

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Helldalssåta
Arealplan-ID	4601_71080000
Saksnummer	2022/6881, 2022/20739
Utarbeidet av	Vill Plan AS
Sist revidert	25.02.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	Private merknader:					
1	Sunniva Berg Trones og Christopher Røed Helldalssåta 27, 5225 Nesttun Gnr. 6 bnr. 261 19.11.2024 Dokumentnummer 86.	1. Parkering Mener at behovet for parkeringsplasser er underdimensjonert, og vil skape farlige situasjoner spesielt på vinterstid. Flere naboer parkerer langs veien der planlagt avkjørsel til planområdet er lagt. Dette skaper problemer ift. gjesteparkering og ulovlig bruk av sameiet Helldalssåta 33A-85B sine private parkeringsplasser. 2. Trafikksikkerhet Vegen avkjørsel til planområdet er lagt i er bratt og smal, og det oppstår ofte farlige situasjoner på vinterstid. Avkjørsel vil gjøre situasjonen ytterligere uoversiktlig, og bør heller plasseres på kortsiden nedenfor boligene. Pga. planforslagets lave parkeringsdekning, må det påregnes at biler vil parkere langs de øvrige delene av veien som medfører at en større del av en bratt veg blir snevret inn til et felt.	1. Ikke tatt til følge. Parkeringsgrunnlaget er i tråd med kommunens krav og politiske føringer for parkering. 2. Ikke tatt til følge. Det har vært en intensjon å bevare mest mulig terreng i området. En flytting av avkjørsel vil gi konsekvenser for dette. Avkjørsel tilfredsstiller kravene til sikt.			
2	Tove Steinsland Helldalssåta 41A, 5225 Nesttun Gnr. 7 bnr. 158 19.11.2024 Dokumentnummer 87	1. Parkering Mener at behovet for parkeringsplasser er underdimensjonert, og vil skape farlige situasjoner spesielt på vinterstid. Flere naboer parkerer langs veien der planlagt avkjørsel til planområdet er lagt. Dette skaper problemer ift. gjesteparkering og ulovlig bruk av sameiet Helldalssåta 33A-85B sine private parkeringsplasser. 2. Trafikksikkerhet Vegen avkjørsel til planområdet er lagt i er bratt og smal, og det oppstår ofte farlige situasjoner på vinterstid. Avkjørsel vil gjøre situasjonen	1. Ikke tatt til følge. Parkeringsgrunnlaget er i tråd med kommunens krav og politiske føringer for parkering. 2. Ikke tatt til følge. Det har vært en intensjon å bevare mest mulig terreng i området. En flytting av avkjørsel vil gi konsekvenser for dette. Avkjørsel tilfredsstiller kravene til sikt.			

		ytterligere uoversiktlig, og bør heller plasseres på kortsiden nedenfor boligene. Pga. planforslagets lave parkeringsdekning, må det påregnes at biler vil parkere langs de øvrige delene av veien som medfører at en større del av en bratt veg blir snevret inn til et felt.				
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 07.10.2024 Dokumentnummer 75	Planforslaget fremstår som svært grundig og gjennomarbeidet.	Tas til etterretning.			
2	Barn og unges representant v/Endre Buanes 22.10.2024 Dokumentnummer 76	1. Oppfordrer til gode og varierte brukskvaliteter på uteoppholdsarealene ved at det ikke etableres for mye harde og monotone flater. Bruk av beplantning bør ikke gå på bekostning av brukskvalitetene. 2. Universell tilkomst internt i planområdet må ivaretas, men ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealenes kvaliteter. 3. Minst ett av lekeapparatene skal være universelt utformet. 4. Stiller spm. om uteoppholdsarealet i nord oppnår tilfredsstillende sikkerhet for barn og unge godt nok mot bilvegen. Trygg ferdsel og opphold i dette området bør vurderes nærmere. 5. Positivt at uteoppholdsarealet i nord også kan være tilgjengelig for øvrige beboere i området. 6. Statsforvalteren har varslet innsigelse knyttet til dagens bruk av barn og unge. Det vurderes som uheldig dersom nåværende eller fremtidig bruk av området forringes som følge av utbyggingen. Viser til rikspolitiske retningslinjer om utbygging/omdisponering av uregulert areal som brukes eller er egnet for lek. I lys av Statsforvalterens varsel må dette gis særlig oppmerksomhet i planarbeidet. 7. Gode tilkomster til tilgrensende område bør sikres.	1. Tatt til følge. 2. Tas til etterretning. 3. Tatt til følge. Det er lagt inn bestemmelse om at minimum et lekeapparat skal være universelt utformet. 4. Tatt til følge. Lagt inn krav om gjerde i bestemmelsene. 5. Tas til etterretning. 6. Tatt til følge. Statsforvalteren har i sin uttalelse til høring og offentlig ettersyn vurdert sine merknader i forbindelse med oppstart som hensyntatt. Se nr. 8. 7. Tatt til følge.		X (2.3) X (2.4)	

3	Bergen brannvesen 18.10.2024 Dokumentnummer 77	Forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eks. bebyggelse i og rundt planområdet. Ev. veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. Skiltplan må utarbeides.	Tatt til følge. Det legges ikke opp til oppstillingsplasser over betongdekke. Brannvesen stiller seg opp langs vegen.			
