

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 874, Skjenhaugane, Reguleringsplan
Arealplan-ID	4601_70910000
Saksnummer	Gammelt saksnummer 202127874, nytt saksnummer 202220708
Utarbeidet av	LINK arkitektur v/ Camilla Mohr
Sist revidert	31.10.24

Varsel om utvidet planområde datert 11.01.2023, frist 01.02.2023

Hensikt: Mindre utvidelse av planområdet på Tjernet borettslags eiendom gbnr 22/525 for å sikre snumulighet i enden av offentlig vei Barliveien.

Varslet: Tjernet borettslag.

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Tjernet borettslag gbnr 22/524, 22/525, 23/207 Datert 18.01.2023 Dok. 32	- Tjernet borettslag stiller spørsmål om det er nødvendig å regulere vendehammeren på deres eiendom, da den ikke vil betjene det nye boligområdet. - De påpekte også at de ikke er villig til å avstå borettslagets parkeringsplass.	- Merknaden er notert. Forslaget er utarbeidet med bakgrunn i Bymiljøetatens uttalelse, der de ønsker snumulighet av hensyn til trafiksikkerhet. Vegtegninger for snuhammer ble oversendt. Forslaget viste utbedring av vendehammer innebærer en mindre justering av veikant. (Jf. begrenset høring datert 11.06.2024 og merknad oppsummert lenger bak.) - Merknaden er notert. Parkeringsplass for Tjernet borettslag er opprettholdt i planforslaget.			

Offentlig ettersyn 17.06.2023 - 29.08.2023

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Bono bolig på vegne av Skjenhaugane Eiendom AS, gbnr 22/791 Datert 22.08.2023. Dok.nr. 57	1. Tilkomst til gnr. 22 bnr. 791 fra Barlivegen må sikres i planen. 2. Alternativ bør renovasjonsløsning hensynta eventuell fremtidig utvikling av bnr. 791. 3. Bebyggelse/tiltak innenfor reguleringsplanen må forholde seg til utgangspunktet om 4 m avstand fra byggverk til nabogrense i pbl. § 29-4.	1. Ikke tatt til følge. Tilkomst til 22/791 reguleres ikke i dette planforslaget, da dette må vurderes i forbindelse med eventuelt fremtidig planarbeid for 22/791, jf. også KPA. Dialog med grunneier videreføres. 2. Merknaden er notert. Nåværende plassering av renovasjonsløsningen er ikke i seg selv til hinder for eventuell fremtidig fremføring av tilkomstvei til 22/791. Merknaden formodes å være imøtekommet. 3. Ikke tatt til følge. Dialog med grunneier videreføres.			
2	Sands på vegne av Skjenhaugane Eiendom AS, gbnr 22/791. Datert 29.08.2023. Dok.nr. 61	1. De har ingen innvendinger til at eiendommen utvikles til boligformål. 2. De påpeker at forslaget er i strid med privatrettslig avtale, og ber om at planforslaget justeres og sendes ut på nytt offentlig ettersyn, slik at det tar hensyn til utbyggingspotensiale på gbnr 22/791. 3. Det må sikres avkjørsel til gbnr 22/791 vest i planområdet. 4. Dersom renovasjonsområdet plasseres på deres eiendom, må det foreligge en avtale. 5. Det vises til PBLs hovedregel om avstand mellom byggegrense og nabogrense. 6. De ber om tilbakemelding fra forslagsstiller om byggegrense og grøntområde i plankartet som ligger for nær avtalt, ny eiendomsgrense. 7. De ber om at parsellhager og gangstier på illustrasjonsplanen, som er vist utenfor avtalt eiendomsgrense, fjernes.	1. Merknaden er notert. 2. Ikke tatt til følge. Dialog med grunneier videreføres. 3. Ikke tatt til følge. Se kommentar til 1.1. 4. Merknaden er notert. 5. Ikke tatt til følge. Se kommentar til pkt. 1.3. 6. Ikke tatt til følge. Dialog med grunneier videreføres. 7. Tatt til følge. Tiltak utenfor planområdet reguleres ikke i planen. Elementer på 22/791 som omtalt i merknaden, fjernes likevel fra illustrasjonsplanen.			X (7)
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Barn og unges representant Datert 04.07.2023 Dok.nr. 52	1. Utbygging må ikke føre til privatisering av viktige grønt- og friområder som kan bidra til redusert bruk. 2. Barliallmenningen bør i størst mulig grad sikres variert underlag og grønne elementer som gjør området attraktivt for lek og opphold. 3. Trygg ferdsel må ivaretas og sikkerheten i anleggsfasen bør vurderes. 4. PBL stiller krav om aktiv medvirkning fra	1. Det legges ikke til rette for privat bruk av naturområdene. 2. Merknaden er notert. Dette er sikret i formingsveileder og illustrasjonsplan. 3. Tatt til følge. Trafikksikkerhet i anleggsfasen listes opp som et av de viktige temaene i miljøoppfølgingsplanen i reguleringsbestemmelsen § 3.1.1.s. 4. Ikke tatt til følge. Medvirkning var rettet mot alle beboerne i området.		X (3)	X (3)

