

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Ytrebygda, gnr. 116 bnr. 212 mfl. Sandsliåsen sør
Arealplan-ID	4601_70380000
Saksnummer	202006612
Utarbeidet av	HOLON Bergen AS
Sist revidert	21.06.23

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
<u>Private merknader:</u>						
1	Terje Nyhaug Mostrøm Sandsliåsen 63 gnr 116 bnr 69 24.02.2022 Dok.nr. 49	a) Bekymret for sprenging og fyllmasser som kan gi skade på garasjen. b) Ønsker informasjon om planen for en god overgang mellom eiendommene, og en befaring før riving og grunnarbeid starter.	Tatt til følge. a) Tatt til orientering. Plan- og bygningslovens §§ 28-1 og 28-2 har krav til nødvendig sikring. b) Planen kan ikke sikre dette, men behovet for befaring ved igangsetting kan meldes i nabovarsling før rammesøknad, i tillegg til at det er gjort kjent i uttalelsen til reguleringsplanen.			
<u>Høringsinstanser:</u>						
1	Bergen vann 20.01.2022 Dok.nr. 41	a) Opprettholder tidligere uttale til VA-rammeplan.	Tatt til følge. a) Tatt til orientering.			
2	Bane NOR 27.01.2022 Dok.nr. 42	a) Ingen merknader.	Tatt til følge. a) Tatt til orientering.			
3	NVE 09.02.2022 Dok.nr. 45	a) Generell tilbakemelding om NVE sine saksområder innenfor arealplanlegging, og påminning om kommunens ansvar.	Tatt til følge. a) Tatt til orientering.			
4	Avinor 10.02.2022 Dok.nr. 46	a) Planområdet ligger innenfor horisontalfaten (med høyderestriksjoner) på kote +95,4. Høyeste tillatte gesims i planen er k+75,0, og kommer ikke i konflikt med horisontalfaten. b) Byggekraner kan operere maksimalt 20m over takene på ny bebyggelse. For oppstilling og bruk av kraner vises det til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.	Tatt til følge. a) Tatt til orientering. b) Lagt til bestemmelse § 2.8.4 som sikrer at kraner ikke kommer høyere enn 20m over høyeste tak.		X	

		bygg, selv om det ikke har høy kulturminneverdi. Dette bør vurderes.	ny bebyggelse, tilpasning til terreng, fjernvirkning og å binde området sammen med småhusbebyggelsen. Kapittel 8.5.1. i planbeskrivelsen omtaler dette. Tilleggsrapporter vedlagt til sluttbehandling av planforslaget underbygger valget ytterligere.			
9	Vestland fylkeskommune, avd. for Infrastruktur og veg 01.03.2022 Dok.nr. 52	a) Er enige i fagetatens vurdering om reduksjon i p-dekning for personbiler. b) Er enige i fagetatens vurdering om snarvei til bybanestoppet og at dette må sikres før brukstillatelse til boliger i planen. c) Rekkefølge om «sikret opparbeidet» rundkjøring i plan for Skiftningshaugen er tilstrekkelig. d) Ber om at kvalitetskrav til sykkelparkering skjerpes i planbestemmelsene, f.eks. verksted og tilrettelegging for lading.	Tatt til følge a) Planforslaget reduserer parkeringsgraden fra mellom 0,9 – 1,0 per 100 m ² BRA bolig, til 0,6 - 0,8 per 100 m ² BRA bolig. Vi mener da planforslaget har en god balanse mellom å sikre en høy andel kollektivbrukere, og samtidig sikre gode muligheter for det høye antall familieboliger som planen legger opp til. b) Snarveien er sikret opparbeidet i tilgrensende plan i nord, og behov for rekkefølgekrav bortfaller da. Forbindelse mellom prosjektet og snarveien i Sandsliåsen 57 er allerede sikret i §3.1.6.2.b. c) Tatt til etterretning. d) Det legges til bestemmelser om sykkelverksted, mulighet for sykkelvask og tilrettelegging for lading med kapasitet for minst 25% av sykkelpassene (§ 3.1.1.3.b).	X		X
10	Bergen brannvesen 02.03.2022 Dok.nr. 54	a) Viser til tidligere uttalelse i saken, og at oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy må merkes tydelig.	Tatt til følge. a) § 5.2.1 får lagt til at oppstillingsarealet skal merkes.	X		
11	Statsforvalteren 02.03.2022 Dok.nr. 53	a) Støtter kommunens vurdering om tilrettelegging for god tilkomst til bybanestopp, og at parkeringsdekningen bør reduseres. b) Stiller spørsmål ved plassering av BBB3 som et kompakt bygg midt i tunet. Hvis BBB3 utgår, vil det kunne etableres et større samlende og skjermet uteområde. c) Planområdet ligger noe avsides i forhold til senterstruktur, og en noe lavere utnyttelse vil være mer i samsvar med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	Tatt til følge/Delvis tatt til følge a) Se 9 a) og b) b) Se 6 b) c) Planområdet ligger i sone 3, grensende til sone 2. Planens utnyttelse er i samsvar med KPA2018 sine bestemmelser. Utnyttingsgraden er noe redusert etter høring som følge av endringer i planen. Reduksjonen skjer i hovedsak som følge av redusert volum i BAA (tidl. BBB3), samt i garasjeanlegget f_BG, på grunn av redusert parkeringsdekning.	X X	X X X	X X X
12	Bymiljøetaten 18.03.2022 Dok.nr. 55	a) BBB1 er lang og kunne være redusert/oppdelt, men portrommene avbøter dette. Flere innganger mot gatetun/gangveg vist i illustrasjonsplanen bør sikres i bestemmelsene. b) Bør gjøre en vurdering av hvilke innganger som har halvprivate soner og ikke.	Delvis tatt til følge a) Se 6 d). Det er lagt til en bestemmelse som sikrer flere innganger til BBB1 (§ 3.1.3.6.a). b) Revidert planforslag har en bestemmelse som muliggjør offentlig møblering av inntil 1m på fortauet. Dette gi gode rom for halvprivate soner som sikres ved at illustrasjonsplanen er retningsgivende. I tillegg er det lagt til en bestemmelse i § 3.2.5.1.f som styrker overgangene til halvprivate soner. c) Plassering og utforming av renovasjonsanlegget med tilgrensende vegarealer gir rom for å videreføre trekken, og revidert plan	X	X X	X X