4	Helsevernenheten Dokumentnummer 79	1. Positivt at en større del av planområdet reguleres til grøntformål/naturlig terreng. Forutsetter at naturlig grønnstruktur i planområdet ikke ødelegges i forbindelse med anleggsfasen/riggområde etc. og at dette sikres i bestemmelsene. Støtter fagnotatets vurdering at kvalitet i private og felles uteareal må sikres i bestemmelsene. 2. Universell utforming med trinnfri adkomst fra parkeringskjeller til boliger må sikres. 3. Utbedring av snarveg ned til busstoppet er tatt ut av planforslaget, og planforslaget regulerer ikke overgang/kryssing av vegen. Mener det er viktig å sikre trygg skoleveg og gode koblinger til viktige målpunkter for myke trafikanter. 4. Bestemmelsene må sikre at støygrensene i kap. 6 i T-1442 skal overholdes så langt som praktisk mulig. anbefaler at det settes krav om støyreducerende tiltak, f.eks. tidspunkt for støyende arbeid.	1. Tatt delvis til følge. f_GN er ikke et vernet naturområde, men området har en verdi som 100 meterskog. Det vil være utfordrende å bygge ut tomten dersom planen skal sette slike begrensninger på dette arealet. Sørligste del av bebyggelsen ligger hovedsakelig på terreng og det kreves ikke store terrenginngrep i grenseområdet mot f_GN, men det er sannsynlig at det vil være nødvendig å bruke deler av f_GN til mellomlagring av masser og utstyr i bygge- og anleggsfasen. For å sikre at dette berører minst mulig av f_GN er det lagt inn et bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde i plankartet, med krav om tilbakeføring i bestemmelsene. 2. Tatt delvis til følge. Planlagt bebyggelse er småhus og har ikke krav om universell utforming etter Tek, jf. TEK 17 §12-1. Kravet om heis etter Tek 17. § 12-3 (2) gjelder heller ikke for småhus, jf. §12-3 3. ledd bokstav a. Det er lagt inn en trillbar gangforbindelse fra parkeringskjeller til felles uteoppholdsareal i nord, slik at de med barnevogn eller enkel rullestol kan komme seg opp til boligene uten å måtte krysse vegen. 3. Tatt til følge. Planforslaget sikrer kobling ned til busstopp via fortau. 4. Ikke tatt til følge.	X (4.1)	X (4.1)	
				X (4.2)	X (4.2)	X (4.2)
5	Seksjon for næring og landbruk	Ingen landbruksinteresser blir direkte berørt i denne planen. Ber om at mest mulig av	Tatt til følge. Ingen matjord i planen. Masser skal i størst mulig grad gjenbrukes i planområdet. Dette er sikret i			

	14.11.2024 Dokumentnummer 80	grøntarealet blir beholdt, og særlig av jorden blir tatt vare på og benyttet i de videre grøntarealene som berøres av planen eller til landbruksvirksomhet på nærliggende landbrukseiendommer.	bestemmelsene.			
6	Byantikvaren 15.11.2024 Dokumentnummer 81	Kulturmiljødokumentasjonen er grundig og svarer ut kulturminnestrategien og kulturmiljøplanen på en god måte. Byantikvaren er enig i vurderingen om at tiltakets virkning på kulturmiljøet ikke vil være i konflikt med Bergen kommunes overordnede føringer for kulturmiljø.	Tas til etterretning.			