		barn og unge. Det vurderes av gjennomført spørreundersøkelse rettet seg mot voksne beboere i området. Det oppfordres derfor til å vurdere involvering fra barn og unge i det videre planarbeidet, særlig med tanke på utforming av uteoppholdsareal og oppgradering av grøntområder. Manglende involvering bør dokumenteres og begrunnes. 5. Barnehage- og skolekapasitet må ses i lys av andre utbyggingsplaner i et utvidet område, og oppdateres før brukstillatelse.	5. Tas til orientering.			
2	Brannvesenet Datert 17.07.2023 Dok.nr. 53	1. De forutsetter tilkomst for brannvesenets kjøretøy og tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Tilkomst til eksisterende boligområder i og rundt planområdet må heller ikke forringes. 2. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks. belastning. 3. Det vises for øvrig til deres veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskap».	1. Tatt til orientering. Atkomst langs Barliveien til eksisterende bebyggelse rundt planområdet, opprettholdes. 2. Tatt til orientering. Eventuelle veier og biloppstillingsplasser vil bli merket. 3. Tatt til orientering. Veileder er fulgt.			
3	Byantikvaren Datert 01.08.2023 Dok.nr. 54	1. Byantikvaren er i all hovedsak positiv til de gode intensjonene i prosjektet. 2. En enkel rivedokumentasjon må utarbeides før planen blir vedtatt. 3. De mener det er vanskelig å lese bestemmelsene, da de er fordelt på formål og bestemmelsesområder. 4. De ber om at intensjonen om variert mønretning og ulik takvinkel i BK4, bør sikres bedre i bestemmelsene og omtales i Formingsveilederen. 5. De påpeker at det viktig med tydelig skille mellom privat og offentlig gangvei, slik at det ikke oppleves som for privat og er til sjenanse for både beboere og brukere av gangveien. 6. Prinsippene for gangforbindelsene vist i illustrasjonsplanen innenfor felt BK4 bør vises i plankart og sikres bedre i bestemmelsene, slik at intensjonene blir ivaretatt frem til byggesak. 7. De anbefaler at utnyttingsgraden blir satt med påskriften «Maksimal utnyttingsgrad». 8. De mener det er uklart om fellesareal kan ses som halvprivat og hvordan dette eventuelt sikres i plankartet, og at formingsveilederen ikke viser prinsipper for	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Rivedokumentasjon er utarbeidet og følger planforslaget. 3. Ikke tatt til følge. Reguleringsbestemmelsene er utarbeidet etter kommunens mal. 4. Tatt til følge. Formingsveileder revideres. 5. Ikke tatt til følge. Bestemmelsenes § 3.1.1.e sikrer at formingsveilederen legges til grunn for utforming av uteområder og kantsoner innenfor planområdet. 6. Ikke tatt til følge. Bestemmelsenes § 3.1.1.e og 3.1.3.e sikrer at formingsveilederen legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder innenfor felt BK4. 7. Ikke tatt til følge. Påskrift med utnyttingsgrad følger standard oppsett for påskrift. 8. Ikke tatt til følge. Bestemmelsenes § 3.1.1.e sikrer at formingsveilederen legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder innenfor planområdet.			

		halvprivate soner. De mener dette kan være problematisk med hensyn til bruken av sonene, om de oppleves som private eller halvprivate. 9. De mener formingsveilederen er noe uklar for markterrasser og skillet mellom privat og offentlig gangareal, og mangler prinsipper knyttet til møneretning. 10. De ber om å bli tatt med i samråd ved bearbeiding av formingsveileder.	9. Tatt til følge. Formingsveileder revideres. 10. Eventuelt samråd avklares med plan- og bygningsavdelingen.			
4	Byarkitekten Datert 01.09.2023 Dok.nr. 64	1. Byarkitekten er positive til planforslagets intensjon om å transformere et næringsareal til bolig, ved et overordnet samlende grep som søker å strukturere bebyggelsen og uterommene mellom den. Byarkitekten anbefaler planforslaget med følgende forslag til bearbeidelser av prosjektet frem mot 2. gangs behandling: 2. En nedtrapping av bebyggelsen mot vannet, og utforming av en mer oppløst struktur mot vannet for å oppnå en bedre overgang. 3. En reduksjon av bebyggelsens omfang og nærhet til vannet. 4. En justering av plasseringen av slik at det oppstår flere siktakser på tvers av Allmenningen. 5. En etablering av enkel sti («boardwalk») gjennom det grønne feltet i øst foran bygningene mot vannet som en del av en rundtur rundt hele vannet.	1. Tatt til orientering. 2. Ikke tatt til følge. Bebyggelsen innenfor BK1-3 følger terrenget og har terrasser mot tjernet for å skape en god overgang og nedtrapping fra byggeområdet til naturområdet og tjernet. I tillegg er tak og terrasser «sakset» for å skape en mer oppløst struktur. Formingsveilederen – som er førende for utformingen - viser både nedtrapping og hvordan strukturen er løst opp ved bruk av takterrasser og fellesrom. 3. Ikke tatt til følge. Bebyggelsen lengst øst i BK3 er plassert på eksisterende garasjeanlegg som gjenbrukes, transformeres og danner yttergrensen for bebyggelse mot tjernets kantsone. Omfang er redusert og allmenningen utvidet iht. diskusjon i tidligere møter. 4. Ikke tatt til følge. Det er regulert minimum 3 gangforbindelser gjennom BK4 i nord-sør retning. Disse vil fungere som siktakser i forlengelse av siktakser mellom lamellene i BK1-3. Dette vises også i illustrasjonsplan og formingsveileder, som begge skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder. 5. Ikke tatt til følge. Kantsonen mot tjernet er et sårbart område, der det foreslås å ta mer hensyn til leveområde for fugl og reetablering av naturlig vegetasjon, enn til mulig ferdsel, jf. Bymiljøetaten og FNFs uttalelser og naturmangfoldrapport (vedlegg 20). Området foreslås derfor regulert til naturområde, og det er stilt krav om gjerde for å sikre hekkeområde for fugler og for å hindre ulykker. Det legges ikke til rette for aktivitet som vil øke presset på naturområdet, ut over ferdsel langs en trinnfri turløype på en opphøyd gangbane i tre, og noe tilrettelegging for friluftsliv og møteplasser, der avstanden til tjernet er størst. Det er også lagt vekt på å lede ferdsel gjennom det nye boligområde for å skape liv i uterommene og møter mellom både nye og eksisterende beboerne på Skjenhaugane. Bebyggelsen orienteres mot fellesområder for å skape et fellesskap, i stedet for en orientering mot tjernet.			
5	Bymiljøetaten Datert 29.08.2023 Dok.nr. 60	1. Planområdet må ha en utbredelse som sikrer en forbindelse med offentlig status (karakter) mellom planområdet og Ørnahaugen i øst i retning Oasen. 2. Bymiljøetaten vurderer at området rundt Lauvåstjørna er av så stor interesse for allmennheten at det bør gis offentlig status. Avgrensningen av areal som gis slik status kan drøftes nærmere frem mot 2.gangsbehandling av planen. 3. Planen må sikre at det ikke skjer skadelig	1. Delvis tatt til følge. Planområdet er utvidet for å sikre gangforbindelsen. Regulert gangforbindelse er sikret i naboregulering. 2. Tatt til følge. O_GN1-3 reguleres til offentlig formål for å sikre allmenn tilgjengelig gangforbindelse og naturområder rundt tjernet. Dersom arealet rundt Lauvåstjørna skal reguleres til offentlig formål, forutsetter dette overtagelse av arealet. Dette avklares i videre dialog med planavdelingen og bymiljøetaten. 3. Tatt til orientering. Illustrasjonsplanen forutsetter at rent overvann føres på overflaten og ut i tjernet uten å komme i berøring med forurenset grunn. Dette sikres i anleggsfasen og ved ferdigstilte uteområder gjennom miljøoppfølgingsplanen, jf. bestemmelsene §	X (1,2,6, 7,8)	X (1,2,4,5,6,8)	X (1,2,4,6,8)

