

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Ytrebygda. Gnr. 115, Bnr. 220, Sandslimarka
Arealplan-ID	71520000
Saksnummer	2023/18121
Utarbeidet av	A/STAB
Sist revidert	30.04.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Private merknader:			
1	Øyvind Skage Vestre Sandslimarka 8. Gnr. 115, Bnr. 161 og 164 15.04.2024	1. Merknadsstiller mener at vegen er overbelastet. 2. Merknadsstiller opplyser at Sandslimarka er et belastet miljø med stadig utrykning fra politiet pga. ungdom som bryter seg inn i tomme bygg. 3. Er bekymret for ytterligere tap av utsikt som følge av utbygging. 4. Stiller spørsmål om det skal bygges boliger i Sandslimarka 260 (Idabygget) og Sandslimarka 251 før Sandslimarka 185. 5. Håper forslagsstiller har tenkt på barn og unge i området.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge 3. Tatt til følge Den aktuelle eiendommen vil ikke forringes nevneverdig. 4. Ikke tatt til følge Begge tiltakene er utenfor dette planområdet. 5. Tatt til følge Planforslaget hensyntar barn og unges interesser i planprosessen.
2	Eivind Høistad Ona Uten adresse. Gnr. 115 Bnr. 216. 21.04.2024	1. Byggehøyde bør begrenses til 4 etasjer over bakkeplan. 2. Ber om at det legges opp til tilstrekkelig parkeringsdekning, for å unngå gateparkering.	1. Ikke tatt til følge Ny bebyggelse vil ha varierende byggehøyde fra 4-5 etasjer, som tilpasses eksisterende bebyggelse. Sykehjemmet i nord har for øvrig byggehøyde k+68,36, og høyeste byggehøyde i prosjektet er k+67,0 (bygg 1). 2. Tatt til følge Planforslaget legger til rette for minimum 0,6 til maksimum 0,8 parkeringsplasser per 100 m2 bolig. Det legges ikke opp til gateparkering.

		3. Veien Sandslimarka oppleves å ha liten kapasitet. Veien har ikke blitt utbedret til tross for økt bruk. 4. Legge til rette for leiligheter til familier og langtidsbeboere fremfor små leiligheter. 5. Mener kommunen på generelt grunnlag må bremse utbyggingen i området pga.manglende infrastruktur, skoler og fritidsaktiviteter for barn og unge.	3. Tatt til følge Planforslaget vil ikke medføre økt trafikk på vegnettet, da planforslaget legger opp til en tilsvarende trafikkmengde som ved dagens situasjon og er følgelig i tråd med nullvekstmålet. 4. Tatt til følge Det planlegges etablering av familieboliger i tråd med KPA2018. 5. Ikke tatt til følge Eiendommen er i overordnet plan en del av byfortettingssonen. Etablering av blant annet skoler er noe som må skje på overordnet nivå.
3	Sandslihaugen Borettslag Sandslimarka 189-247 (115/218) 01.05.2024	1. 7 etasjes boligblokk vil medføre tap av sollys store deler av året. Omliggende bebyggelse har maks 4 etasjer, ønsker samme utnyttelse på Sandslimarka 185. 2. Ved å legge opp til for lav parkeringsdekning vil det medføre gateparkering, som er et problem i Sandslimarka.	1. Delvis tatt til følge Sol- og skyggeanalyse viser at tiltaket vil medføre noe solreduksjon for bebyggelse ved borettslaget. Ny bebyggelse vil ha varierende byggehøyde fra 4-5 etasjer, som tilpasses eksisterende bebyggelse. 2. Tatt til følge Planforslaget legger til rette for minimum 0,6 til maksimum 0,8 parkeringsplasser per 100 m² bolig. Det legges ikke opp til gateparkering.