7	Statens vegvesen (SVV) 18.11.2024 Dokumentnummer 83	1. Planområdet er ikke lokalisert nært kollektivtilbud med god regularitet gjennom dagen eller viktige målpunkt. Det støtter således ikke opp under målet om at all vekst i persontransporten skal skje med gange, sykkel og kollektiv. 2. Kan ikke se at planforslaget legger opp til løsninger som prioriterer myke trafikanter i stor nok grad til at dette veier opp. Utbyggingen vil være bilbasert og i strid med nullvekstmålet. 3. Sykkelparkering i bod er ingen god løsning for sykler som skal være daglig i bruk. Sykkel må være lett tilgjengelig for å prioriteres som transportmiddel. Det må stilles kvalitetskrav til sykkelparkeringen med tilgang til spyling av sykkel og plass til lastesykler og sykkelvogner i bestemmelsene.	1. Tas til etterretning. Planforslaget sikrer tilkomst via fortau ned til bussholdeplass med god frekvens (hvert 10. minutt). Kollektivdekningen er vurdert som god. Utbyggingen er i tråd med overordnet plan (områdeplan), og en fortetting av et allerede bebygget boligområde. 2. Tas til etterretning. Se punkt 1. 3. Tatt delvis til følge. Planforslaget legger opp til store boder, dimensjonert for tre sykkelparkeringsplasser + vanlig bodareal. Slike boder gir trinnfrie, overbygde og tyverisikre parkeringsplasser i direkte tilknytning til inngangspartiene. Bodens størrelse gjør det mulig å også parkere en lastesykkel/sykkelvogn. Det kan etableres opplegg for vask av sykkel i tilknytning til felles uteoppholdsareal slik at dette blir lett tilgjengelig.			
8	Statsforvaltaren i Vestland (SF) 18.11.2024 Dokumentnummer 84	SF finner at foreliggende planforslag har tatt hensyn til deres merknader i forbindelse med oppstart av planarbeidet. De viser for øvrig til merknadene fra etatens egen oppsummering av planforslaget slik det nå foreligger.	Tas til etterretning.			
9	BIR 18.11.2024 Dokumentnummer 86	Avfallsforskriften kap. 10a ble vedtatt endret i mai. Fra 01.07.2025 er det pålagt med henteordning for glass- og metallemballasje. Forenklet RTP viser til nærmeste returpunkt som avfallsløsning for glass- og metallemballasje, som vil være i strid med kravene i forskriften. RTP må oppdateres i tråd med omfanget av utbyggingen og med	Tatt til følge. Oppdatert forenklet RTP ble godkjent av BIR 07.02.2025.			

		gjeldende forskrift, og sendes til BIR for ny uttale.				
10	Bymiljøetaten (BME) 19.11.2024 Dokumentnummer 88	1. Ber om at det vurderes et annet arealformål for området i forkant av den sørligste rekken, f.eks. naturområde, som i større grad sikrer ivaretagelse av terrenget. 2. Det må stilles krav om marksikringsplan i bestemmelsene. Støtter PBE om at byggegrop må gjøres rede for, slik at terrengtilpasningen blir gjennomførbar. 3. Enig i PBE sin vurdering om at byggegrense for sørligste rekkehus må trekkes vekk fra formålsgrensen, og at tiltak nevnt i bestemmelse 3.1.3 må løses innenfor formålsgrensen og ikke innenfor naturområde. 4. Ny vegetasjon må sikres mer detaljert i bestemmelsene. Videre må det stilles krav om stedegen vegetasjon. 5. Anbefaler at regnbed og andre blågrønne løsninger skal vurderes i videre detaljprosjektering i bestemmelsene. 6. Positiv til en kobling fra boligfeltet til eks. stiforbindelse i nord ref. PBE sitt fagnotat, men det må sikres i bestemmelsene at dette skal utføres med enkle, naturvennlige tiltak der eksisterende vegetasjon og terreng bevares. 7. Det bør etableres en møtelomme langs vestsiden av vegen, nedenfor avkjørselen f_V2, for å sikre mulighet for at to kjøretøy kan passere hverandre. Møteplassen bør være	1. Ikke tatt til følge. Området er regulert til bebyggelse for å sikre nødvendig areal til sikring av skrenten i forkant av bebyggelsen, samt tilkomst til den sørlige rekken via gangveg. Grepet er utarbeidet i samråd med saksbehandler i kommunen for å få til en ikke-privatiserende tilkomst fra bebyggelsen til naturområdet i vest. 2. Ikke tatt til følge. Verdien på naturområdet og enkelttrær i dette området er ikke høy nok til at det utløser behov for marksikringsplan i planen. Det er lagt inn midlertidig anleggsområde på den delen av f_GN som ligger nærmest byggeformålet, med krav om tilbakeføring i bestemmelsene. Når det gjelder byggegrop er sørlig rekke lagt slik at det blir minst mulig terrenginngrep i arealet som blir på bakke. Dette grepet ble gjort i samråd med saksbehandler, og det vises til arbeidsmøter i forkant av innlevering. 