		avrenning til Lauvåstjørna i anleggs- og driftsfasen. 4. Ordlyden i reguleringsbestemmelse § 3.1.1.4.d Miljøoppfølgingsplan (ytre miljøplan) blir for vag. Behovet for de ulike tiltaksplanene må konkretiseres, slik at det blir mulig å hjemle tydelige krav til oppfølging i reguleringsbestemmelsene. 5. Det anbefales at ordlyden i bestemmelsen § 2.2.6 omformuleres til: «Ved beplantning i felles uteområder skal det brukes allergivennlige planter og trær.» 6. Det må etableres snuhammer i nordende av kommunal veg Barliveien. Tilstrekkelig areal må inkluderes i planområdet. Om ikke kravet kan imøtekommes, må veien gis privat status. 7. Fortau o_F03 er ikke målsatt og må ha full bredde på minimum 2,5 meter. 8. Veggrunn f_AVG2 langs offentlig veg skal være offentlig og ikke privat.	3.1.1.s. 4. Tatt til følge. Bestemmelsen er revidert. Nytt nummer er 3.1.1.s. 5. Tatt til følge. Ny bestemmelse er § 2.1.1.j. 6. Tatt til følge. Det er lagt inn snurondell i enden av offentlig vei. 7. Tatt til følge. Fortau er målsatt. 8. Tatt til følge. Sideareal har fått samme eier som vei.			
6	DSB Datert 15.06.2023 Dok.nr. 49	1. DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker. De ber derfor om at høringen oversendes på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om, dersom det er behov for direkte involvering av DSB. Dette gjelder virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter, transport av farlig gods, brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg, og tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene).	1. Merknaden er notert. Planforslaget omfatter ikke håndtering av farlig gods, brannsikkerhet, tunneler, underjordiske anlegg, tilfluktsrom eller storulykkevirksomheter. Planområdet overlapper med reguleringsplan for bybanen, men kommer ikke til å regulere areal under bakken. Dersom det er behov for det senere i planprosessen, blir det tatt direkte kontakt med DSB.			
7	Forum for natur og friluftsliv Datert 29.08.2023 Dok.nr. 62	1. De mener tjernet skulle vært gitt stor verdi som leveområde/økologiske funksjonsområde for truet fugleart sothøne. 2. De påpeker at gangvei rundt Lauvåstjørna ikke må etableres i våtmarksområdet langs tjernets sørside. 3. De påpeker også at vegetasjonen langs tjernets vestsida må tas godt vare på, og at kantvegetasjonen rundt tjernet må ivaretas etter leveområde/økologiske funksjonsområde.	1. Ikke tatt til følge. Utredningen er utført av Biofokus, som har høy kompetanse om natur på ulike nivåer, og spesialkompetanse innenfor en rekke artsgrupper, og kartlegger arter, naturtyper, økosystemer og landskap. Kartlegging og vurdering er gjort etter Miljødirektoratets instruks basert på NiN2, DN-håndbok 13, Naturmangfoldloven, Forskrift om utvalgte naturtyper og etter kommunens veileder for naturmangfoldsrapport. 2. Ikke tatt til følge. Foreslått gangtrasé følger eksisterende sti og krysser myrområdet sør i planområdet. Ved etablering av en tilrettelagt gangtrasé, vil området som blir nedtråkket, bli smalere enn i dag. For øvrig er den trukket tilbake fra våtmarksområdet. 3. Ikke tatt til følge. Eksisterende kantvegetasjon vest for tjernet er sterkt preget av en gammel fylling og fremmede arter. Det er foreslått å reetablere stedegen vegetasjon, jf. bestemmelsenes § 3.3.1.d.			