4	Sandsli Borettslag Sandslimarka 101-173 Gnr. 116 Bnr. 133 02.05.2024	1. Er enig i PBEs anbefaling om å ikke overskride eksisterende byggehøyde mot øst. En økning i høyden til 4-7 etasjer vil medføre betydelig negative konsekvenser for beboerne i borettslaget. 2. Beboere i Sandsli Borettslag vil merke redusert sol på ettermiddags- og kveldstid, spesielt vår og høst. Det vil redusere bokvalitet og attraktivitet for leilighetene. 3. Håper på konstruktiv dialog gjennom planprosessen.	1. Ikke tatt til følge Ny bebyggelse vil få varierende byggehøyde fra 4-5 etasjer. Byggene tilpasses eksisterende bebyggelse. Sykehjemmet i nord har for øvrig byggehøyde k+68,36, og høyeste byggehøyde i prosjektet er k+67,0 (bygg 1). Ny bebyggelse vil ikke medføre negative konsekvenser for borettslaget. 2. Ikke tatt til følge Sol- og skyggeanalyse viser at tiltaket ikke vil medføre reduksjon i solforhold for borettslagets eiendom. 3. Tatt til følge Det legges opp til medvirkning i tråd med Plan- og bygningsloven. Ytterligere behov for medvirkning vil vurderes i løpet av planprosessen.
5	Berit Håvardstun, Harry Martin Håvardstun Vestre Sandslimarka 10 Viggo Pedersen	1. Foreslått byggehøyde vil medføre betydelig skyggelegging for eksisterende boliger.	1. Ikke tatt til følge Sol- og skyggeanalyse viser at tiltaket ikke vil medføre reduksjon i solforhold for eiendommene. Eiendommene ligger betydelig høyere enn planområdet, og vil ikke forringes som følge av planforslaget.

	Vestre Sandslimarka 12 Oddny Holmen, Odd Magne Holmen Vestre Sandslimarka 20 Asbjørn Hartvedt, Randi Hartvedt Vestre Sandslimarka 22 03.05.2024	2. Økt trafikkbelastning vil legge press på allerede underdimensjonert veg og parkering. Det er et problem med gateparkering, som utgjør en risiko for trafikkulykker. 3. Manglende tilbud av fasiliteter og tjenester (skoler, barnehager, legekantor) på Sandsli, vil forverres av foreslått utbygging. 4. Området har hatt tradisjon for eneboliger og rekkehus. Utbygging med leilighetsblokker undergraver denne strøkskarakteren, og fører til et urbant og anonymt miljø. Prosjektet hensyntar ikke områdets strøkskarakter. 5. Positivt at asfalterte flater erstattes med uteoppholdsareal. 6. Oppfordrer til gjennomgang av alternative utviklingsplaner som i større grad hensyntar eksisterende bebyggelses rettigheter til lys, utsikt og livskvalitet. Byggehøyde må ikke overstige dagens nivå. 7. Mener det er nødvendig og hensiktsmessig med en konsekvensutredning. 8. Poengterer at lokalsamfunnets interesser og stemmer blir ivaretatt gjennom dialog og aktiv deltagelse fra lokalsamfunnet.	2. Tatt til følge Planbeskrivelsen vil redegjøre for planforslagets konsekvenser for bl.a. trafikk. Planforslaget legger til rette for minimum 0,6 til maksimum 0,8 parkeringsplasser per 100 m2 bolig. 3. Ikke tatt til følge Planforslaget er i tråd med overordnet plan, som regulerer eiendommen som byfortettingssone. Tilrettelegging for sosial infrastruktur må utarbeides på overordnet nivå. 4. Ikke tatt til følge Stedskarakteren på Sandsli er de siste årene endret som følge av utbygging. Den er preget av både småhusbebyggelse og nye moderne leilighetsbygg. Prosjektet hensyntar og tilpasses nærliggende bebyggelse. 5. Tatt til følge Tilrettelegging av store grønne uteoppholdsareal baserer seg på transformasjon fra dagens kontorbebyggelse til bolig. 6. Delvis tatt til følge Tilpasning til eksisterende bebyggelse vil være et viktig fokusområde i løpet av planprosessen. Det legges opp til variasjon i byggehøyde, som blir høyere enn dagens, men tilpasses mot nærliggende bebyggelse. 7. Ikke tatt til følge Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Det er ikke krav om konsekvensutredning. 8. Tatt til følge Se merknad nr. 4 punkt 3.