3. Tatt delvis til følge. Byggegrensen ble sammenfallende med formålsgrensen som en konsekvens av at sørlig rekkehus ble flyttet lenger sør. Dette ble gjort i samråd med saksbehandler, og grunnes i terrengtilpassing, kvalitet på felles uteoppholdsareal og tilkomst til bebyggelsen. Bestemmelsene er tydeliggjort på at det kun gjelder murer og nødvendig terrengbehandling utenfor byggegrense mot f_GN for å muliggjøre tilkomst fra gangvegen foran sørligste rekke. 4. Ikke tatt til følge. Det er valgt polinatorvennlige arter for å sikre leveforholdene for insekter, som igjen vil sikre spredning/oppretholde balansen i de stedegne artene. 5. Lagt inn i bestemmelsene. 6. Tatt til følge. Lagt inn i bestemmelsene. 7. Tatt til følge. Det er lagt inn møtelomme langs vestsiden av vegen, nedenfor avkjørselen til f_V2. Møtelommen går innenfor frisiktsjonen. BME har akseptert dette i møte med plankonsulent og saksbehandler		X (10.3) X (10.5) X (10.6) X (10.7)	X (10.7)

	utenfor frisktsonen til avkjørselen. Ber om at det settes rekkefølgekrav til etablering av møtelommen. 8. Bekymret for villparkering som følge av lav parkeringsdekning, og ber om at det vurderes tilrettelegging for delebiler. 9. Påpeker feilinformasjon i trafikkanalysen (fartsgrense på veg og gangtider til skole). Analysen må oppdateres. Krysset i Helldalssåta må omtales som kryss og ikke avkjørsel, siden det er to offentlige veger som møtes. 10. Kan ikke se at trafikkanalysens anbefaling om utviding av krysset i Helldalssåta er fulgt opp i planforslaget. Dette må ivaretas frem til 2. gbn. Stiller også spm. til svar i merknadsskjema om at det ikke er avdekket behov for oppgradering av offentlig veg, dersom fremkommelighet for lastebil ikke er ivaretatt. 11. Frisiktsonene i krysset i Helldalssåta er feil inntegnet, jf. krav til uregulert kryss. Må korrigeres i plankart. 12. AVT må ha benevning og eierform i plankartet. Minimumsbredde i plankartet må også endres til minst 1,0 m. AVT-arealer som ikke har en ren teknisk funksjon må endres til AVG. 13. I illustrasjonsplan er dagens vegbelysning vist. Tiltaket vil medføre nye krysningspunkter over kommunal veg som gir behov for ny lysberegning, som grunnlag for å vurdere tilpasning av belysningen på o_KV1. 14. Ber om at 3.2.2.a. innledningsvis beskriver arealets formål (viser eksempel). Videre bes det om at støyskjerm fjernes fra opplistingen i bestemmelsen. Det er ikke påvist behov for støyskjerming i planområdet, og ev. nye behov skapt av planforslaget skal ikke etableres på offentlige areal. Det bør etableres en tilsvarende bestemmelse for AVG-områder, dersom vesentlige deler av AVT omgjøres til	04.02.2025. Lagt inn rekkefølgekrav om at møtelommen skal være ferdig etablert før bebyggelsen kan tas i bruk. 8. Ikke tatt til følge. Delebil er foreløpig ikke vurdert som aktuelt i dette prosjektet. 9. Tatt delvis til følge. Fartsgrense og gangtider til skolen er oppdatert. Når det gjelder å omtale dette som avkjørsel eller kryss, vises det til at det ble søkt om fravik for krav om stigning i avkjørsel på denne vegen. Søknad ble godkjent av BME i brev datert 16.12.2022. I brevet ble dette området også omtalt som en avkjørsel. 10. Tatt til følge. Krysset er utvidet for å forbedre svingkurvatur for lastebil. 11. Tatt delvis til følge. Siktsoner for uregulert kryss kommer i konflikt med eksisterende parkeringsplass på naboeiendom 6/245 (øst). Det er lagt inn friskt på 6x20 mot vest og 13,5x20 mot øst. 12. Tatt til følge. AVT er gitt benevning og eierform, og de arealene som ikke har en ren teknisk funksjon er endret til AVG. Minimumsbredden er endret til 1,0 m der de ikke er konflikt med eksisterende bebyggelse eller konstruksjon. 13. Tas til etterretning. Illustrasjonsplanen er gjort retningsgivende og viser ikke endelig situasjon vedr. lyssetting langs offentlig veg. Lyssetting langs offentlig veg inngår ikke i detaljregulering. 14. Tatt til følge. Bestemmelse til AVT og AVG oppdatert/lagt til. Lagt inn rekkefølgekrav om at oppgradering av veg (breddeutvidelse i kryss mellom o_KV1 og o_KV3).	X (10.10)	X (10.10)	X (10.14)
--	--	---	-----------	-----------	-----------

		AVG. Det bør innarbeides en rekkefølgebestemmelse om oppgradering av veganlegget i samsvar med plan. 15. Det må legges til rette for spann til glass- og metallemballasje. Arealbehovet for renovasjon må avklares i den videre prosessen, og konsekvensene må vurderes.	15. Tatt til følge.			
