 pkt b legger opp til å tillate utkragering 5m utover	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 6. Tas til orientering. Skolekapasitet er ikke vurdert til å være en utfordring som skal løses i planforslaget 7. Tas til orientering. Dette er et kommunalt ansvar som det forutsettes at kommunen følger opp.			

		bakken. Dette vil bidra til å forringe boligkvaliteten ytterligere i Sandsliheiane. Huseierlaget foreslår å ta inn samme unntak som i pkt 3.1.1.pkt a «...,unntatt mot offentlige arealer» 5. Tilkomst til bebyggelsen i planområdet kan ikke planlegges fra vår private veg. Dette gjelder ved ordinær trafikk og dette gjelder ved eks flytteaktivitet. Huseierlaget er bekymret for at det legges opp til et snikoffentlig bruk av vår private veg. Planen må derfor kunne dokumentere hvordan all bruk av vår private veg kan unngås, herunder tilrettelegging for eksempel flytting for boliger som vender ut mot Sandsliheiane. Kan ikke dette gjøres er det naturlig at veien utvides et par meter inni planområdet og at byggegrensen flyttes tilsvarende. 6. Det bør stilles som rekkefølgekrav at det er dokumentert tilstrekkelig skoleplass på nærscole – i dette tilfellet Skranevatnet skole. 7. Bekymret for utilstrekkelig kapasitet på idrettsbaner og idrettshaller i området, som allerede er fullbelagt, særlig Sandslihallen og Sandslibanen. Foreslår at relevante anlegg settes som rekkefølgekrav før enda flere boliger bygges ut.				
17	Stian Grønhaug Sandsliheiane 20 75/20.04.20	1. Stiller seg bak merknader gitt av huseigarlaget ved Terje Simmenes. 2. skeptisk til total belastning for nærområdet. Bekymret for sosiale problemer og kriminalitet som følge av stor byggeaktivitet i området. 3. Sandslimarka er ikke dimensjonert for den økte trafikkmengden lokal utbygging vil gi. 4. Nærskolen skranevatnet og idrettsanlegg må bygges ut for å imøtekomme befolkningsøkning. 5. Byggehøyde mot Sandsliheiane og bybanestopp må reduseres betraktelig, da planlagte høyder vil oppleves som en mur fra bakkeplan. 6. Det må opprettes en buffersone mellom privat vei og ny bebyggelse.	1, 2, 5 og 6. Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 3. Tas til orientering. Det er utarbeidet trafikknøt og trafikkanalyse med kapasitetsberegninger som viser at planforslaget ikke vil føre til kapasitetsproblemer. Trafikkanalysen legger til grunn et framtidig scenario med utbygging i henhold til områdeplanen for Sandsli vest og trafikk tall 20 år frem i tid. 4. Tas til orientering. Utbygging av skole og idrettstilbud er et kommunalt ansvar og det forutsettes at kommunen følger opp dette når arealer avsettes til utbygging i kommunale planer.			
18	Terje Simmenes Sandsliheiane 27 68/20.04.20	1. Viser til merknader gitt av huseierlaget (Sandsliheiane, signert han) 2. Byggehøyden langs Sandsliheiane bør reduseres vesentlig. 3. Det bør stilles rekkefølgekrav til utbygger om at nærscole og idrettsanlegg er bygd ut til tilstrekkelig kapasitet før det gis igangsettingstillatelse.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 3 Tas til orientering. Dette er et kommunalt ansvar som det forutsettes at kommunen følger opp.			

19	Tore W. Mohn Sandsliheiane 25 5254 Sandsli 64/19.04.20	1. Vi støtter fagetatens anbefaling fullt ut som anbefaler småhusbebyggelse da det allerede bygges mye blokkleiligheter på Sandsli. Dette må gjelde for hele planområde. Hvis ikke anbefalingen til fagetaten tas til følge har vi følgende merknader til planen: 2. Planforslag legger opp til en tett og konsentrert ny bebyggelse langs hele Sandsliheiane som gjør at det mer eller mindre oppfattes som en høy kontinuerlig mur mot vårt boligområde og som helt klart vil gå utover lys og skygge forhold for de eiendommene våre som grenser om veien. På møtet mellom kommunens saksbehandler og representanter fra huseierlaget i juni 2018 fortalte kommunens saksbehandler at de hadde etterlyst gode åpninger mellom ny bygningsmasse og vårt boligområde bl. a. Dette er i liten grad tatt hensyn til slik vi ser det. Det kan virke som om det trykkes inn 245 boenheter ved å presse boligene opp mot Sandsliheiane for å skape bedre solforhold innad i planområdet, men uten tanke på bokvalitet i det etablerte boområdet. Vi mener det vil være best å bytte rekkefølgen på BB med tre etasjer frem mot Sandsliheiane med BB med fire etasjer. Man vil da oppleve at den laveste bebyggelsen er nærmest oss (Sandsliheiane 25) og gir derved mindre innsyn etc. 3. Videre ønsker vi å fjerne blokken lengst mot øst da den vil komme alt for nært oss i Sandsliheiane 25. Blokken mot syd/øst på 6 etasjer må reduseres til 4 etasjer. 4. Det må settes krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen for å kunne vite om støygrensene i T-1442 kan overholdes og for å kunne vurdere om tiltak er nødvendig. 5. Erfaringsmessig fra bybaneutbyggingen vet vi at støv fra anleggsvirksomheten medfører ulempe for oss naboer. Reguleringsbestemmelsene må derfor sette krav til støvreduserende tiltak både i anleggsområdet og ved eventuell transport av masser i anleggsperioden. 6. Ved ferdig utbygget område skal det utføres en offentlig støymåling som bekrefter at den samlede støyen er innenfor gjeldene krav. 7. Håper vedlagte merknader fra Sandsliheiane Huseierlag og oss vil bli hensyntatt i den videre behandlingen. Vi vil følge denne godkjennelse-prosessen nøye og bruke alle midler som er mulig for å påvirke resultatet.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 4, 5 og 6. Tas til følge. Dette sikres i bestemmelsene.			
20	Kjersti Hesthammer Sandsliheiane 18 5254 Sandsli 63/19.04.20	1. Jeg oppfordrer å følge fagetatens anbefaling som anbefaler småhusbebyggelse da det allerede bygges mye blokkleiligheter på Sandsli. Det er også viktig å ivareta vår bebyggelse som allerede finnes. Hvis ikke anbefalingen til fagetaten tas til følge har jeg følgende merknader til planen: 2. Byggehøyden for Sandlimarka 260 må tilpasses stedets særpreg. De foreslåtte byggehøydene på BKB1 og grad av utnyttning er ikke akseptabel for oss naboer nord for planområdet. 3. Den kombinerte blokkbebyggelsen BKB1 som varierer i byggehøyde mellom 7 og 4 etasjer, blir dominerende så nært våre boliger. I tillegg påvirker dette mulighet for å skjerme seg mot innsyn på egen uteplass. Lysforholdene påvirkes spesielt vår/høst.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			

	Høringsinstans er:					
1	Avinor AS v/ Einar K. Merli 51/16.03.20	1. Avinor kan ikke se å ha blitt varslet i forbindelse med oppstart av planarbeidet. 2. Planområdet ligger innenfor horisontalflaten som er høyderestriksjonsflate/hinderflate (kote 95,4 moh.) i restriksjonsplan for Bergen Lufthavn. Planforslagets kote 77,5 moh samt bestemmelsene §3.1.3 b) mindre heisoppbygg, tekniske installasjoner og rekkverk på 1,2 m over angitt byggehøyde, vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflaten) 3. Planlagte tiltak vil heller ikke berøre høyderestriksjonsflatene for en fremtidig østre rullebane 4. Ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen: «Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn inklusiv fremtidig østre rullebane – Bruk av kraner Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter horisontalflaten på kote 95,4 meter over havet, må tiltakshaver søke Luftfartstilsynet om godkjenning av kranbruken. Søknad sendes via Avinor for påtegning. Tiltakshaver må avklare med Avinor behov for utarbeidelse av risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Kommunen kan ikke gi igangsettningstillatelse for bruk av kraner over kote 95,4 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Luftfartstilsynet og Avinor. Tiltakshaver er ansvarlig for å benytte byggekraner med påmonterte faste røde hinderlys.» Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/ Dersom overnevnte bestemmelse om bruk av kraner ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, må dette brevet forstås som en innsigelse, jf. Plan- og bygningsloven § 5-4. 5. Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved Bergen lufthavn. 6. Planområdet er ikke berørt av gjeldende støysoner. Heller ikke støysoner i en perspektivberegning for 2060 der fremtidig østre rullebane er hensyntatt.	Maks høyder i planforslaget kommer ikke i konflikt med høyderestriksjonsflaten i restriksjonsplanen for Bergen Lufthavn.			
2	BIR v/ Barbro Relling 57/07.04.20	1. Viser til dialog rundt RTP og brev datert 05.02.2020 saksnr. 19/00105-9 med spørsmål om alternative plasseringer for dokkingpunkt til mobilt avfallssug. Kommer med endelig tilbakemelding på løsningsforslaget inkl. forhold rundt dimensjonering, plassering og tilkomst når endelig RTP er forelagt BIR for uttale. 2. Innspill til endringer i reguleringsforslaget; §§ 2.6b og § 6.1c Renovasjonsteknisk plan skal være utarbeidet og forelagt BIR for uttale. §§ 2.6b, 3.2.3c og § 6.3.4 Endre renovasjonsteknisk avfallsplan til renovasjonsteknisk plan.	Det er utarbeidet RTP som BIR har uttalt seg til.			
3	Bergen Brannvesen 56/07.04.20	Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende dette henviser vi til veiledningen	Tatt til følge i planforslaget.			