Høringsinstanser:			
1	Bergen brannvesen 22.04.2024	Planområdet må tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks belastning. Skiltplan må utarbeides.	Tatt til følge

2	Statsforvalteren i Vestland 23.04.2024	1. Planarbeidet skal utarbeides i samsvar med overordnet plan, og ikke være i strid med nasjonale føringer for arealpolitikk. 2. Planen skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. Pbl. § 3-1. Planleggingen skal være helsefremmende, gjennom å fremme faktorer som styrker helse og livskvalitet, jf. folkehelselova § 4. 3. Vegtrafikkstøy må hensyntas i planarbeidet, med sikring av tilfredsstillende bo- og nærmiljøkvaliteter. 4. Den lille kollen i sør bør sikres. 5. Konsekvensene for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, jf. naturmangfoldlovens §§ 7-12. 6. Det er krav om utarbeiding av ROS-analyse, samt krav til håndtering av risiko i plan.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge 3. Tatt til følge Støyanalyse redegjør for hvordan tiltaket forholder seg til bl.a. vegtrafikkstøy. 4. Tatt til følge Det sikres i bestemmelsene at naturlig terreng skal opprettholdes så langt som mulig der det er vist i illustrasjonsplanen. Dette gjelder kollen. 5. Tatt til følge Naturmangfoldsrapport redegjør for naturmangfold og miljøkonsekvenser. 6. Tatt til følge Det er utarbeidet en ROS-analyse. Eventuelle tiltak for håndtering av risiko sikres i planbestemmelsene.
3	Helsevernenheten 29.04.2024	1. Planlagt økning i bygningsvolum vil ikke redusere sol på barnehagens uteplass, men de visuelle kvalitetene vil påvirke barnehagens uteområde. 2. God bokkvalitet bør vektlegges, særlig sett i sammenheng med innspill fra Barn og unges representant om sosial infrastruktur i området. 3. Støyrapport må utarbeides for utbyggingsfasen, og basert på denne må det lages gode planer for støyreduserende tiltak for naboer og barnehagen i bygge- og anleggsperioden. 4. Det må tidlig vurderes om beboere/barnehagebarn kan skjermes tilstrekkelig mot støy, eller om støynivået blir slik at det kan bli nødvendig å tilby alternativt bosted for naboer / alternative lokaler for barnehagen.	1. Tatt til følge Det er utarbeidet perspektiv sett fra barns høyde for å vise hvordan bebyggelsen tilpasses mot barnehagen. 2. Tatt til følge Planforslaget vil legge til rette for gode bokkvaliteter, ved bl.a. å etablere uteoppholdsareal på bakkeplan. 3. Tatt til følge Det gis bestemmelser som sikrer at det gjennomføres tiltak mot støy i bygge- og anleggsperioden. 4. Tatt til følge Det gis bestemmelser som sikrer at det gjennomføres tiltak mot støy i bygge- og anleggsfasen.

		5. Krav i bestemmelsene om støyreduserende tiltak (inkl. ved transport av masser). 6. Lages en plan for følgende: - Hvordan det skal følges opp at underleverandør følger støykrav. - Dokumentering av at støygrensene i kap. 6 i T-1442 overholdes så langt som praktisk mulig. - Kommunikasjon med naboer. 7. Anbefaler å sette opp gjerder for å redusere eksponering av støv fra arbeidet og for å minske risiko for å bli truffet av større partikler. Særlig viktig mot barnehagen, og gjerde mot denne bør også ha en støydempende effekt.	5. Tatt til følge Se svar til punkt 3. 6. Tatt til følge Se svar til punkt 3. 7. Tatt til følge Det gis bestemmelser som sikrer at det gjennomføres tiltak mot eksponering av støv i bygge- og anleggsperioden.