11	Bergen Vann 21.11.2024 Dokumentnummer 89	Bergen Vann har ingen merknader til planforslaget.	Tas til etterretning.			
12	Vestland fylkeskommune (VLFK) 26.11.2024 Dokumentnummer 90	1. Plankonsulent har ikke kontaktet VLFK for avklaring i tråd med bestemmelse om at «behov for regulering og oppgradering av kryss Helldalsåta og fv. 5198 Sandalsringen avklares med vegmyndighet.» i områdeplanen. Dette er uheldig og en mangel i planarbeidet. Trafikkanalyse med vurdering av kryssløsning er ikke tilstrekkelig. I etterkant av møte mellom VLFK og Bergen kommune 11.11. fikk VLFK tilsendt riktige siktlinjer i krysset og oppdatert mobilitetsanalyse og trafikkanalyse. VLFK har ikke fått tilsendt oppdaterte bestemmelser slik de ba om. 2. Trafikkanalysen peker på at sikt i kryss Helldalssåta - Sandalsringen ikke er i tråd med krav i N100. VLFK ber om at fjerning av vegetasjon i siktsone ved ny utbygging blir sikret i bestemmelsene. Ber kommunen om å stille rekkefølgekrav om rydding av friskt i kryss mellom Helldalssåta og Sandalsringen før det blir gitt igangsettingstillatelse til nye byggetiltak. 3. Økt trafikk i vegkrysset vil føre til økt risiko for ulykker for myke trafikanter som skal gjennom krysset. VLFK savner forslag til avbøtende tiltak i planforslaget. Det er behov for et tilrettelagt krysningspunkt som er universelt utformet. Planområdet har ikke universelt tilgjengelig tilbud for gående som skal til og fra kollektivholdeplass. Fortauet langs fylkesvegen er også smalt på dette strekket.	1. Tas til etterretning. 2. Tatt til følge. Rydding av vegkantsoner for å sikre sikt følger av annet lovverk (vegloven). Etter kommunens egne retningslinjer er det ikke nødvendig å gjengi annet lovverk i bestemmelsene. Det er lagt inn bestemmelse om at det før igangsettingstillatelse må dokumenteres at frisisiktsone i krysset er fri for hindringer – ha fri sikt i høyde 0,5 over tilstøtende vegers plan. 3. Tatt til følge. Trafikkanalyse og mobilitetsplan er oppdatert i samsvar med avklaringer i møte med VLFK og saksbehandler 11.11.2024.		X (12.2)	
13	Fagnotat Plan- og	PBE kommenterer sentrale problemstillinger i				

	bygningsetaten (PBE)	saken. Øvrige tema er vurdert som tilfredsstillende løst og belyst. PBE slutter seg i utg.pkt. til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. 1. Nedbygging av natur Utbygging av BKS1 er i strid med overordnede strategier for ivaretagelse av natur- og grøntområder i kommunen. Feltet har høy verdi som nærnatur. Positivt at planforslaget avgrenser byggeformålet og regulerer deler av området til naturlig terreng (f_GN). Tilgang til grønne arealer for lek og opphold må vises særlig godt i utomhusplan og sikres i bestemmelser fram mot sluttbehandling. 2. Utnyttelsesgrad og terrenginngrep PBE vurderer at tomteutnytting bør henge sammen med terrenginngrepet, og at rekkehus er riktig typologi for området. Kvalitet i private og felles uteoppholdsareal må skildres godt i illustrasjonsmaterialet og sikres i bestemmelsene. Fotavtrykket til rekkehus i sør og tilhørende byggegrep må gjøres rede for slik at intensjonene om terrengtilpassing ivaretas også i anleggsfasen. Delmål 3 i <i>Samspill mellom by og natur</i> fra Arkitektur+ må være førende. 3. Boligkvalitet og utforming Ny bebyggelse vil være svært synlige og til dels ruvende. I bestemmelsene åpnes det for etablering av solcellepanel. PBE mener dette bare kan tillates på tak. Materialbruk som demper høyde- og fjernvirkning i rekkverk o.l., må fastsettes før sluttbehandling. 