		«Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper».				
4	Byantikvaren 55/31.03.20	1. Byantikvaren vil ikke motsette seg rivning av eksisterende bygning, på bakgrunn av beskrivelsen som er gitt av byggets tilstand og en samlet vurdering av bygningens verneverdi. 2. Tolker planforslaget dithen at den underjordiske delen av eksisterende bygning forutsettes gjenbrukt som parkering- og bodareal, noe vi anser som positivt. 3. Slutter seg til konkl. I fagnotat fra plan- og bygningsetaten (10.02.20) når det gjelder hovedformålet og det planfaglige grepet i forslaget, samt forutsetningene som legges til grunn for det videre planarbeidet i vedtakets pkt.2. 4. Byggehøyden i felt BKB1 bør ikke økes i forhold til gjeldende plan (kotehøyde 74 meter). Ny bebyggelse bør ut fra dette maksimalt ha 5 etasjer av hensyn til omkringliggende småhusbebyggelse og terrenget i området. 5. Anbefaler at bestemmelsene blir konkretisert ytterligere til 2.gangs høring slik at gode kvaliteter blir ivaretatt også for fasader vendt det tilgrensende eneboligområdet nord for planområdet. 6. Det må til 2.gangs høring også redegjøres om klimabelastningen ved rivning og en vurdering av gjenbruk av bygningsdeler/materialer jf. Kulturminneplan for Bergen 2019-2023, del 1-Kulturminnestrategi – Identitet med særpreg, punkt 2.	1. – 5 Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. 6. Det er utarbeidet klimagassberegning i hht kommunens krav.			
5	Bymiljøetaten 79/22.04.20	Bemerk trafikkfaglige forhold: 1. Planforslaget viser dockingpunkt ved lomme langs o_SKV1. Lommen er i tillegg er tenkt å betjene varelevering til barnehage. Langs o_SKV er det vist fortau o_SF2 som leder til o_GT1. Det er ikke vist vendesløyfe i enden av kommunal veg o_SKV1. Bymiljøetaten stiller spørsmål ved om det ikke hadde vært mer formålstjenlig å plassere dockingpunkt for mobilt buss i tilknytning til de nedgravde bunntømte kontainerne. Da kan all varelevering og renovasjon samles på ett sted, og oppstilling på offentlig veg unngås. 2. I videre arbeid med planen må det legges til rette for trafikk sikre løsninger for renovasjon og varelevering. Rygging, spesielt med store biler, er trafikkfarlig på områder med opphold - og særlig der barn oppholder seg. Varelevering og renovasjon bør derfor skje utenfor områder hvor barn ferdes og oppholder seg. 3. I henhold til Vegnorm for Bergen kommune skal det være snumulighet i enden av kommunal veg. Med snumulighet kreves det normalt snusløyfe og ikke snuhammer, da sistnevnte er en mindre trafikk sikker løsning. 4. Med barnehage i nærheten, og ellers mange myke trafikanter som vil ferdes i, og til og fra området, er det behov for at det frem mot 2. gangs behandling arbeides videre med renovasjonsløsning og varelevering, samt vurderes vendesløyfe i enden av kommunal veg o_SKV1. 5. Det presiseres at o_SGS må vises som en separat veg. Den må være fysisk adskilt fra privat felles veg og øvrige private områder. Annen veggrunn skal generelt vises langs kommunal	1. Prosjektet er vesentlig endret, med ny renovasjonsløsning. 2. Tatt til følge. Se punkt 1 3. Tatt til følge, det er regulert snusløyfe etter dialog med BME. 4. Tatt til følge, se punkt 1,2, 3. 5. Det har vært omfattende dialog med BME, og plankartet er nå utarbeidet i tråd med dialog og krav fra BME. 6. Tatt til orientering. 7. Det har vært omfattende dialog med BME, og plankartet er nå utarbeidet i tråd med dialog og krav fra BME. 8. Tatt til følge. 9. Tatt til følge. Det ligger ved trafikk sikkerhetsvurderinger, trafikk og mobilitetsanalyse til planforslaget. 10. Tatt til følge. Det har vært omfattende dialog med BME, og plankartet er nå utarbeidet i tråd med dialog og krav fra BME.			

		veg, også for gs-veg. Bymiljøetaten har dårlige erfaringer med inngang fra gs-veg til boliger, og anbefaler ikke slik løsning. Det er ikke tillatt å kjøre eller stoppe på gs-veg, og en gs-veg kan dermed ikke betjene eiendommer for varelevering. Det er vist snuhammer i enden av o_SGS. Det er mange myke trafikanter som vil ferdes i området og vi anmoder om at det vurderes vendesløyfe også for o_SGS., jfr vegnorm for Bergen kommune. 6. Forøvrig er det viktig at planen innenfor sin geografiske avgrensning bidrar til å utvikle en sammenhengende sykkelinfrastruktur i Sandsliområdet. 7. Vedrørende o_SKV3 kan vi ikke se at det formålstjenlig at denne reguleres som offentlig, og ber om at denne reguleres som privat-/fellesveg. Fortau o_SF7 vist i tilknytning til o_SKV3 må tas ut og gs-veg o_SGS må fortsette separat fra vegen helt frem til den møter kommunal kjøreveg med fortau i sør. 8. Vi viser generelt til at det må knyttes rekkefølgekrav til opparbeiding av det offentlige vegarealet. 9. Bymiljøetaten BME stiller seg ellers bak fagnotatets vurderinger i f t trafikkanalyse og trafikkvurderinger, og ber om at analysen oppdateres i h t fagnotatet før 2. gangsbehandling. Vi ber i tillegg om at trafiksikkerhet for myke trafikanter som ferdes langs o_SKV1 vurderes spesielt, med tanke på temaene barnehage, varelevering og renovasjon. 10. Bymiljøetaten mener foreslåtte kommentarer må hensyntas. Det må arbeides videre med problemstillingene før endelig planforslag fremlegges for politisk sluttbehandling.				
6	Fylkesmannen i Vestland 76/21.04.20	1. Viser til innsigelse fra AVINOR datert 16.03.20. Innsigelsen blir ikke avskåret av Fylkesmannen. Innsigelsen innebærer at detaljplanen ikke kan vedtas slik den foreligger. 2. Det bør bestrebes på å legge til rette for gode bokvaliteter, og vi støtter de merknader kommunen har knyttet til uteoppholdsareal for boliger og barnehage. 3. Ser positivt på at kommunen ønsker å ytterligere redusere parkeringsdekningen i et boligområde som ligger tett på bybanen. 4. Peker på at boligblokker opptil 7 etg. kan være utfordrende mht. å sikre god bokvalitet også for barnefamilier. 5. I denne saken legger vi til grunn, som tidligere, at Bergen kommune ikke vurderer det som hensiktsmessig med et dialogmøte i denne fasen. Dersom kommunen likevel ønsker et møte vil vi kunne ledde til rette for det.	1. Maks høyder i planforslaget kommer ikke i konflikt med høyderestrisjonsflaten i restriksjonsplanen for Bergen Lufthavn. 2. – 5 Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
7	Statens vegvesen 81/21.04.20	1. Planforslaget i hovedsak i tråd med overordnede arealpolitiske føringer. Ligger tett på bybane i et område med overskudd på arbeidsplasser. Utbyggingen kan derfor være med å støtte oppunder målet om nullvekst i biltrafikken. 2. Er skeptisk til løsninger der varelevering og bosshenting skjer over gatetun som fremstår som bilfrie. Spesielt for barn kan det være risiko forbundet med at de ikke er klar over at det kan komme kjøretøy og at de ikke har kunnskap nok til å vurdere fart, blindsoner mm.	1. Tas til orientering 2. - 7Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Imøteser ny uttale til revidert			