4	BIR 29.04.2024	1. Renovasjonsløsning skal legges i utkanten av boligområdet. 2. RTP sendes til BIR for uttale før 1. gangs behandling. 3. Krav i bestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsøsninger i tråd med RTP 4. Tilstrekkelig areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på plankart og/eller i illustrasjonsplan. Ferdigstillelse må sikres med rekkefølgekrav.	1. Tatt til følge Renovasjonsløsningen er lagt i nordøstlig del av planområdet, like ved planområdets innkjørsel. 2. Tatt til følge RTP i tråd med RTV er utarbeidet. 3. Tatt til følge 4. Tatt til følge Tilstrekkelig areal som vist i godkjent RTP avsettes i plankartet. Opparbeidelse sikres med rekkefølgebestemmelse.
5	Bergen Vann 30.04.2024	1. VA-rammeplan med uttale skal vedlegges planforslaget ved 1. gangs behandling. Planbestemmelsene må sikre at VA-rammeplan følges i det videre planarbeidet. 2. Minimums avstand mellom offentlige ledningsanlegg og byggverk/fundamentering ol. er 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). 3. Det må sikres tilstrekkelig kapasitet og vanntrykk til uttak av slokkevannuttak og om nødvendig må det bygges trykkøkningsanlegg.	Tatt til følge Alle merknader tas til følge.

		4. Dersom det etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. 5. Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres. Ved etablering av fordrøyningsanlegg el. Må det avsettes areal til dette formålet i planen.	
6	Statens vegvesen 30.04.2024	1. Planforslaget må belyse hvordan planen støtter oppunder nullvekstmålet. 2. Oppfatter at området kan ha stort potensiale for aktiv bærekraftig mobilitet. Bilparkering må settes lavest mulig. Sykkelparkering må følge krav i kommuneplanen for Bergen, supplert med andel parkeringsplasser som skal tilrettelegges for lastesykkel. 3. Planløsninger må ivareta trafikksikkerhet, særlig forfor myke trafikanter og langsskoleveg. 4. Ber om at det i dialog med Skyss og vegeier ser på muligheten for at rutebussene i Sandslimarka kan prioriteres ved å planlegge kantstopp i stedet for busslomme. Dette vil synliggjøre at kollektiv prioriteres. 5. Det må utarbeides trafikk- og mobilitetsanalyse, hvor omfang av reisende fordelt på reisemiddel redegjøres for. Trafikale konsekvenser for vegnettet mht. trafikksikkerhet og kapasitet må fremgå. SVV vil ikke akseptere utbygging som påvirker kapasitet og fremkommelighet på rv. 580 negativt.	1. Tatt til følge Planbeskrivelsen vil redegjøre for tema som gjelder trafikk, herunder nullvekstmålet. 2. Tatt til følge Det legges til rette for 0,6-0,8 bilparkeringsplasser per 100 m2 bolig. Det vil etableres tilstrekkelig, tyverisikker sykkelparkering i tråd med KPA2018. 3. Tatt til følge I planforslaget stenges avkjørsel til eiendommen i sør, slik at all biltrafikk til og fra planområdet skjer fra nord. Parkering vil bli i garasjeanlegg under bakken, noe som bidrar til et uteareal på bakkeplan fritt for biltrafikk. I tillegg vil fortau langs eiendommens vestsida utvides fra eksisterende bredde (1,5 meter) til en bredde på 2,5 meter. 4. Ikke tatt til følge Det ble i oppstartsmøtet avklart at Vestland fylkeskommune ikke ønsker kantstopp. Planforslaget viderefører løsning i gjeldende reguleringsplan, hvor det er lagt opp til busslomme. 5. Tatt til følge De er utarbeidet en trafikkberegning i forbindelse med støyberegning som redegjør for trafikk. Det er utarbeidet en mobilitetsanalyse. Planbeskrivelsen og ROS-analyse vil også redegjøre for virkninger og konsekvenser planforslaget vil ha mtp. trafikk og trafikksikkerhet.