8	Helsevernheten Datert 16.08.2023 Dok.nr. 56	- De påpeker at reguleringsbestemmelsene ikke noe punkt om støy og støv i anleggsfasen under § 6.1. De ber om at dette rettes opp i, og at reguleringsbestemmelsene tydeliggjør at veiledende grenseverdier for støy fra bygge- og anleggsstøy angitt i T-1442/2021 kapittel 6, skal overholdes så langt som praktisk mulig. - De ber om at det stilles krav om støyreducerende tiltak (for eksempel tidspunkt for støyende arbeid) i anleggsperioden. Det viktig at det gjennomføres systematisk og direkte informasjon til berørte parter om spesielt støyende aktiviteter. De anbefaler at det lages en plan for hvordan dette skal følges opp med underleverandører.	Tatt til følge. Støy og støv i anleggsfasen listes opp som et av de viktige temaene i miljøoppfølgingsplanen i reguleringsbestemmelsenes § 3.1.1.s. Ikke tatt til følge. Håndteres i miljøoppfølgingsplanen.		X (1)	X (1)
9	NVE Datert 15.08.2023 Dok.nr. 55	- De viser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner, og anbefaler at denne brukes. - Det påpeker at det må vurderes om planen tar hensyn til nasjonale og vesentlige regionale interesser, og viser til NVEs veileder og nettside. - De påpeker at kommunen har ansvar for å påse at det er tatt hensyn til fare for flom, skred, overvann, vassdrag og energianlegg, og at NVE kan kontaktes ved behov.	Merknaden er notert. NVEs kartbaserte veileder er brukt ved utarbeidelse av ROS. Merknaden er notert. Nasjonale og vesentlige regionale interesser berøres ikke av planforslaget. Tas til orientering. Det er lagt inn hensynssone flomfare i plankartet.			
10	Statens vegvesen Datert 28.08.2023 Dok.nr. 59	- De anbefaler at planforslaget i større grad legge til rette for syklende. Innendørs felles sykkelverksted må sikres i bestemmelsene, og det må legges til rette for vasking av sykkel med tilgang til vann. - Mobilitetspunkt bør flyttes inn på eksisterende parkeringsplass for bil for å unngå konflikt mellom gående, syklende og bil, renovasjon og for å bedre trafiksikkerheten. - Det må vurderes om ikke fortau o_FO2 skal forlenges inn til gatetun, for å sikre gående trygg adkomst til boliger. - Innkjøring til garasje kan ikke vises som gatetun i plankartet, dette arealet må vises som veg, slik det er gjort i illustrasjonsplan. - De støtter fagnotats anbefaling om at gangkobling mot Oasen må sikres før sluttbehandling. - De mener at parkeringsdekningen for bil kan reduseres noe, samtidig som det legges bedre til rette for deling av bil.	Tatt til følge. Sikres i bestemmelsenes § 3.1.1.n. Ikke tatt til følge. Det har vært gjennomført flere møter med Tjernet borettslag. De ønsker å beholde parkeringsplass slik den er i dag, og ønsker ikke videre dialog om alternative løsninger. Plassering av mobilitetspunkt, renovasjonsløsning og veiløsning er også diskutert i og akseptert etter flere møter med bymiljøetaten. Ikke tatt til følge. Løsningen som vist på plankart og illustrasjonsplan er diskutert og akseptert av bymiljøetaten etter flere møter. Tatt til følge. Plankartet er endret. Tatt til følge. Planområdet er utvidet frem til grense for nylig vedtatt områderegulering, slik at det også omfatter gangforbindelsen. Ikke tatt til følge. Det vises til uttalelse fra Vestland fylkeskommune.	X (4,5)	X (1,5)	X (1,4,5)