		3. I ROS-analysen for trafikkulykker kommer både liv og helse og materielle verdier ut i rød risikokategori, der avbøtende tiltak må iverksettes. Kommunens fagetat vurderer de avbøtende tiltakene som er skissert som utilfredsstillende. SVV støtter fagetatens merknader og vil sterkt rå til at varelevering og bosshenting løses på en bedre måte. 4. Fornøyd med at det settes av noe areal til sykkelvogner. Viktig for beboerne og barnehagen der mange kan ha behov for å sette fra seg sykkelvogn før de sykler videre på jobb. Det bør vurderes om det er tilstrekkelig med 10 plasser og om sykkelparkeringsplassene er romslige nok til at det kan parkeres transportsykler på noen av dem. 5. Skeptisk til at sykkelparkering skal være i sportsbod. Fraråder at dette er eneste sykkelparkering, men kan være et godt supplement for vinterlagring og sykkel nr. to. Arealet i sportsbod må utvides dersom det skal godkjennes som sykkelparkering. Det må spesifiseres at dersom sykkelparkering skal skje i bod er det en forutsetning at bodarealet øker, jf. KPA18.	planforslag.			
8	Helsevernetaten 58/08.04.20	<u>Uteareal:</u> 1. Kjøreareal til renovasjon og varelevering må utgå fra beregning av uteoppholdsarealer. 2. Mener generelt at kjøring inne i området bør unngås for å skape best mulig forhold for beboerne. Tror terskelen vil være lavere for beboere i småhus (felt BB) å kjøre inn til egne boliger dersom det er vanlig med gjennomgangstrafikk. 3. Det må sikres ulike leke- og oppholdsareal på felles uteareal utenom barnehagen sitt område slik at både små og større barn har egnede områder for lek, også i barnehagens åpningstid. 4. Byggehøyder og utnyttelsesgrad bør reduseres for å sikre tilfredsstillende kvalitet på uteoppholdsarealer, byrom og nabohensyn. Spesielt viktig at uteareal har sol på ettermiddagen når folk er hjemme. <u>Støy fra drift av dagligvare:</u> 5. Støy fra varelevering, spesielt til dagligvarebutikk må ha fokus. Det kan være vanskelig å overholde begrensninger i tidspunkt for varelevering. Erfaringsmessig vet vi at slik støy oppleves negativt i boligområder. 6. En bør være spesielt oppmerksom på plassering av kjølevifter til eventuell dagligvare. Det må sikres at disse ikke er til sjenanse for boliger i området. <u>Småhusbebyggelse:</u> 7. Reguleringsbestemmelsene må sikre krav til småhusbebyggelse i felt BB. Arealkravet bør økes for disse boligene. Det er stor utbygging av leiligheter langs bybanen, vi mener det er viktig å legge til rette for at beboere kan ha boligkarriere uten å flytte fra eget nærområde. 80m2 er lite for familiebolig. Bestemmelsene bør sikre større boliger i dette området. <u>Dagslys i boenheter:</u> 8. Helse er den viktigste begrunnelsen for krav til dagslys. Mangel på dagslys kan blant annet påvirke menneskers døgnrytme negativt. Kunstig lys gir ikke et fullgodt alternativ. TEK17 godkjenner to metoder for å beregne dagslys, beregninger utført med	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Imøteser ny uttale til revidert planforslag.			

simulerings-verktøy og en enklere beregningsmetode. Fordi det er lettere å oppfylle kravet om 2 % dagslys i rom for varig opphold med den enkle beregningsmetoden kan bruk av denne metoden føre til at det bygges boliger som i praksis ikke oppfyller kravet til dagslys, selv om beregningen i forkant tilsa at kravet ville bli oppfylt (ref: «Dagslys i bygninger, Beste praksis i byggeprosjekter og forslag til utvikling av regelverket, Februar 2020» utgitt av Rådgivende Ingeniørers Forening RIF). Vi mener derfor at reguleringsbestemmelsene må sikre at beregninger av dagslys i rom for varig opphold utføres med simulering-sverktøy validert etter CIE 171:2006 og forutsetninger gitt i NS-EN 12464-1:2011 kapittel 4.4.

Skoler:

9. Skolekapasiteten i bydelen må dokumenteres med tanke på at elever i planområdet skal få plass på sin nærscole. Det er viktig at elever kan gå på sin nærscole mtp. positiv tilknytning til nærområdet, lokal luftkvalitet og trafiksikkerhet. Det er allerede en trafiksikker skolevei til Skranevatnet skole.

Barnehage:

10. Ifølge planen skal barnehagen være i to separate hus. Dette setter store begrensinger på driften av barnehagen, og erfaringsmessig vet vi at to lokasjoner medfører at det i praksis blir to barnehager med en felles administrasjon.
- Barnehagelokalene i begge husene må ha alle funksjoner. Det legges stor vekt på skille mellom skitten og ren sone ved godkjenninger av barnehager. Det vil derfor i praksis være begrensinger på transport mellom byggene, for eksempel vil det være utfordrende om mat tilberedes i ett bygg for å fraktes til det andre. Det må også være mulig for personalet å gjennomføre møter i eget bygg, samt at personalet må ha garderobeplass i eget bygg.
11. Barnehagens uteareal må gjerdes inn.
12. Utearealene til barnehagen er delt inn i flere soner adskilt av bygninger. Denne utformingen medfører behov for strategisk plassering av voksne slik at de kan ha oversikt over hele området. På grunn av pauser og møteaktivitet er det ofte mindre voksentetthet i barnehager i utetiden. Det er derfor negativt å beslaglegge voksne for å ha oversikt over området. Vi mener at et mer oversiktlig og samlet uteareal reduserer sannsynlighet for uønskede hendelser knyttet til manglende oppsyn med barna.
13. Smale passasjer vil ikke godkjennes som uteareal, da vi mener at uteareal skal egne seg til lek. Smale passasjer er transportårer, ikke lekeareal.
14. Det må sikres at eventuelle fallende gjenstander fra balkong over barnehagens uteareal ikke kan medføre skade på barnehagebarn. Vi anbefaler ikke balkonger rett over barnehagens uteareal.
15. Vi anbefaler at det etableres noe naturlig, variert terreng på utearealet. Naturlig terreng er bra for å utvikle barns motorikk, og det er ofte attraktive lekeareal for litt eldre barn.
16. I planforslaget omtales det at barnehage kan benyttes til sambruk med andre formål i planområdet. Vi har sett at denne løsningen ofte medfører store, åpne fellesarealer eller

		allrom som ikke egner seg så godt for barnehagedrift. Det er ofte arealnormene pr barn i IS- 2072 som legges til grunn for leke- og oppholdsareal i barnehager, dette medfører også et krav om at alle rom skal være tilgjengelige for barna. Store fellesareal blir ofte benyttet lite, og barna får i effekt for lite areal. Barnehagens lokaler må derfor utformes med tanke på funksjonen for barnehagedrift, og deretter tilpasses behov for sambruk. Sambruk av lokaler setter særskilte krav til drift og rutiner i barnehagen for å sikre renhold og begrense mulig smitte. Vi er positive til sambruk av barnehagens lokaler, men det må gjøres på barnehagens premisser. 17. Barnehagens uteareal må skjermes for støy fra garasjeanlegget, og effekten av valgt løsning må dokumenteres. Vi har ikke en mening om utforming så lenge støyen på utearealet tilfredsstillende kravet i T-1442. 18. Fagnotatet stiller spørsmål ved hente/bringesituasjon og trafiksikkerhet. Det er viktig at dette forholdet ivaretas ved vurdering av løsning for renovasjon og varelevering. 19. Det må sikres plass til at foresatte kan sette fra seg sykkelvogner/andre vogner ved barnehagen. 20. Barnehagen er planlagt etablert tett ved to andre barnehager, noe som kan medføre at barnehagene må rekruttere barn fra et større område. Dette kan igjen medføre at flere foresatte vil benytte bil for å hente og bringe i barnehagen. Der er vanlig å beregne 0,2 parkeringsplasser per barn pluss eventuelt parkering for ansatte. Det bør derfor vurderes om barnehagen har tilstrekkelig med parkeringsplasser. 21. Vi anbefaler at det ikke blir oppstart i denne barnehagen før planområdet er ferdig utbygget og at dette nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Årsaken er at støy fra anleggsaktivitet ikke er forenelig med vanlig barnehagedrift, se også punktet under. Punktene vurdert der er også relevante for planlagt barnehage. 22. Det må settes krav til utarbeidelse av støyrapport for utbyggingsfasen for å kunne vite om støygrensene i T-1442 kan overholdes og for å kunne vurdere om tiltak er nødvendig. Den eksisterende rapporten er etter vår mening ikke tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende støyinnivå i de omkringliggende barnehagene. 23. I støyrapporten er den nærmeste barnehagen til planområdet, Sandslimarka Kanvas-barnehage, omtalt. Den nye støyrapporten må vurdere om Akrobaten barnehage på andre siden av bybanesporet også vil bli utsatt for støy i anleggsfasen. Støyrapporten må særlig vurdere støybelastningen inne og ute i disse barnehagene, og vurdere tiltak slik at det er mulig å opprettholde vanlig drift i barnehagene i anleggsfasen. Dersom vanlig drift i barnehagene ikke er mulig må man vurdere andre lokaler for barnehagen Vi anbefaler at: • Alternative lokaler vurderes, spesielt for den nærmeste barnehagen. Dersom støyrapporten viser at Akrobaten barnehage blir utsatt for støy over grenseverdien, må alternativ også vurderes for denne • Dersom alternative oppholdsareal ikke er mulig å gjennomføre må det stilles krav til:				
--	--	--	--	--	--	--