4. Uteoppholdsareal Positivt at uteoppholdsareal i nord ikke virker privatisert og kan bli en møteplass for nabolaget. Problematisk å legge et inviterende lekeareal i en uoversiktlig vegsituasjon der kryssing ikke er trygt. Inngjerding av arealet vil redusere den åpne, inviterende kvaliteten. God utforming av avgrensing mot vegen er viktig i videre arbeid med utomhusplan. 5. PBE bad om at planforslaget skulle omarbeides før 1. gbh., med fokus på sammenheng mellom utearealene gjennom	1. Tatt til følge. Lagt inn bestemmelse som sikrer tilkomst. 2. Tatt til følge. Sørlig rekke er lagt slik at det blir minst mulig terrenginngrep i arealet som blir på bakke. Fotavtrykk og terrenginngrep er redegjort i møte med saksbehandler 16.12.2024. 3. Tatt til følge. Endrer bestemmelse til at solcellepanel bare kan etableres bare på tak og at det ikke tillates å bruke reflekterende materialer, f.eks. glass, i rekkverk. 4. Tatt til følge. Det er ikke lagt opp til områdelekeplass i dette prosjektet, blant annet fordi trafikksituasjonen er uoversiktlig i området. Lagt inn bestemmelse om rekkverk mellom uteoppholdsarealet i nord og kjøreveg. 5. Tatt delvis til følge. Byggegrensen ble sammenfallende med formålsgrensen som en konsekvens av at sørlig rekkehus ble flyttet lenger	X (13.5)	X (13.1)	
				X (13.3)		
					X (13.4)	
				X (13.5)	X (13.5)	

	planområdet og naturterrenget som en tydelig kvalitet i prosjektet. PBE vurderer at planforslaget langt på veg har løst dette, men kan likevel ikke tilrå at felles uteoppholdsareal mellom rekkehusene blir utvidet med konsekvensen av at eksisterende naturterreng i sør blir mindre. Av hensyn til natur og terreng må byggegrense for rekkehuset i sør trekkes bort fra formålsgrensen, og det må sikres i bestemmelsene at f_GN også skal vernes i anleggsfasen. 6. Uteoppholdsareal på dekke (tak over p-anlegg) Dimensjoneringskrav må sikres i bestemmelsene slik at permanent vegetasjon kan etableres. Avgrensning av privat uteareal over parkeringskjeller mot kv. Helldalssåta må utformes helhetlig og i sammenheng med parkeringskjellerens fasade mot vegen. 7. Inntrukne inngangspartier Inntrukne inngangsparti på baksiden av rekkehusene skaper god overgang mellom privat bolig og fellesareal. Dette må sikres i bestemmelsene. 8. Takterrasser Takterrasser på nordlig rekke kan ikke krage utover fasadelivet som vist i planforslaget. Dette kan oppleves som privatiserende på felles gangveg. 9. Terrasse på sørlig rekke Foreslått område for terrasse på planert terreng og balkong på baksiden av rekkehusene har lite kveldssol, og det er usikkert om arealet har særlig kvalitet til opphold. Takterrasser etter samme prinsipp som nordlig rekke er et bedre alternativ her. 10. Tilgjengelig utforming Rullestolbrukere må krysse vegen fra parkeringsgarasje for å komme til fortau, og ta	sør. Dette ble gjort i samråd med saksbehandler, og grunnes i terrengtilpassing, kvalitet på felles uteoppholdsareal og tilkomst til bebyggelsen. Formålsgrensen er justert noe for å tilpasse seg til at bebyggelsen ble flyttet/justert. f_GN er ikke et vernet naturområde, men området har en verdi som 100 meterskog. Det vil være utfordrende å bygge ut tomten dersom planen skal sette slike begrensninger på dette arealet. Sørligste del av bebyggelsen ligger hovedsakelig på terreng og det kreves ikke store terrenginngrep i grenseområdet mot f_GN, men det er sannsynlig at det vil være nødvendig å bruke deler av f_GN til mellomlagring av masser og utstyr i bygge- og anleggsfasen. For å sikre at dette berører minst mulig av f_GN er det lagt inn et bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde i plankartet, med krav om tilbakeføring i bestemmelsene. 