11	Statsforvalteren i Vestland Datert 30.08.2023 Dok.nr. 63	- De ser positivt på fortetting og boligbygging på allerede bebygd grunn i relativ nærhet til senterområde og kollektivknutepunkt. - De er positive til at det er regulert inn naturområde rundt vannet, og mener buffersone/kantsonen rundt vannet har god bredde bortsett fra et lite parti i nordvestre hjørnet. Det bør vurderes om felt BK3 (evt. byggegrense) trekkes noe lengre vekk fra vannet.	Tatt til orientering. Ikke tatt til følge. Nordvest for tjernet ligger eksisterende parkeringskjeller. Den grønne buffersonen omfatter området utenfor bebygget areal. Dette er også iht. gjeldende kommuneplan.			
12	Vestland fylkeskommune Datert 24.08.2023 Dok.nr. 58	- De anbefaler at det arbeides videre for å få en mer helhetlig løsning for det samlede boligmiljøet på Skjenhaugane, blant annet kvalitet i felles atkomstsoner, uteområde og felles parkeringsløsning. De påpeker spesielt at det lite fremtidsretta å videreføre borettslagets overflateparkering i ny reguleringsplan. - De ønsker ikke handel, tjenestetilbud og annen næring i planområdet, da det skal etableres på Spelhaugen. De anbefaler derfor at B/F/T endres til boligformål med tilstrekkelig buffer som skjermer uteareal og inngangssoner. - De mener formål GN må justeres i nordøstre hjørnet av BK3, for å unngå kile mellom bolig og naturområde. - De mener planområdet må utvides for å sikre snarvei mot Ørnahaugen i øst og videre mot Oasen og kollektivknutepunktet. - De mener studioleilighetene ikke får god nok bokvalitet og anbefaler at det i stedet legges til rette for større boliger over to etasjer med kjeller. - De ber om at det legges til rette for HC parkeringsplasser nærmere inngangsparti for boligene med lengst avstand til parkeringskjelleren. - De er positive til foreslått gang- og sykkelnettverk og til utvidet fortau som gir bedre trafikk sikkerhet. - De mener parkeringsdekning som foreslått, er et godt grep. Hvis p-dekning skal reduseres ytterligere, må dette vurderes opp mot «villparkering», atkomst og trafikktrygghet. - De fremmer innsigelse til trafikk sikkerhet ved kryss med fylkesveg 5362 Spelhaugen, og ber om at det utarbeides trafikkanalyse som gjør greie for nyskapt trafikk som følge	Ikke tatt til følge. Det er gjennomført flere møter med borettslaget for å søke felles løsninger, men de ønsker ikke å endre dagens situasjon. Ikke tatt til følge. Service, kafe, fellesfunksjoner og lignende vil være viktig både for nye innbyggere og de som bor i Tjernet borettslag. Dette er også ønsket av borettslaget. Slike funksjoner vil styrke fellesskapet på Skjenhaugane. Ikke tatt til følge. Formålsgrensen følger kant av fuktdrag og eksisterende parkeringskjeller. Tatt til følge. Planområdet er utvidet frem til grense for nylig vedtatt områderegulering. Videre trasé inne på Ørnahaugen borettslags eiendom er sikret i områderegulering for sentrale deler av Fyllingsdalen. Ikke tatt til følge. Prosjektet legger opp til en boligsosial profil. For å oppnå dette, er det behov for etablererboliger rettet mot førstegangskjøpere. Leilighetene er små, men de har lys, utsikt og enkel tilgang til delefunksjoner som vaskerom, lager, fellesrom mm. Ikke tatt til følge. Det har vært et mål å oppnå uteoppholdsareal uten trafikk. Gangforbindelsene mellom parkeringskjeller og boligene vil være universelt utformet. - Tatt til orientering. - Tatt til orientering. Tatt til følge. Det er utarbeidet trafikkanalyse og utarbeidet veiprojekt som viser situasjon med ny Barlivei skjøtet sammen med eksisterende fylkesveg. Det er lagt inn bestemmelser som bl.a. sikrer utbedring av sikt og kryssing av vei.	X (4)	X (4, 10,12)	X (4,9,10,12)

		av planen. Da videreføring av bybanen ligger et godt stykke frem i tid, må Barliveien tilpasses dagens situasjon, bl.a. mht. sikt og trafikksikker kryssing. Dette må det gjøres rede for. 10. §6.2.1 må endres til: «Atkomstvei felt o_KV med fortau o_FO, <u>gangfelt og siktsoner</u> , felles adkomst f_KV og felles fortau f_FO. 11. Tekniske planer for fylkesvegkrysset må sendes fylkeskommunen for godkjenning. 12. § 6.2.1 om ferdigstilling av Barliveien med utvida fortau, siktsoner og gangfelt i kryss med Spelhaugen, må knyttet til igangsettingstillatelse, ikke før bebyggelse tas i bruk.	10. Tatt til følge. Ny nummerering § 6.1.1. 11. Tatt til følge. 12. Tatt til følge. Ny nummerering § 6.1.1.			
13	Plan- og bygningsetatens fagnotat Datert 09.06.2023 Dok.nr. 41	1. Klimagassberegninger oppdateres, og tiltak og ambisjoner for gjenbruk av bygningsmaterialer sikres i bestemmelser. 2. Parkeringsdekning reduseres. 3. Tegnerrekkefølge i kartgrunnlag må oppdateres.	1. Tatt delvis til følge. Revidert beregning er utarbeidet. 2. Ikke tatt til følge. Det vises til merknad fra fylkeskommunen og Statens vegvesen. Krav til parkeringsdekning er lavt i forhold til krav i KPA. 3. Tatt til følge.	X (3)	X (1)	X (1)

Varsel om utvidet planområde datert 17.10.2023, frist 08.11.2023

Hensikt: Sikre gangforbindelse mellom Lauvåstjørna og Ørnahaugen.

Varslet: Tjernet borettslag, Ørnehaugen borettslag, BOB BBL og Bymiljøetaten.

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Bymiljøetaten (utvidet planområde) Datert 08.11.2023 Dok.nr. 71.	1. Bymiljøetaten anbefaler at planområdet utvides slik at plangrensen trekkes ved P-plass i veien Ørnahaugen. 2. De påpeker at en fremtidig forbindelse mellom Lauvåstjørna og Ørnahaugen må legges skånsomt i terrenget. 3. De minner om at gjennomføring av tiltaket ikke må bidra til spredning av skadelige, fremmede arter til området.	1. Ikke tatt til følge. Plangrensen er nå trukket langs plangrensen til <i>områderegulering for Fyllingsdalen. GNR 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler</i> . Denne sikrer videre gangforbindelse med bestemmelsesområde #14 og reguleringsbestemmelse: «I område merket #14 skal eksisterende sti/gangforbindelse fra Ørnahaugen til Lauvåstjørna og Barliveien opprettholdes.» 2. Tatt til følge. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om skånsom plassering av gangforbindelse i terrenget. 3. Merknaden er notert. I bestemmelsene er det stilt krav om miljøoppfølgingsplan for prosjektet. Dette omfatter også gangforbindelsen.		X (2)	

Justert planforslag til begrenset høring datert 05.03.2024, frist 26.03.2024

Hensikt: Sikre stiforbindelse mellom Lauvåstjerna og Ørnahaugen, rekkfølgekrav for utbedring av Barliveien med fortau og kryss Barliveien / Spelhaugen og orientering om trafikkanalyse.