		1. Daglige pauser i støyende arbeid slik ar hvile og utetid kan gjennomføres. Tidspunkt og lengde må avklares med barnehagen, Dette vil medføre økt gjennomføringstid på prosjektet. 2. Etablering av støyskjermer, med dokumentasjon på effekt. • Det settes krav til god kommunikasjon og gode samarbeidsrutiner med nærliggende barnhager. • Rapporten må også vurdere støy mot naboene i nord. 24. Reguleringsbestemmelsene må sette krav til støvreduserende tiltak både i anleggsområdet og ved eventuell transport av masser i anleggsperioden.				
9	LUKS 52/20.03.20	1. Planen må legge opp til at alle vareleveranser skal kunne forgå uten at kjøretøyene må rygge, videre må vegbredde være minimum 7m slik at busser og lastebiler som lever varer kan møtes uten å sette myke trafikanter i fare. 2. Barnehagen må bygges slik at varemottak til bygget kommer utenfor barnas områder, dette innebærer at den beste løsningen er at en vegg i barnehagen går mot yttergrense slik at sikkerheten for barna er ivaretatt samtidig som sjåførenes arbeidsmiljø også ivaretas 3. Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter, dette må hensyntas. 4. Frihøyder, bredder etc. må følge regelverkets krav, kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde 4,5m, kjøretøyenes bredde er 3,2m., dette er bilens bredde inklusive speil, for singel bil som bransjen benytters lengde 12 m 5. Krav som ligger i TEK 17 for varemottak skal ivaretas på lik linje med kravene til universell utforming. IK-Mat forskriften må følges når det gjelder ubrutt kjølekjede 6. Avstand fra biloppstillingsplass/ varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m for enkelt leveranser (Arbeidstilsynet). For leveranser som er gjentakende kommer summasjonen av dette til betydning noe som i Arbeidstilsynets transportkampanje satte 20 meter som avstandsgrense. For øvrig må transportveien må være fri for snø og is. 7. Det må støysikres mot boliger etter TEK 17 8. Adkomst til varemottaket må være i samsvar med: Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702 §§ 2-1, Utforming av arbeidsplasser og arbeidslokaler §§ 2-18, Ferdsel og adkomst §§ 2-20, Lasteramper, lasteplasser, tippsteder og kaier §§ 2-24 Særskilte vernetiltak for utendørs arbeidsplasser §§ 1 i Byggherreforskriften	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			
10	NVE 53/27.03.20	1. Gir uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka.				

		NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka. Dersom det likevel er trong for NVE si hjelp i saka kan de kontakte NVE Region Vest med ein konkret førespurnad.				
11	VA-etaten 54/17.03.20	1. Va-etaten har uttalt seg til revidert VA-rammeplan i sak 2019/17905 av 20.11.19 samt uttalelse til opprinnelig VA-rammeplan av 25.04.19. 2. Ifølge VA-rammeplanen skal håndteringen av overvannet i stor grad baseres på infiltrasjon. Det er foreslått å etablere flere fordrøyningsmagasiner med utslipp til infiltrasjon. Overvannsanlegget må utformes slik at vannet kan renne til resipient via flomvei/terreng hvis kapasiteten i infiltrasjonsmasser blir overskredet. 3. Det legges opp til parkeringskjeller på 2 etasjer. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å føre grunnvann eller drensvann til det kommunale ledningsnett. Kjelleren må derfor bygges tett hvis grunnvannsforholdene tilsier dette.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Imøteser ny uttale til revidert planforslag. Det er utarbeidet VA rammeplan som Bergen Vann har uttalt seg til.			
12	Barn og unges representant i plan- og byggesaker v/ Endre Buanes 80,82/24.04.20	1. Viser til mail 22.04.20 (dok nr. 80) der merknadsstiller ber om at innsendte merknader blir tatt inn i saken selv om frist er forbigått. Merknadsstiller er barn og unges representant i plan- og byggesaker. 2. Fortetting må ikke komme i konflikt med barn og unges interesser. (Viser til føringer i KPA2018, Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Samt veileder fra KMD «Barn og unge i plan og byggesaker» herunder kp.2). 3. Uteoppholdsareal, herunder lekearealer, må ha tilstrekkelig størrelse, gode kvaliteter, solforhold og være sikret mot støy og annen helsefare. Disse må også tilpasses lek og rekreasjon tilpasset ulike aldersgrupper og universell utforming og tilkomst må sikres. - Egnede oppholdssteder for ungdom bør ikke utelates i planarbeidet - Er generelt skeptisk til at store deler av uteoppholdsarealene legges på tak, da dette ikke gir samme mulighet for fri utfoldelse for barn og unge. Alternativt bør reduksjon i antall boenheter vurderes. 4. Gode G/S-forbindelser i området og til viktige målpunkt må opparbeides. Gode og trygge tilkomster til grønt- og friområder i nærheten bør sikres. 5. Trafikksikkerheten må ivaretas i og ved planområdet. Løsninger for renovasjon og varelevering må ikke medføre fare for barn og unge 6. Er skeptisk til spørsmålet om å etablere en bybarnehage (forbehold Bergen sentrum) eller på andre måter redusere krav til uteoppholdsareal og kvaliteter for barnehage. 7. Sam- og flerbruk av utearealer bør vurderes, f.eks utearealer til barnehagen utenom åpningstid. Det må vurderes om barnehagens utearealer likevel skal holdes utenfor beregning av MUA til boligene.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Imøteser ny uttale til revidert planforslag.			

		8. Er skeptisk til at kjørbart areal skal inngå i beregning av uteoppholdsareal. Disse skal invitere til opphold, aktivitet og samhandling, og må være hensiktsmessig å bruke. Det samsvarer ikke med trafikk, varelevering og renovasjon. 9. I det videre arbeidet oppfordres det til å involvere barn og unge i prosessen, da disse kan være viktige premissleverandører for hva som er gode og trygge oppvekstmiljø. Forslag er elevråd/skoleklasser/barnehager i nærområdet eller Ungdommens bystyre. Det stilles for øvrig spørsmål ved om en barnetråkkregistrering fra 2011 fortsatt har relevans for å avklare gang- og oppholdsmønstre, attraktive/skumle steder og områder med forbedringspotensiale m.m. 10. Merknadsstiller er positiv til å bli involvert i det videre arbeidet i forhold som omhandler barn og unges interesser.				
13	Rådet for byforming og arkitektur (RBA) 83/27.04.20	1. Bearbeidet forslag har åpnere bebyggelsesstruktur og representerer en stor forbedring 2. Positiv til flere bygningstypologier og nettverk av gangstier 3. Grepet med å ta bort blokken midt i fellesområdet er en forutsetning for å kunne oppnå funksjonelle og attraktive fellesområder. Rådet understreker viktigheten av å ivareta kvalitetene på disse for å oppnå gode utearealer. 4. Viser til at det må tas lærdom av mindre vellykkede fortetningsprosjekter langs bybanetraseen når det gjelder utforming, skala og høyde i forhold til bokvaliteter for omliggende bebyggelse. 5. RBA stiller seg bak fagetatens anbefaling om reduksjon av høyden på bebyggelsen i nord innenfor BKB1, for å minimere tapet av sol for naboeiendommene på nordsiden. 6. RBA anbefaler at bebyggelsen mot vest i BKB1 reduseres i høyde og avtrappes noe mot sør, for å redusere skyggeeffekten på det felles utearealet i midten av planområdet. 7. RBA anbefaler at ett av de fire rekkehusene mot nord tas ut, for å øke mellomrommet mellom disse innbyrdes. 8. Mellomrommet mellom BB og BKB1 bør økes for å slippe inn mer lys til området. 9. RBA er positiv til variasjonen av boligtypologier, men påpeker viktigheten av å oppnå gode kvaliteter i fellesområdene for å kunne oppnå et godt bomiljø i et fortetningsområde med høy utnyttelse nærme bybanestopp.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Imøteser ny uttale til revidert planforslag.			
14	Byarkitekten 84/26.04.20	1. Kvaliteter med forslaget som må ivaretas i det videre arbeidet: • Intensjonen om å koble stedet til omgivelsene både i forhold til gode gangforbindelser (diagonalen) og bebyggelsens struktur og volumer. • Felles uteareal som ligger godt plassert både i forhold til barnehagens uteareal og i forhold til å skape en felles grønn møteplass mellom blokkleilighetene og rekkehusene. • Store deler av planområdet har delvis bilfrie lekearealer mellom husene som skaper attraktive oppvekstmiljøer og trygge gangforbindelser ut i landskapet.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Imøteser ny uttale til revidert planforslag. Det har i planprosessen for å komme			