6. Ikke tatt til følge. Området er privat uteoppholdsareal, og beplantning kan løses ved å bruke f.eks. blomsterkasser mot rekkverk. 7. Tatt til følge. Illustrert prosjekt viser overbygde inngangsparti på baksiden av rekkehusene. Det er lagt inn bestemmelse om at alle inngangsparti skal være overbygde. 8. Ikke tatt til følge. Takterrasse/altan stikker 0,5 meter utenfor fasade for å skjerme inngang og gi bedre solforhold på altanen. Denne utkragingen begrenses av byggegrensen mot felles gangveg i bakkant. Det vurderes ikke at dette vil gjøre området privatiserende. 9. Ikke tatt til følge. Utearealene oppfyller kravene i KPA. En slik tilpassing vil medføre at boenhetene taper mye av boligarealet. 10. Tatt til følge. Planforslaget legger <u>kun</u> opp til at det er sørlig rekke som får unntak fra kravet om trinnfri tilkomst (§ 8-5 i TEK17).		X (13.7)	
--	---	---	--	----------	--

	seg videre opp en bakke som ikke oppfyller kravene til helning, og krysse vegen igjen for å komme til inngangspartiene. Forslagstiller vurderer at hele planområdet må få unntak fra tilgjengelighetskrav i TEK17. PBE åpner for at sørlig rekke kan få unntak fra kravet om trinnfri tilkomst for å oppnå best mulig terrengtilpasning. Nordlig rekke forholder seg til parkeringsgarasje og ikke terreng. Nordlig rekke kan ikke få samme unntak fra kravet. 11. Løsning for tilkomst fra parkeringsgarasje til inngang til boliger må være løst i tråd med krav om tilgjengelighet før 2. gangs behandling. PBE vurderer at heis fra parkeringskjeller til inngangsnivå er beste alternativ. Areal til heis må løses innenfor nåværende utnyttelsesgrad. Plassering må ikke gå ut over kvalitet i uteareal eller andre føringer i planforslaget. 12. Barn og unges interesser Foreslått utbygging vil øke nærnatur-verdien til friområdet i nord. Utforminga av utearealet i nord bør åpne for en kobling/sti mot registrert tråkk i friområdet. Tilkomsten til stien er lite tilgjengelig og en forbedring av denne vil være i tråd med tilbakemeldinger fra høringsparter og gjeldende områderegulering. 13. Vassforsyning og overvann PBE meiner potensiale for åpen overvannshåndtering i større grad må gjøres rede for og innarbeides i landskapsplan/ utomhusplan. Intern gangveg bør sikres opparbeidet med permeabelt dekke, og utforming og materialbruk i utomhusareal må ha fokus på senking og infiltrasjon av overvann. 14. Naturmangfold Det må sikres i bestemmelsene at f_GN skal fysisk avgrenses i anleggsfase og det skal ikke brukes til lagring av masser o.a.	11. Tatt delvis til følge. Planlagt bebyggelse er småhus og har ikke krav om universell utforming etter Tek, jf. TEK 17 §12-1. Kravet om heis etter Tek 17. § 12-3 (2) gjelder heller ikke for småhus, jf. §12-3 3. ledd bokstav a. Kravet om tilgjengelig boenhet som følge av planløsning kommer heller ikke til anvendelse, da ingen av enhetene har «alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan», jf. §12-2 (3). Det er lagt inn en trinnfri stiforbindelse mellom inngangsparti til parkeringsanlegg og felles uteoppholdsareal i nord, slik at de med barnevogn kan komme seg opp til boligene uten å måtte krysse vegen. 12. Tatt til følge. Lagt inn bestemmelse som sikrer tilkomst til sti i nord. 13. Tatt delvis til følge. Planen forholder seg til godkjent VA-rammeplan. Lagt inn bestemmelse om at blågrønne løsninger skal vurderes som del av utomhusplan. 14. Ikke tatt til følge. f_GN er lagt inn som midlertidig anleggsområde. Se punkt 5.	X (13.11)	X (13.11)	X (13.11)