Varslet: Grunneiere, naboer og høringsinstanser.

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Kristian Rein Datert 26.03.2024 Dok. 89	- Siden Løvåstjerna kanskje er det mest idylliske småtjern i Fyllingsdalen som nå blir mer tilgjengelig for alle, må vern og tiltak mht. dyre og planteliv settes i sentrum i fht bebyggelsen. - Det må ikke legges asfalt på noen av de nå grusbelagte stiene. Grus er skånsomme for knær/hofter og vonde føtter etc.	- Merknaden er notert. Det er lagt inn hensynssone rundt tjernet. Tas til orientering. Reguleringsplanen stiller ikke krav til dekke på stiene, og planen er ikke til hinder for å opprettholde dagens status.			
2	Tjernet borettslag Datert 22.03.2024 Dok. 98	De viser til § 3.2.8.1a, der det står at arealet kan benyttes som parkeringsareal. De påpeker at dette arealet er opparbeid som parkering / gjesteparkering for Tjernet borettslag og protesterer mot at det skal kunne brukes som parkering for gjester/beboere i Skjenhaugane, Fyllingsdalen, g.nr. 22 bnr. 874 mfl.	Merknaden er notert. Reguleringsplanen fastsetter dagens situasjon, der parkeringsarealet tilhører Tjernet borettslag. Ny nummerering: 3.2.8.			
3	SANDS advokatfirma DA på vegne av gbnr 22/791. Datert 02.04.2024 (etter frist for merknader) Dok. 90	- Det må sikres avkjørsel til gbnr 22/791 vest i planområdet, og fellesareal for avfall må flyttes nærmere Barliveien. - Renovasjonsområdet er plassert på deres eiendom, uten at det foreligger en avtale. - Illustrasjonsplanen viser gangveg rundt vannet innregulert på deres klients grunn på 22/791. De motsetter seg en slik bruk. - Byggegrensen er lagt helt i nabogrensen mot deres klients eiendom på 22/791. Det vil være mer rettferdig og naturlig av grøntbelte ble lagt slik av halvdelen falt på hver side av nabogrensen.	Ikke tatt til følge. Tilkost til 22/791 reguleres ikke i dette planforslaget, da dette må vurderes i forbindelse med eventuelt fremtidig planarbeid for 22/791, jf. også KPA. Dialog med grunneier videreføres. - Merknaden er notert. Dialog med grunneier videreføres. - Merknaden er notert. Dialog med grunneier videreføres. Ikke tatt til følge. Dialog med grunneier videreføres.			
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Bergen brannvesen Datert 27.03.2024 (etter frist for merknader) Dok. 91	- De forutsetter tilkomst for brannvesenets kjøretøy og tilstrekkelig slukkevannskapasitet. Tilkost til eksisterende boligområder i og rundt planområdet må heller ikke forringes. - Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks. belastning.	Tas til orientering. Atkomst langs Barliveien til eksisterende bebyggelse rundt planområdet, opprettholdes. Tas til orientering. Eventuelle veier og biloppstillingsplasser vil bli merket.			

		3. Det vises for øvrig til deres veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskap».	3. Tas til orientering. Veileder er fulgt.			
2	Bergen kommune, helsevernenheten Datert 20.03.2024 Dok. 84	1. De ser det som positivt at turstien rundt Lauvåstjernet i justert planforslag er sikret regulert med offentlig formål, endret fra tidligere foreslått som felles (privat) areal for beboere. Det er viktig at arealet nær vannet oppleves som et friluftsområde som er tilgjengelig for allmennheten, og ikke oppleves som et privat areal for beboere. 2. De har ingen merknader til de trafikale endringene i planforslaget. Det er positivt at det er utarbeidet en trafikkanalyse.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering.			
3	Bergen kommune, Seksjon for næring og landbruk Datert 30.04.2024 (etter frist for merknader) Dok 94	1. Det er ingen landbruksinteresser som anses å bli vesentlig negativt påvirket av tiltaket. 2. Det ble gitt konsesjon på 22/875 i 2022, under forutsetning av at bruken skulle være uendret, som friområde/grønnstruktur. 3. De ber om at det ikke bygges nærmere enn minst 10 meter, men helst 50 meter fra det omtalte tjernet. 4. De ber om at massefyllingene på 22/875 blir tilbakeført til Grønnstruktur. 5. De ber om at det settes krav om at området som er avsatt til Grønnstruktur, fortsatt blir åpen for allmennheten og blir beholdt til Grønnstruktur.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Dagens bruk er opprettholdt. 3. Tas til orientering. Avstand mellom byggegrense og tjern er mer enn 10 m. 4. Tas til orientering. Det er stilt krav om reetablering av naturområde med stedege arter og kantvegetasjon langs tjernet, i bestemmelsenes § 3.3.1.d. 5. Tas til orientering. Arealet reguleres til offentlig formål – naturområde.			
4	Bergen vann Datert 24.04.2024 (etter frist for merknader) Dok 93	1. Bergen Vann har gitt uttalelse til VA rammeplan den 27.03.2023 (snr. 2023/07969). Denne uttalelsen opprettholdes. De har ingen ytterligere merknader.	1. Tas til orientering.			
5	BIR Datert 20.03.2024 Dok 85	1. BIR viser til tidligere uttalelse til renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 24.03.2023. De ber om RTP revideres dersom det er endringer som påvirker løsningen, og at den i så fall sendes BIR for ny uttalelse.	1. Tas til orientering. Det er ikke behov for å endre RTP.			
6	Byantikvaren Datert 08.04.24 (etter frist for merknader) Dok 92	1. De uttaler at endringene ikke vil påvirke kulturmiljøverdiene. Byantikvaren har derfor ingen merknad til endringene, og viser til tidligere uttalelser.	1. Tas til orientering.			
7	Byarkitekten Datert 19.03.2024 Dok 83	1. Byarkitekten er positiv til at planområdet er utvidet for å sikre stiforbindelse mellom Lauvåstjørna og Ørnahaugen, og at stien reguleres med offentlig formål. 2. De er positiv til at turstien rundt Lauvåstjørna nå er sikret regulert med	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering.			