		som grunnlag for diskusjon med Bymiljøetaten. m) Byggegrensen mot fortau gir ikke tilstrekkelig rom for drift av gangvegen, og den er regulert smalere enn lengre nord. Ber om at det reguleres annen veggrunn langs vestsiden av offentlig vegareal. n) Ber om at § 3.2.6.3.a om stenging av veg strykes. o) Ber om at § 2.8.3 om teknisk plan for veganlegg hjemles som et rekkefølgekrav før igangsetting.				
13	Vestland fylkeskommune, avd. for Strategisk utvikling og digitalisering 24.03.2022 Dok.nr. 57	a) Tilrår at bygget som skal rives i stedet transformeres av klimahensyn. b) Krav til bokvalitet og arkitektur bør vektlegges høyere enn høy utnyttingsgrad. Av hensyn til kvalitet på uteoppholdsareal bør BBB3 tas ut av planen. c) Det bør sikres etablering av snarvei til bybane- og bussholdeplass i planen, som utformes med gelender og hvilebenker.	Delvis tatt til følge a) Det er gjort vurderinger av å beholde eksisterende bygg, men dette er ikke en løsning som har blitt vurdert som hensiktsmessig. Det vises til rapporter for miljøtekniske vurderinger og gjenbruk som legges ved saken til sluttbehandling. Det vises også til planbeskrivelsen der mulighetene for transformasjon er drøftet i kapittel 8.5.1. Klimahensyn ivaretas i planen gjennom grep som lavere parkeringsdekning, mindre parkeringsgarasje og mer utstrakt bruk av tre enn i forslaget som lå til høring. b) Se 6 b) c) Se 9 b) Utforming av denne snarveien er hjemlet i naboplanen i nord. Hensyn til natur og vegetasjon har vært vektet høyt i vurderingen av utforming av denne snarveien.	X	X X	X X
14	Fagnotat til offentlig ettersyn 22.12.2021 Dok.nr. 27	a) Det er ikke samsvar mellom planbeskrivelsen og plankartet på oppgitt %-BRA. b) ROS-analysen må omarbeides slik at generell info om tiltak tas ut – gjelder trafo og innendørs støy. c) Snarveien må sikres, en tverrforbindelse langs vestsiden av Sandsliåsen 57 vil kunne innebære 50-250 meter kortere avstand. d) Gode bestemmelser for sykkel, men det kan tilrettelegges for vaskemuligheter og verksted. e) Virkningen av BBB1, BKS4 og BKS5 for naboene i Sandsliåsen 52 og 63 bør redegjøres bedre for. f) Illustrasjonsplanen må gjøres juridisk bindende for å sikre i hvor stor grad det kan gjøres inngrep i H540 Hensynssone grønnstruktur. Bør også gis en mer premissgivende status, for å sikre kvalitetene som ligger i den.	Tatt til følge/Delvis tatt til følge a) Beskrivelsen oppdateres etter endringer i planforslaget. b) ROS-analysen endres i samsvar med tilbakemeldingen. I tillegg er rapporten oppdatert for risiko og tiltak for trafikksikkerhet siden vendehammer er erstattet med vendesløyfe. c) Området vest for Sandsliåsen 57 - og tilkomsten fra planområdet hit - er svært bratt (gjennomsnittlig 1:2 og brattere). En regulert snarvei her ville krevd terrenginngrep og rekkverk på mesteparten av stien. For å unngå ytterligere inngrep i grøntstrukturen ned mot Håvardstunvatnet, som delvis ligger i hensynssone grøntstruktur, er det vurdert slik at tilkomst via utearealene i Sandsliåsen 57 er mer hensiktsmessig som snarveg til bybaneholdeplassen, på tross av at snarveg i terreng i vest kunne redusert avstanden med ca. 50 meter. d) Se 9 d) e) Det utarbeides flere illustrasjoner som synliggjør konsekvensene. f) Lagt til setning om at «vesentlige avvik (fra illustrasjonsplanen) skal grunngis, og at kvalitetene skal ivaretas» i § 3.1.1.5.b. For å styrke statusen til illustrasjonsplanen uten å gjøre den «juridisk bindende. Å gjøre illustrasjonsplanen juridisk bindende vil gjøre at man må endre planen eller søke om dispensasjon for alle endringer. Vi ser ikke som hensiktsmessig, for formålet bør jo	X	X X	X X