				X (13.12)	
				X (13.13)	

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
4.1. Lagt inn bestemmelsesområde (#3) for midlertidig anleggsområde i f_GN. 4.2. Lagt inn bestemmelsesområde (#2) for stiforbindelse mellom inngangsparti til parkeringsanlegg og felles uteoppholdsareal i nord. 10.7. Lagt inn møtelomme langs o_KV1. 10.10. Lagt inn breddeutvidelse i kryss mellom o_KV1 og o_KV2. 13.5. Lagt inn bestemmelsesområde (#3) for midlertidig anleggsområde i f_GN. 13.11. Lagt inn bestemmelsesområde (#2) for stiforbindelse mellom inngangsparti til parkeringsanlegg og felles uteoppholdsareal i nord.	2.3. Krav om universelt utformet lekeapparat – 3.1.3.f. vii. 2.4. Krav om at gjerde mellom felles uteoppholdsareal i nord og veg – 3.1.3.f. vi. 4.1. Bestemmelse om at bestemmelsesområdet for midlertidig bygge- og anleggsarbeid (#3) skal tilbakeføres til opprinnelig stand senest 1 år etter bebyggelse i BK er ferdigstilt – 5.1.1.c. 4.2. Bestemmelse om at det skal etableres enn trinnfri sti på terreng mellom inngang til parkeringsanlegg i #1 og felles uteoppholdsareal i nord. Stien skal ha en minimumsbredde på 1 m – 5.1.1.b. 10.3. Bestemmelsene tydeliggjort på hvor tiltak kan etableres utenfor byggegrense – 3.1.3.k - 3.1.3.m. 10.5. Lagt inn krav om at utomhusplan skal inneholde en vurdering av blågrønne løsninger for overvannshåndtering – 3.1.2.a. x. 10.6. Lagt til at tilkomst til stiforbindelse i nord skal sikres – 3.3.1.a. 10.7. Lagt inn rekkefølgekrav på at møtelomme skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk – 6.2.5. 10.14. Lagt inn beskrivelse av arealets formål. Fjernet støyskjerm fra listen over tiltak som kan etableres innenfor formålet (AVT). Lagt til bestemmelse for AVG – 3.2.2.a. og 3.2.3.a. Lagt inn rekkefølgekrav om oppgradering av veg – 6.2.6. 12.2. Lagt inn dokumentasjonskrav for friskt i kryss Helldalssåta – Sandalsringen – 3.1.2.c. 13.1. Lagt til at tilkomst til stiforbindelse i nord skal sikres – 3.3.1.a. 13.3. Oppdatert til at solcellepanel bare kan etableres på tak – 3.1.3.b. Lagt til at det ikke tillates bruk av reflekterende materialer i rekkverk – 3.1.3.a. 13.4. Krav om at gjerde mellom felles uteoppholdsareal i nord og veg – 3.1.3.h. vi. 13.5. Bestemmelse om at bestemmelsesområdet for midlertidig bygge- og anleggsarbeid (#3) skal tilbakeføres til opprinnelig stand senest 1 år etter bebyggelse i BK er ferdigstilt – 5.1.1.c. 13.7. Bestemmelse om at inngangsparti skal være overbygde – 3.1.3.e. 13.11. Bestemmelse om at det skal etableres enn trinnfri sti på terreng mellom inngang til parkeringsanlegg i #1 og felles uteoppholdsareal i nord. Stien skal ha en minimumsbredde på 1 m – 5.1.1.b. 13.12. Lagt til at tilkomst til stiforbindelse i nord skal sikres – 3.3.1.a. 3.13. Lagt inn krav om at utomhusplan skal inneholde en vurdering av blågrønne løsninger for overvannshåndtering – 3.1.2.a. x.	4.2. Lagt inn oppdaterte illustrasjoner og tekst om trinnfri stiforbindelse. 10.7. Møtelomme omtalt i kap. 4.7.6. 10.10. Breddeutvidelse av kryss omtalt i 4.7.6 3.11. Lagt inn oppdaterte illustrasjoner og tekst om trinnfri stiforbindelse.

Merknadskart