		<u>Utfordringer ved planforslaget som må forbedres:</u> 2. Trafikk og varelevering- sambruksløsninger: Løsninger knyttet til varelevering, bosshåndtering og trafikkisikkerhet må vurderes på nytt. Det er positivt at en søker å finne sambruksløsninger som reduserer etablering av negativt trafikkareal i ytterkant av prosjektet og dermed unngår baksider i en byutvikling. God detaljering og utforming kan skape en tilstrekkelig lesbarhet og dermed ivareta intensjoner om trafikkisikker situasjon for uteareal og lek. Detaljerte prinsipppløsninger for dette bør foreligge ved rammesøknad. 3. Byarkitekten støtter fagetaten i deres vurdering av den lange og til dels høye boligblokken som blir liggende i vest. Den vil fremstå som en høy og skyggefull vegg mot vest og redusere kvaliteten av det godt lokaliserte fellesarealet. Det bør sees på reduksjon i høyde eller en fordeling av høydene som skaper mer variasjon og bedre lysforhold på utearealet. Oppfordrer sterkt til oppdeling av denne blokken i flere deler for å unngå den lange stengte fasaden og gi mer luft og flere gangveier inn i byrommet. 4. Forslag til utforming og høyder i forhold til naboer i nord er problematisk. Eneboligene i nord skal kunne ha tilstrekkelige kvaliteter også når dette prosjektet er bygget. Prosjektet vil skape skygger og dominere utsikten samt skape unødvendige baksider for disse i lang tid. Byarkitekten er positiv til løsninger der det høyeste partiet er trukket inn for å dempe høydevirkningen. Nye bygg bryter med skalaen og virker unødvendig dominerende og stengende. En bør derfor se på løsninger som i større grad tilpasser seg i forhold til skala og høyder og bedre ivaretar kvaliteter også for naboene. 5. Det er positivt at planen og grepene bevares i forhold til de intensjoner som Arkitektur- og byformingsstrategien legger opp til. Det er viktig at disse intensjonene ivaretas og sikres helt frem til ferdig prosjekt. Ber om at disse ved endelig planforslag sikres gjennom gode bestemmelser.	fram til foreliggende plangrep, vært gjennomført en serie av workshopper med representanter fra Byarkitekten.			
15	Vestland Fylkeskommune 86/28.04.20	1. Det er viktig at gode intensjoner om arkitektonisk kvalitet blir sikret i bestemmelsene. 2. Stiller spørsmål til prioritering av sykkelvei langs Sandsliheiane på det som fremstår som en lokalvei med lite trafikk. Alternativt kan det i stedet bli lagt til rette for fortau som også kan gi rom for forhager og skape en ytterligere buffer mellom bolig og vei. Det er vist unødig trang situasjon i det som kalles «labyrinten». 3. Planforslaget utfordrer kommuneplanens minimumskrav til uteareal. På Sandsli er det ikke tema å vekte utnyttelse fremfor andre kvaliteter på grunn av plass. Derfor viktig å ikke fire på kvalitetskrav i kommuneplanen. Dette kan skape presedens og undergrave kommunen sine langsiktige mål knyttet til bærekraftig arealplanlegging. 4. Vi anbefaler at det settes av areal til sykkelparkering på bakkeplan som alternativ til parkering i garasjeanlegg, for å gjøre det enklere å velge sykkel fremfor bil. I bestemmelsene er det vist til at dette skal løses innenfor felt BB og BKB, i illustrasjonsplanen er det ikke vist hvor og hvordan. 5. Planforslaget skårer lavt på universell utforming. Rivning av eksisterende kontorbygg legger til rette for at premiss om universell utforming skal ligge til grunn for plassering av bygg, endring av terreng og nivåstill og koblinger til nærområdet. Viser til KPA § 15	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Imøteser ny uttale til revidert planforslag. Universell utforming er et førende prinsipp for å sikre tilgjengelighet og brukervennlighet til alle, uavhengig av funksjonsevne. Så langt det lar seg gjøre er stier, gangveger og uteareal utformet slik at det er tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne. Der høydeforskjeller ikke gjør det mulig å etterfølge kravene til universell utforming skal det etableres løsninger, som for eksempel alternative adkomstveger, til samtlige			

		universell utforming (pbl § 11-9 nr 5): <i>Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.</i> 6. Planlagt boligområde grenser til friluftsområde Skranevatnet og Sandslielva med turveier til bla. Skranevatnet skole. Det er ikke gjort greie for alternative traseer i nærheten med tilfredsstillende stigning for rullestol. Planen må sikre at det bli lagt til rette for universell utformet gangvei frem til turstien, og det bør stilles krav om rekkefølge til gjennomføring i bestemmelsene. 7. Planforslaget må endres med tanke på universell utforming og prinsipp om inkluderende boligmiljø. Viser til retningslinje for §15 KPA: <i>Nye boliger skal plasseres og utformes slik at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig. Trinnfri adkomst bør være hovedprinsipp. Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.</i> 8. Bestemmelsene bør presisere at boligene blir tilrettelagt slik at alle hovedfunksjoner kan være på samme plan som inngangen for å gi fleksibilitet til forskjellige livsfaser.	uteareal.			
16	Vestland fylkeskommune	1. VFK stiller spørsmål til at trafikkvurderinga baserer seg på lavere parkeringsdekning for bevertning, kontor, forretning og barnehage enn KPA2018 2. Trafikknotatet tar ikke høyde for kommende utbygging og transformasjon innenfor reguleringsplan for Sandsli vest, og trafikken er ikke vurdert 20 år frem i tid. Notatet bør oppdateres. 3. VFK støtter fagetaten sine tilbakemeldinger for varelevering og renovasjon, og ber om omarbeiding av planforslaget på disse punktene. 4. VFK legger til grunn at rekkefølgekravet knyttet til Sandslikrysset, også gjelder samferdselformålene i krysset (rundkjøringa) mellom Sandslivegen og Sandslimarka. 5. 3.2.2 må suppleres med at sykkelparkering gjelder for alle arealbruksformål. 6. Krav til sykkelparkering må ligge over minstekravet i KPA2018, dersom krav til bilparkering er lavere enn kravet.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet. Det er utarbeidet relevante utredninger knyttet til trafikk og mobilitet som er en del av planforslaget. Imøteser ny uttale til revidert planforslag.			
17	Plan- og bygningsetaten Med planforslag saksnr.201716047 10.02.20	1. Slutter seg i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Som forutsetning for videre planarbeid legges følgende til grunn: • Løsninger for renovasjon og varelevering bearbeides videre • Kjøreareal til renovasjon og varelevering utgår fra beregning av uteoppholdsarealer • Byggehøyder og utnyttelsesgrad reduseres for å sikre tilfredsstillende kvalitet på uteoppholdsarealer, byrom og nabohensyn • Bestemmelser presiseres med arealformål, kvaliteter m.m. • Oppdatering av øvrig planmateriale 2. <u>Overordnede planer og strategier</u> • Planforslaget er i samsvar med KPA 2018 sine formål og bestemmelser § 26.3.1 om at byfortettingssoner «skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Det er ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.			