7	Byantikvaren 02.05.2024	1. Er ikke negativ til boligformål, men byggehøyde/plassering/volum/utnyttingsgrad må tilpasses den tilgrensende lavere bebyggelsen.	1. Tatt til følge Planforslaget legger opp til variasjon i byggehøyder for å tilpasse nærliggende bebyggelse. Sykehjemmet i nord har for øvrig

		2. Positivt med fokus på gjenbruk/transformasjon. Anbefaler at det gjøres ytterligere vurderinger om det er mulig å bevare mer av eksisterende bygningsmasse. 3. Ber om at tiltaket blir vurdert opp mot kulturminnestrategien, spesielt punkt 2 (<i>kulturminneverdier skal ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon</i>) med underliggende delformål. 4. Ber om at det brukes naturlige materialer med lang levetid, og som kan vedlikeholdes. 5. Kulturminnedokumentasjon må utarbeides. Dokumentasjonen må også inkludere hvilke konsekvenser det nye tiltaket vil ha for eksisterende tilgrensende bebyggelse.	byggehøyde k+68,36, og den maksimale byggehøyden i prosjektet er GH k+67,0. Det sikres varierte byggehøyder i bestemmelsene. 2. Tatt til følge Det vil vurderes ila. planprosessen hvorvidt større deler av eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes. 3. Tatt til følge Det er utarbeidet en forenklet kulturminnedokumentasjon. Denne vurderer tiltaket opp mot punkt 2 i kulturminnestrategien. 4. Tatt til følge Materialvalg sikes i bestemmelsene. 5. Tatt til følge Etter avtale med Byantikvaren er det utarbeidet en forenklet kulturminnedokumentasjon og den redegjør for konsekvenser tiltaket vil ha for eksisterende bebyggelse.
8	NVE	Anbefaler at deres kartbaserte veileder for reguleringsplan benyttes i planarbeidet, samt bruk av deres internettsider.	Tatt til følge
9	Bymiljøetaten 03.05.2024	1. Positiv til gjenbruk, samt bevaring av terreng. Anbefaler bruk av verktøyet Blågrønn faktor. 2. Det må jobbes med overgang mot tilstøtende områder, hvor bebyggelse og uteareal henvender seg til gatenettet rundt. Samt bidra til at det blir attraktivt å gå og sykle. 3. Eventuelle hekkelokaliteter bør kartlegges, og eventuelle funn må hensyntas i videre planlegging og i anleggsfase. Anbefaler bruk av løsninger med hekketilpassede tak, dersom funn av hekkelokaliteter. 4. Stien mot Birkelandsvatet må holdes åpen for allmennheten under anleggsfasen.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse, hvor fasader vil tilpasses mot gatenettet rundt. Etablering av nye gangforbindelser vil også bidra til å knytte planområdet bedre sammen med nærområdet. 3. Tatt til følge Hekkelokaliteter er kartlagt, se Naturmangfoldsrapport. Behovet for eventuelle tiltak er innarbeidet og sikret i planen. 4. Tatt til følge Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for stien.