		offentlig formål. Dette er i tråd med Byarkitektens oppfordring om å til å legge til rette for et finmasket gangveinnett i planområdet hvor dyr og mennesker kan leve side om side. 3. De viser for øvrig til tidligere uttalelse.	3. Tas til orientering.			
8	Bymiljøetaten Datert 21.03.2024 Dok 86	1. De viser til tidligere uttalelser, der de har bedt om at bestemmelsesområde #14 i naboplan Fyllingsdalen sentrale deler, arealplan-ID 63860000, inkluderes i planområdet, da den reguleringsplanen ikke sikrer rett til fysisk opparbeidelse/tilrettelegging over eiendom 22/421. De opprettholder derfor innspill om utvidelse av plangrensen. 2. De påpeker at det må etableres snurondell i enden av offentlig veg Barlivegen iht. krav fra håndbøkene og vegnormer for Bergen kommune. Dersom dette ikke kan løses, ber de om at Barlivegen i sin helhet reguleres til provat frem til fylkesvegen. 3. De anbefaler en supplering i bestemmelse o_GN3: Felt o_GN3 skal videreføres som naturområde med stedegne arter. <i>Stien fra Lauvåstjørna til Ørnahaugen skal videreføres, og det tillates tilrettelegging for normalgangferdsel. Tiltak for utbedring av stien må planlegges og utformes mest mulig skånsomt, og på en slik måte at behov for terrenginngrep, vegetasjonsrydding, fyllinger og utlegging av masser minimeres. Anvendte masser må være rene, og ikke være kontaminert av skadelig plantemateriale fra arter på den norske fremmedartslisten (2023).</i>	1. Ikke tatt til følge. Reguleringsplan for Fyllingsdalen er nylig vedtatt. Opparbeidning av eksisterende gangforbindelse over borettslagets fellesareal må avklares med borettslaget. 2. Tatt til følge. Det er lagt inn snurondell i enden av offentlig veg Barlivegen. 3. Tatt til følge. Forslaget er tatt inn i bestemmelsene. Ny nummerering er 3.3.1.e.	X (2)	X (3)	
9	DSB Datert 08.03.2024 Dok 82	1. DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker. De ber derfor om at høringen oversendes på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om, dersom det er behov for direkte involvering av DSB. Dette gjelder virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter, transport av farlig gods, brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg, og tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene).	1. Merknaden er notert. Planforslaget omfatter ikke håndtering av farlig gods, brannsikkerhet, tunneler, underjordiske anlegg, tilfluktsrom eller storulykkevirksomheter. Planområdet overlapper med reguleringsplan for bybanen, men kommer ikke til å regulere areal under bakken. Dersom det er behov for det senere i planprosessen, blir det tatt direkte kontakt med DSB.			
10	Vestland fylkeskommune Datert 22.03.2024 Dok. 88	1. Vestland fylkeskommune har vurdert justert planforslag for Skjenhaugen. De uttaler at det er positivt at reguleringsplanen nå legger	1. Tas til orientering.			

		bedre til rette for og sikrer gangforbindelse til sentrum og offentlig sti for nærtur og rekreasjon. De mener endringene gjør god greie for og ivaretar hensyn til trafikktrygghet og atkomst på fylkesveg 5362 Spelhaugen og i kryss med Barliveien. På bakgrunn av dette trekker Vestland fylkeskommune innsigelse til planen.				
--	--	--	--	--	--	--

Begrenset høring datert 11.06.2024, frist 07.06.2024

Hensikt: Få innspill til utforming av snurondell på Tjernet borettslags eiendom gbnr 22/525 i enden av offentlig vei Barliveien.

Tjernet borettslag ble varslet.

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	Tjernet borettslag gbnr 22/524, 22/525, 23/207 Datert 20.06.2024 Dok. 98	1. Styret i Tjernet borettslag vurderer at alternativ 4 er mest skånsomt i forhold til borettslagets fellesarealer.	1. Ikke tatt til følge. Etter dialog med PBE, er alternativ 3 lagt inn i planforslaget, da dette vurderes som det beste alternativet med minst ulemper for borettslaget og landskapet generelt.			