		<i>tjenesteyting, handel og kultur.» Det foreslåtte friområdet lengst mot øst i planområdet er i samsvar med grønnstruktur i KPA 2018.</i> • Vi vurderer at planområdet er godt egnet for transformasjon fra næring til boligformål, særlig på grunn av sin gode beliggenhet med nærhet til bybane, grøntområder og skole. • Stiller spørsmål ved om de foreslåtte byggehøyder og grad av utnytting gir tilstrekkelige kvaliteter på utearealer og om konsekvenser for tilgrensende naboer er akseptabel. <u>Formål</u> 3. <i>Blokkbebyggelse – felt BB:</i> Gjennom bestemmelsene åpnes det for «etablering av blokk på inntil 4 etasjer og ulik konsentrert småhusbebyggelse», jf. §3.3.2. Slik bestemmelsen nå er formulert vil det være mulig å kun etablere leiligheter innenfor feltet og ikke urbane rekkehus, slik intensjonen er. Fagetaten anbefaler å sikre småhusbebyggelse da en blandet typologi er ønsket i prosjektet. Intensjonen om å tilrettelegge for familieboliger med lavere og tettere typologi må sikres i bestemmelsene til 2. gangs behandling ved at det gis tydelige føringer for typologien og utformingen som skal tillates. 4. <i>Kombinert bebyggelse – felt BKB1:</i> I bestemmelsene åpnes det for å etablere beverting/kontor og/eller forretning innenfor feltet. I planbeskrivelsen omtales en rekke funksjoner; dagligvare, kontor, frisør, kafe, bibliotek og beverting. Det er ikke samsvar mellom ønskede funksjoner og de foreslåtte arealformålene. Vi poengterer at arealformålet <i>næring</i> kun omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og ikke de forannevnte funksjonene. Skal det reguleres for en dagligvarebutikk må det brukes formål <i>forretning</i> og presiseres at det er dagligvarehandel det åpnes for. Videre må maksimalt bruksareal settes til 1500 m2, jf. KPA 2018 § 21. Hvilke arealformål som skal inngå må konkretiseres og beskrives til 2. gangs behandling. Av hensyn til varelevering og renovasjon må eksakt plassering også fastsettes. 5. <i>Kombinert bebyggelse – felt BKB2:</i> Til 2.gangs behandling må det fremgå av bestemmelser hvor mye areal som er avsatt til barnehage (utover at det presiseres at innenfor BKB2 kan barnehagen etableres i 1.etasje fordelt på to bygg), samt stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av barnehagens uteareal. Sambruk av ny barnehage med andre tilgrensende barnehager har vært drøftet med Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett (BBSI) etter ønske fra forslagstiller om at arealet som avsettes til barnehage reduseres. Tilbakemeldingen fra BBSI har vært at dette ikke er aktuelt, både fordi det medfører driftsutfordringer samt fordi det er foreslått endringer i barnehageloven med krav om samlokalisering av bygg og utearealer. Ny barnehage ved Sandslimarka må tilfredsstillende ordinære krav til areal og kvalitet for barnehager, ikke bybarnehage. <u>Arkitektur, byform og bomiljø</u> 6. Stiller spørsmål ved om den foreslåtte bebyggelsen har tilfredsstillende krav til areal og kvalitet på uteoppholdsarealer samt om konsekvenser for tilgrensende naboer mot nord er				
--	--	--	--	--	--	--

		akseptabel. 7. Byggehøyder på vestre og nordvestre deler av BKB1 vurderer vi at fortsatt gir for mye skygge inn på egne uteoppholdsarealer, gatetun og park BUT, samt mot tilgrensende naboer mot nord. 8. Den foreslåtte bebyggelsen på BKB1 vil fremstå som en høy og skyggefull fasade inn mot park og gatetun. Etter offentlig ettersyn og før 2.gangsbehandling må byggehøyder reduseres og det må vurderes oppdeling og bearbeiding av bygningsvolumer og arkitektur i dette området. En løsning kan f.eks. være at det sørlige langstrakte bygget på BKB2 trappes ned mot sør, slik at et lavere antall etasjer mot o_SKV1 vil gi redusert skygge inn på både parken f_BUT og mot barnehagens uteareal på vestre del av BKB2. Bygget kan slik sett også fremstå med en mer variert og interessant arkitektonisk form mot byrommet og bybanen mot vest. 9. Etter offentlig ettersyn må det jobbes videre med hvordan arkitektoniske kvaliteter knyttet til utforming og materialbruk i større grad sikres juridisk i planmaterialet. Vi anbefaler bl.a. videre studier av mer artikulert takform, fasadeinndeling, materialbruk etc. KPA 2018 har bestemmelser om at området skal utvikles basert på stedets særpreg. Typisk for området er et variert landskap med høydedrag som koller, åser etc., dette bør brukes som utgangspunkt for videre formgivning av bygg og uteområder <u>Uteoppholdsareal</u> 10. Vi fastholder at areal avsatt til varelevering og renovasjon må holdes utenfor beregning av uteoppholdsareal. Til 2.gangsbehandling må beregningen og illustrasjoner oppdateres, og det må fremgå hvordan dette påvirker størrelsen på utearealer, utnyttelsesgrad og antall boenheter i planforslaget. 11. Sol- og skyggeillustrasjoner med tilhørende beregninger må derfor til 2.gangsbehandling oppdateres uten areal til varelevering og renovasjon. 12. Illustrasjoner viser sol på bakkeplan i 4 timer ved vårjevndøgn, men tidspunktet er avgrenset til perioden kl.12-16. Fagetaten vektlegger i større grad tidspunktet hvor beboere er hjemme, det vil si etter arbeidstid. Illustrasjoner må suppleres til 2.gangsbehandling med 4 timer ved vårjevndøgn etter kl.16. 13. Fagetaten har underveis i planprosessen vært åpen for at utearealet til barnehagen kan inngå i beregning av MUA til boligene og benyttes av beboere etter barnehagens åpningstid. Vi har ikke åpnet for at barnehagen kan ha sambruk av uteoppholdsarealer til boligområdet. Sol- og skyggeillustrasjonene viser at deler av barnehagens uteareal har skygge i mai og juni. 14. Sol- og skyggeillustrasjonene viser at den foreslåtte bebyggelsen på særlig BKB1 medfører skygge på tilgrensende naboer på nordsiden av veien Sandsliheiane. Store deler av utearealene ser ut til å ligge i skyggen fra BKB1. Dette vurderes vi som en negativ konsekvens som i størst bør reduseres. Vi mener at byggehøyden må bearbeides noe for å redusere negative konsekvenser for de nærmeste naboer. Dette må følges opp før 2.gangsbehandling.				
--	--	--	--	--	--	--

		15. Til 2.gangsbehandling må det avklares om takterrasser tillates på hele eller deler av takflaten, dette gjelder særlig for felt BB av hensyn til naboer mot nord og problemstilling knyttet til innsyn. <u>Trafikale forhold</u> 16. Det er utarbeidet et trafikknøttat hvor det redegjøres for forventet årsdøgntrafikk (ÅDT) som følge av planforslaget. Det gjøres ikke en videre vurdering av konsekvensene av nyskapt trafikk på trafikkstrømmer og kapasiteten i krysningspunkt. Fagetaten påpeker at selv om det foreligger en vedtatt detaljplan for Sandsli vest (plan 61500000) var intensjonen i det planarbeidet i hovedsak å tilrettelegge for kontorvirksomhet. De trafikale vurderingene gjort i den planen er dermed ikke direkte overførbare til foreliggende planforslag. Samlet sett er det et manglende vurderingsgrunnlag hva angår eksisterende og fremtidig trafikkapasitet på vegnettet. Til 2. gangs behandling må det utarbeides en trafikkanalyse som tar for seg følgende tema: • Det må gjøres nye kapasitets-beregninger som tar utgangspunkt i dagens trafikknivå (med flere nye boligprosjekter bygget og noen under arbeid) i tillegg til effekten av foreslått utbygging. • Fra planområdet er kjørende avhengig av å krysse bybanesporet for tilkomst til det overordnede vegnettet. Dette er et lysregulert kryss hvor Bybanen har hovedprioritet. Det stilles spørsmål ved om krysset vil håndtere nyskapt trafikk knyttet til blant annet barnehagen i dimensjonerende timer? I beregningene må det også tas høyde for rundkjøringen like vest for bybanekrysset samt trafikk fra feltene BBB4 og 5 som er regulert i detaljplan for Sandsli vest. • For formålet barnehage legges det til grunn 30 % andel ekstern biltransport og 2 ÅDT per parkeringsplass. Det må redegjøres for turproduksjon knyttet til hente/bringesituasjonen. Dette må ses i sammenheng med barnehagen i sør, da de største trafikkmengdene vil være på like tidspunkt i løpet av et døgn for begge barnehagene. Dette er forhold som må belyses i en trafikkanalyse. • Av hensyn til transformasjonen av Sandsli vest må kapasiteten i krysset (rundkjøringen) mellom kv. Sandslimarka og fv. Sandslivegen også vurderes. Det minnes om at forventet trafikk tall for 20 år frem i tid må legges til grunn i analysen. 17. Planområdet grenser til den private vegen Sandsliheiane i nord. Kun en mindre del av vegstrekingen (o_SKV3) er tatt med i foreliggende planforslag. Det foreslåtte fortauet er erstattet med en gang- og sykkelveg (o_SGS) og det settes i bestemmelsene krav om at inngangspartier må trekkes minimum 2 meter inn fra gang- og sykkelvegen. Fagetaten anser dette som en forbedring i forhold til tidligere innsendte planforslag. For å sikre muligheten for en enkel og trafiksikker biltilkomst til boligene i felt BKB1 og BB ved særskilte tilfeller som flytting eller levering av større varer burde passeringslommer etableres. Samtidig ønsker en ikke å legge til rette for småkjøring, økt trafikk på pv. Sandsliheiane og gateutforming på bilens premisser. Det påpekes at det ikke er noe hensikt å regulere kun en mindre del av o_SKV3 til offentlig formål. Eierform må dermed endres til felles/privat om ikke hele vegstrekingen skal tas				
--	--	--	--	--	--	--