		5. Del av fortau markert som o_SF12 i gjeldende reguleringsplan bør utvides til samme bredde som fortauet langs bnr. 270. 6. Manøvrering for renovasjonsskjøretøy skal foregå utenfor offentlig veg. Avkjørsel i sør må utgå og vises med stengesymbol i plankart. 7. Avkjørsel i nord bør snevres inn og krysningspunkt bør eventuelt trekkes lengre inn i privat veg. 8. Areal langs kommunal veg som i gjeldende reguleringsplan er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVG) bør omreguleres til annen veggrunn – grøntareal. 9. Privat veg, o_SKV09 i gjeldende plan samt tilhørende fortau bør reguleres til felles, ettersom den ikke har viktige funksjoner for allmenn ferdsel. 10. Det skal utarbeides RTP i henhold til RTV. 11. Rekkefølgekrav fra områdeplan Sandsli vest må oppdateres før de tas inn i detaljreguleringsplanen. Rekkefølgekrav § 3.2.1 fra områdeplanen kan bortfalle.	5. Tatt til følge Fortauet reguleres med en bredde på 2,5 meter. Det er sikret opparbeidelse av fortau o_FO2. 6. Tatt til følge Manøvrering for renovasjonsskjøretøy foregår utenfor offentlig veg. Avkjørsel i sør stenges og vises med stengesymbol i plankart. 7. Tatt til følge Avkjørsel i nord snevres inn, men utformes for fremkommelighet for lastebil (12meter). 8. Tatt til følge Annen veggrunn – tekniske anlegg omreguleres til annen veggrunn - grøntareal. 9. Tatt til følge Privat veg og fortau reguleres til felles. 10. Tatt til følge RTP er utarbeidet iht. RTV. 11. Tatt til følge Rekkefølgekrav fra reguleringsplan Sandsli vest er oppdatert. Øvrige rekkefølgekrav fra reguleringsplanen videreføres i denne planen.
10	Vestland fylkeskommune 03.05.2024	1. Buffer mellom privat og felles uteareal må legges inn som premiss i planarbeidet. 2. Ber om at følgende blir tatt hensyn til i planprosessen: • Forholdet for myke trafikanter mellom planområdet og nærliggende målpunkt • Tiltakets konsekvenser for vegtrafikk i bygge- og anleggsperioden, med særlig fokus på myke trafikanter. • Vegtrafikkstøy • Tekniske tegninger iht. Statens vegvesens håndbøker	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge Planbeskrivelsen redegjør for planforslagets konsekvenser, inkl. forholdet til myke trafikanter samt trafikk. Støyanalyse redegjør for hvordan tiltaket forholder seg til bl.a. vegtrafikkstøy. Tekniske tegninger utarbeides iht. Statens vegvesens håndbøker.

	3. Virkninger og konsekvenser planforslaget har skal redegjøres og komme tydelig fram i planbeskrivelse, ROS-analyse og evt. konsekvensutredning (KU). 4. Ber om at trafikktrygghet blir et eget tema i planarbeidet, både i planbeskrivelse, ROS-analyse og evt. KU. 5. Behov for rekkefølgekrav. 6. Parkeringsdekning og -behov, samt kvalitet til sykkelparkering. 7. Trafikkanalyse mtp kapasitet i rundkjøringen Sandslivegen X Sandslimarka, som hensyntar alle vedtatte og pågående planer, med framskrivning på minimum 20 år. 8. Innspill til oppstartsmøte • Snarvegfunksjonen bevares gjennom planområdet. • Intensivbelysning ved gangfeltene innenfor planområdet. • Utvidet plangrense for å inkludere avkjørsel til barnehagen, samt tilhørende siktsoner.	3. Tatt til følge Planbeskrivelse og ROS-analyse redegjør for planforslagets konsekvenser. Planforslaget utlyser ikke krav om KU. 4. Tatt til følge Trafikktrygghet vil inngå som et eget kapittel i planbeskrivelsen, samt inkluderes i ROS-analysen. 5. Tatt til følge Rekkefølgekrav fra områdeplan Sandsli vest oppdateres og videreføres i denne planen. 6. Tatt til følge Det vil legges til rette for tyverisikker sykkelparkering iht. KPA2018. 7. Delvis tatt til følge Det er utarbeidet trafikkberegninger ifm. støyberegning. Denne belyser trafikkmengder skapt av planområdet og nærliggende områder. 8. Tatt til følge Planforslaget legger opp til etablering av gangforbindelse gjennom området, samt gangforbindelse langs østsiden av planområdet. Det legges også til rette for belysning av gangfelt innenfor planområdet. Plangrensen er utvidet til å inkludere deler av avkjørselen ved barnehagen. Slik at fortauet reguleres for en bedre avslutning.
--	---	---

Merknadskart