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Endringer med bakgrunn i merknader: - Revidert dato. - O_GN3: Utvidet planområde mot øst for å sikre gangforbindelse. - GN, AVG, FO og KV: Opprydding feltnavn (separat nummerering for henholdsvis offentlig formål og fellesareal, unødvendig nummerering fjernet). - Tidl. f_GN3 splittet ved sørstre hjørne på felt BK4. - o_GN1, o_GN2, o_GN3, o_NSV og o_TV (benevnt med nye feltnavn): Felt endret til off. formål. - o_KV: Snurondell i enden av offentlig veg. Eierform sideareal samtidig rettet for samsvar med eierform kjørevei. - Tidl. o_FO3 utgår – areal slås sammen med f_FO2. - F_KV1: Utvidet fram til garasje-innkjøring. Tilgrensende felt redusert tilsvarende, og avkjørselspil flyttet. - O_F2: Oppretting / supplering målsettinger (fortau) - BK4: Oppretting byggegrense og bestemmelsesgrense langs nordre del BK4 (slik at linjene sammenfaller med formålsgrense). - Nytt felt f_KV3. - Opprydding i feltnavn f_GG. Fjernet felt som erstattes av snurondell. - Opprydding i felt AVG. - Rettet feltnavn fra KBA til B/F/T Endringer med bakgrunn i fagnotat: - Rekkefølge tegningslag iht. kommunens føringer. - Basiskart oppdatert pga. utvidet planområde. - Arkformat PDF-utskrift endret fra A2 til A1. Endringer av andre årsaker: - Teknisk opprydding – optimalisering plassering av påskrifter. Etter møte 27.09.2024: - Delt o_KV i to områder etter tilbakemelding fra byggesak og dialogmøte 27.09.2024.. - Satt på mønehøyde på felt BK1-3 etter tilbakemelding fra byggesak og dialogmøte 27.09.2024.	Endringer med bakgrunn i merknader: - Revidert dato. §2.2.6: Revidert ordlyd. §3.1.1.3.b: Krav om innendørs sykkelverksted. §3.1.1.4.d: Revidert tekst for å få tydeligere krav til tiltak. §3.2.2.1.c: Ny bestemmelse for nytt felt. §3.2.3.a: Oppdatert feltnavn. §3.2.7.2: Oppdatert feltnavn. §3.3.1.1.b: Oppdatert feltnavn. Fjernet «gjennomgang». §3.3.1.1.c: Oppdatert feltnavn. §3.3.1.1.d: Oppdatert feltnavn. §3.3.1.1.e: Ny bestemmelse. §3.3.1.2.b: Oppdatert feltnavn. §3.3.1.3.a: Oppdatert eierform. §5.1: Lagt til #7 og 8. §5.1.8: Ny bestemmelse. Endringer med bakgrunn i fagnotat: Ingen Endringer av andre årsaker §3.1.2.6a: Korrigert felt til o_GN1. §6.1.2: Presisert at det er utomhusplan og terrengsnitt for det området det søkes om igangsetting for, som skal foreligge og være godkjent. §6.1.8: Ny bestemmelse. Lagt i tillegg til at Bergen kommune skal være avtalepart, siden avtalen også vil omfatte kommunal veigrunn. §6.2.7: Presisert hvilket felt gangforbindelsen hører sammen med. §6.2.8: Presisert hvilket felt gangforbindelsen hører sammen med. Etter møte 27.09.2024: - Restrukturert bestemmelsene etter ny mal for bestemmelser, ny eksempelsamling og etter tilbakemelding fra byggesak og dialogmøte 27.09.2024. 3.3.1.i: Lagt til at vegetasjon kan ryddes i 1,5 m bredde langs BK3, for å sikre mulighet for rømning. - Justert tabell i 2.2.3, slik at det er mulig å krage balkong ut over byggegrense mot nord, for å skape variasjon. - Korrigert bestemmelse 3.1.4.e, slik at den samsvarer med formingsveileder.	Endringer med bakgrunn i merknader: - Revidert dato. - Kapittel 1 Side 3: Oppdatert med stiforbindelse mot Ørnahaugen og størrelse på planområdet. Side 4: Oppdatert med utvidelse av planområdet og dato for off. ettersyn. - Kapittel 3: Side 5 og 6: Oppdatert med sti til Ørnahaugen. - Kapittel 4: Side 14: Oppdatert med sti til Ørnahaugen. - Kapittel 5: Side 19: Oppdatert med sti til Ørnahaugen. Side 20-21: Oppdaterte arealtall og plankart. Side 22-23: Oppdatert feltnavn, eier av veiformål og beskrivelse av snurondell. Side 30: Område rundt Lauvåstjørna omtales som offentlig. Side 31-32: Oppdatert tekst i bestemmelser. Side 33-34: Oppdatert beskrivelse, dato og illustrasjon av vei iht. trafikkutredning og innsigelse. Side 38-39: Oppdatert med sti til Ørnahaugen. Lagt til innendørs sykkelverksted. Side 50: Oppdatert tekst i bestemmelser. - Kapittel 6: Side 51: Tatt med varsel om utvidet planområde med bakgrunn i utvidet planområde og stiforbindelse til Ørnahaugen, og varsel om justert planforslag med snurondell i enden av offentlig vei. - Kapittel 8: Side 56-57: Oppdatert beskrivelse iht. trafikkutredning, snurondell og innsigelse, og stiforbindelse til Ørnahaugen. - Kapittel 9: Side 66: Oppdatert med sti til Ørnahaugen. Endringer med bakgrunn i fagnotat: - Kapittel 8 Side 58: Oppdatert med ombrukskartlegging og revidert klimagassregnskap. Endringer av andre årsaker: - Språklige justeringer. - Side 15: Oppdatert reguleringsstatus for omkringliggende område. - Oppdatert dato for reviderte vedlegg. - Side 67: Vedleggsliste oppdatert med revisjonsdato, merknadsskjema for off. ettersyn, trafikkanalyse og bygningsdokumentasjon. - Generelt oppdatert med ny nummerering av bestemmelsene i henvisningene etter tilbakemelding fra byggesak og dialogmøte 27.09.2024.

Merknadskart