		med. 18. Gang- og sykkelvegen o_SGS reguleres som offentlig. Det stilles krav om snuareal på enden av offentlig vegareal og dette skal fortrinnsvis etableres som en vendesløyfe. I planforslaget er det vist en snuhammer. Gang- og sykkelvegen blir en viktig forbindelse mot skolen samt turområdet i øst. Av trafikksikkerhetshensyn bør det ikke legges opp til at brøytebil må rygge for å snu. Samtidig er det heller ikke ønskelig å beslaglegge et større areal til vegformål. Det må til 2. gangs behandling argumenteres for hvilken løsning som best kan egne seg i dette område. 19. Fagetaten har ved flere anledninger etterspurt en redegjørelse for hvordan foreldrekjøring skal løses for barnehagen. Det må tas høyde for at det er flere som velger å bringe og hente sine barn med bil da det ikke kan antas at alle barna bor i nærområdet. Det må derfor vises hvor korttidsparkering skal løses med fokus på trafikksikkerhet. Bring- og henteløsningen må heller ikke føre til trafikale problemer i den offentlige vegen o_SKV1 og krysset mot bybanen. <u>Parkering</u> 20. Fagetaten anmoder om lav parkeringsdekning på bakgrunn av god kollektivdekning. For formålene forretning og barnehage er parkeringsdekningen lavere enn kravet i KPA 2018. Planområdets sentrale plassering og korte avstand til kollektivtilbud benyttes til å argumentere for utbyggingsomfanget og foreslått grad av utnytting. Dette må imidlertid også gjenspeiles i en lav parkeringsdekning, som er et effektivt virkemiddel for å redusere bilbruk. Parkeringskravet for boligformålet må følgelig reduseres ytterligere. Fagetaten vil ta endelig stilling til temaet til 2. gangs behandling. 21. Det må innarbeides i bestemmelsene til 2.gangsbehandling sykkelparkeringskrav for øvrige formål som kontor, barnehage og forretning. KPA 2018 sine parkeringsbestemmelser for sykkel skal legges til grunn. <u>Renovasjon</u> 22. Fagetaten har vært skeptiske til at løsningen med de bunntømte kontainerne forutsetter kjøring og tømning på gatetunet - sentralt i boligområdet. Det vises til KPA 2018 § 20. Det er uklart hvordan trafikksikkerhet er tenkt ivarettatt for dem som oppholder seg på gatetunet. Feltet f_BUT vil utgjøre det primære uteoppholdsarealet til boligene og blir etter vår vurdering negativt berørt av foreslått renovasjonsløsning. 23. Det vises til ROS- analysen hvor risikobildet knyttet til trafikkulykker vurderes til rød risikokategori, som indikerer uakseptabel risiko. I ROS-analysen henvises det videre til mobilitetsplanen som gjør rede for trafikksikkerhet. Etter fagetaten sin vurdering er denne redegjørelsen mangelfull da det forutsettes en rekke forhold som vil ha en innvirkning på trafikksikkerheten uten at dette kan sikres i planforslaget. Dette gjelder blant annet at dagligvarebutikken skal ha felleslager et annet sted, at trafikken vil foregå til ca. de samme tidspunktene hver dag og være forutsigbar samt at varelevering skal tidsreguleres. Etableringen av et trafikksikkert bomiljø kan ikke hvile på gjennomføringen av disse tiltakene. 24. Slik planforslaget nå foreligger må avfall fra næring også hentes via gatetunet, noe som				
--	--	--	--	--	--	--

ikke kan anbefales. Det er heller ikke redegjort for hvordan renovasjon for barnehagen er tenkt løst. I henhold til KPA 2018 må RTP revideres slik at renovasjonsløsningen for alle foreslåtte arealformål også inngår.

25. Det forutsettes at løsning med renovasjon og varelevering bearbeides før 2. gangs behandling da vi ikke kan anbefale det slik det foreligger. Følgelig må det påregnes at bebyggelsesstrukturen og utbyggingsomfanget også må endres. Dette er en risiko forslagsstiller har vært kjent med. Vi anbefaler at det etter offentlig ettersyn vurderes om det heller kan plasseres en snusløyfe med areal til varelevering og renovasjon i sørlig del av planområdet i overgangen mellom BKB2, BKB1 og o_SKV1, slik at man unngår regelmessig kjøring med lastebil inn i boligområdet på gatetun og parken f_BUT.

Varelevering

26. Til 2. gangs behandling må det konkretiseres hvilke formål det skal åpnes for – og deres behov for varelevering. Det må så redegjøres for omfanget av trafikk som skal belaste gatetunet og foreslås konkrete avbøtende trafikksikkerhetstiltak. Kan det ikke oppnås en tilfredsstillende løsning for varelevering på gatetunet må det foreslås en ny plassering, eller vurderes om dagligvareformålet kan inngå i planforslaget.
27. For barnehageformålet er det foreslått at varelevering kan løses ved dockingpunktet for renovasjonsbil på sørsiden av o_SF2. Barnehagens vareleveringsbehov er ikke redegjort for, og det er uklart hvorvidt det kan bli konflikt mellom tømning av restavfall og vareleveringen. Temaet må belyses til 2. gangs behandling.

Barn og unges interesser:

28. Det er gode forutsetninger for å skape nye områder med lekeareal og uteoppholdsareal som vil være et positivt bidrag til nærområdet. Foreslåtte løsninger for varelevering og renovasjon forringer imidlertid disse kvalitetene. Av hensyn til barn og unges interesser må nevnte problemstilling løses før 2. gangs behandling.

Barnehager og skoler:

29. Ved etablering av barnehage innenfor prosjektet anses barnehagebehovet som dekket.
30. Med foreslått utbygging er det anslått en økning på ca. 13,5 elever pr årstrinn på skolen. Utbyggingen vil dermed ha konsekvens for barne- og ungdomsskolekapasiteten i området. Det foreslås derfor at det innarbeides i bestemmelsene at skolekapasiteten i bydelen skal dokumenteres før rammetillatelse kan gis.

Overvannshåndtering:

31. Fagetaten savner elementer av det «blåe» internt i planområdet og utfordrer forslagsstiller til å vurdere å bruke overvann og regnbed som kvaliteter i prosjektet. Det vises til prinsipper for overvannshåndtering i Kommunedelplan for overvann (KDP overvann), vedtatt 25.09.2019.
32. Grønne elementer, som tak dekket av organisk materiale, bør i større grad bringes inn i prosjektet. Av hensyn til overvannshåndtering, biologisk mangfold og estetikk. I bestemmelsene § 2.1.5 åpnes det opp for at «minimum 30 % av takflatene, som har en utforming som er egnet til det, skal ha beplantede, «grønne» tak eller solcellepanel». Dette anses som en god intensjon, men formuleringen er for vag til at etableringen av grønne tak

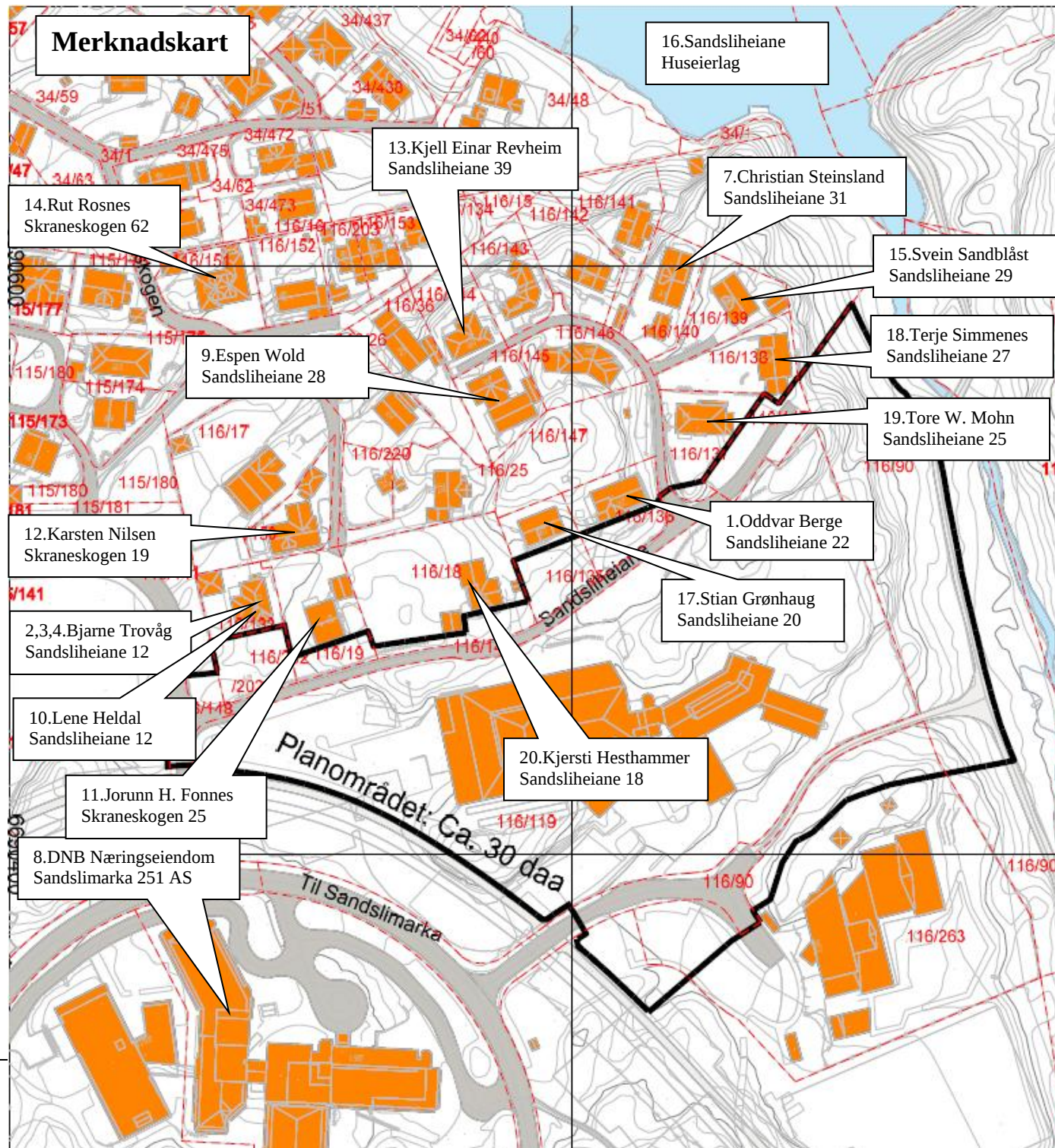
		regnes som sikret. Til 2. gangs behandling må følgende formulering innarbeides i bestemmelsene: «Bygninger skal ha grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter». <u>Klima og energi:</u> 33. Det er ikke stilt krav om klimagassregnskap til plansaken siden KPA 2018 ble vedtatt etter oppstart av planarbeidet, men dette må innarbeides i bestemmelser som et dokumentasjonskrav i forbindelse med byggesak. 34. For å avbøte klimagassutslipp som følge av materialforbruk til nybygg, stilles det krav om å innarbeide bestemmelser som sikrer en vurdering av gjenbruksverdien- og potensialet i eksisterende bygg. Vurderingen skal fremkomme ved søknad om igangsettelsestillatelse. 35. Fagetaten oppfordrer til at det legges opp til fremtidsrettede løsninger for energi som gjerne går ut over de minimumskrav som følger av gjeldende forskrift og lovverk. 36. Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO2 fotavtrykk. Det bør også tilrettelegges for bruk av tre som byggemateriale. Dette må innarbeides i bestemmelsene til 2. gangs behandling. <u>Naturmangfold:</u> 37. Det er blitt registrert oppslag av fremmedarten platanlønn (SE; svært høy risiko) innenfor planområdet. I bestemmelsene er det sikret at det ikke tillates bruk av fremmed arter ved beplantning av fyllinger og fellesarealer. Planforslaget må også sikre bekjempelse av fremmed arter innenfor planområdet. Følgende bestemmelse må innarbeides i planforslaget: «Ved beplantning innenfor planområdet skal det benyttes stedbunden vegetasjon, og det tillates ikke bruk av svartelistede arter. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter og i størst mulig grad bær- og fruktplanter». 38. Fagetaten anbefaler at det ikke brukes gummidekke på uteoppholdsarealer grunnet hensynet til at dette kan havne i naturen etter en gitt tidsbruk. Fagetaten oppfordrer til at det brukes naturlig dekke som sand, grus, gress, bark osv. Dette må sikres i bestemmelsene til 2. gangs behandling. <u>Universell utforming:</u> 39. Det fremstår som uklart hvordan boligene innenfor felt BB som er vist med inngang fra gang- og sykkelvegen i nord skal få en universell utformet tilkomst. Det stilles også spørsmål ved hvordan beboere som ikke kan benytte seg av snarvegene mellom byggene eller gang- og sykkelvegen skal nå det felles uteoppholdsarealet uten å måtte gå helt rundt. Dette temaet må belyses til 2. gangs behandling. <u>ROS:</u> 40. For å redusere faren for flom og overvann anbefaler ROS-analyser mest mulig etablering av naturlig vegetasjon og økosystem med evne til å infiltrere vann. Intensjonen til planforslaget med beplantning og trær må sikres bedre i bestemmelsene til 2. gangs behandling. 41. ROS-analysen anbefaler at det bør vurderes å sette opp gjerde eller andre former for sikring				
--	--	---	--	--	--	--

		på toppen av skråningen. Bestemmelser må her presisere at dette tillates innenfor aktuelle formål, samtidig mener vi at slike tiltak ikke må hindre mulighet for allmenn ferdsel gjennom området Til 2.gangsbehandling må bestemmelser oppdateres, samtidig som det gjøres en vurdering av hvor eventuelle tiltak kan etableres. 42. Under kategorien trafikkulykker kommer liv og helse og materielle verdier begge ut i rød risikokategori, slik at avbøtende tiltak må iverksettes. Viktige tiltak for å hindre trafikkulykker er å tilrettelegge for å ivareta trafikksikkerheten til myke trafikanter, med gode forhold for gående, syklende og barn som leker. Internt i planområdet er det lagt opp til sambruk av gatetun, og det foreslås tidsregulering av varelevering og renovasjon for å redusere faren for trafikkulykker. Vi vurderer tidsregulering som et tilfredsstillende og urealistisk tiltak, og mener at løsninger og lokalisering av varelevering og renovasjon i stedet må bearbeides videre etter offentlig ettersyn. 43. Internveien som anlegges til parkeringskjelleren, gjør at uteområdet til barnehagen får støynivå som overskrider anbefalt grenseverdi Ld 55 dB. For at dette uteområdet skal få tilfredsstillende støynivå er det behov for en 1,5 m høy skjerm/tett gjerde mot vest. Støyskjermen er ikke illustrert i planmateriale. Dette må innarbeides til 2. gangsbehandling. 44. I støyrapporten nevnes også støy i forbindelse med varelevering som en potensiell støykilde. Denne aktiviteten er ikke omfattet av definerte grenseverdier i T-1442/2016. Fagetaten anmoder at det likevel rettes tidlig fokus på å avbøte potensielle støykonflikter knyttet til vareleveringen som er planlagt sentralt i boligområdet. Støyreducerende tiltak bør sikres i bestemmelser. 45. Stiller spørsmål til om eksisterende oljetank på eiendommen bør merkes på plankartet som faresone eller bestemmelsesområde. 46. Planforslaget redegjør ikke for eventuell trinnvis utbygging, eller hvordan boligområdet kan fungere dersom ulike felt og gatetun blir utbygget over et lengre tidsspenn. Vi anbefaler at det til 2.gangsbehandling gjøres vurderinger av hvilken deler som bør bygges ut først og sist, enten nærmest bybanestoppet eller mot skogen i øst. 47. Vi støtter hovedgrepet og de positive bearbeidelsene av prosjektet underveis i planprosessen, men byggehøyder på vestre og nordvestre deler av BKB1 gir fortsatt for mye skygge inn på egne uteoppholdsarealer, gatetun og park BUT, samt mot tilgrensende naboer mot nord. Etter offentlig ettersyn og før 2.gangsbehandling må byggehøyder reduseres og det må vurderes oppdeling og bearbeiding av bygningsvolumer og arkitektur i dette området.				
--	--	--	--	--	--	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
----------	-------------------------	-----------------

Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.	Prosjektet er vesentlig omarbeidet og beskrevet i nytt planforslag. Ikke relevant å svare ut merknaden i sin helhet.
--	--	--



Private merknader med avsender utenfor kartutsnittet:

- Christian Lomsdalen
Sandsliåsen 62
Merknad nr. 5 og 6