		q) Det skal sikres næring/tjenesteyting og/eller fellesfunksjoner i BBB1 mot fellestorg f_SGT2. Det bør sikres høy 1. etasje mot gaten. r) Det må sikres snarvei gjennom grøntområdet som ligger naturlig i terrenget fra planområdet mot bybaneholdeplass Sandslivegen.				
--	--	--	--	--	--	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart			Reguleringsbestemmelser			Planbeskrivelse		
Feltnavn	Endring	Årsak	§	Endring	Årsak	Kapittel	Endring	Årsak
BK	Endret feltnavn fra BKS til BK. Endret nummeringen da vi har gått fra 5 til 4 felt. Justert formålgrensene til nytt skisseprosjekt. Justert alle mønehøyder ned med 0,5 til 1,5 meter. Tilpasset %BRA til nye felt.	Annen årsak, merknader og fagnotat.		Endret plannavn fra «sør» til «59»	Tilbakemelding GIS		Byttet prosjektbilde	Annen årsak
			2.3.1	Feltnavn	Annen årsak		Endret plannavn fra «sør» til «59»	Tilbakemelding GIS
			2.5.1 og 2.5.2	Strøket	Annen årsak (oppdatert støyrapport)	1.2	Nøkkelopplysninger, redusert BRA og antall enheter	Merknad og fagnotat
			2.6.1	Strøket «Ekskludert parkeringsgarasje» siden den er med i klimagassberegningen nå.	Annen årsak	2.1, 2.2 og 3	Oppdatert informasjon om tilgrensende prosjekt i nord	Annen årsak
			2.6.2	Lagt til «godkjent» for å sikre at deponiet er godkjent.	Annen årsak	3.1.2	Endret fra vendehammer til snusløyfe	Merknad
BB	Endret feltnavn fra BBB til BB. Gått fra 3 til 2 felt. Justert formålgrenser til nytt skisseprosjekt. Endret regulerte høyder. Tilpasset %BRA til nye felt.	Annen årsak, merknader og fagnotat.	2.6.3	Endret fra «svartelistet» til «skadelige fremmede arter», og sikret at masser med disse ikke de spres.	Merknad	3.2, 3.3.1 og 3.3.2	Oppdatert informasjon om tilgrensende prosjekt i nord	Annen årsak
			2.7.1	Lagt til setning om at solenergi skal vurderes som alternativ energiløsning.	Annen årsak	3.8	Oppdatert og utdypet informasjon om skolekapasitet	Fagnotat
			2.8.1	Feltnavn	Annen årsak	3.10	Oppdatert kapitlet med nye tall fra nytt trafikknotat	Annen årsak
BG	Justert formålgrenser til nytt skisseprosjekt. Tilpasset %BRA til nytt felt.	Annen årsak	2.8.3*	*Flyttet til § 6.1.1	Merknad	3.12	VA-kapittel oppdatert med nyeste informasjon.	Annen årsak
			2.8.3**	**Bestemmelsen strøket	Tilbakemelding byggesak	3.15	Endret i hht. oppdatert ROS-analyse	Merknad
			2.8.4	Maksimal byggehøyde på kraner	Merknad	4.2	Oppdatert informasjon om pågående og vedtatte reguleringsplaner i området	Annen årsak
RA	Endret feltnavn fra BRE til RA. Justert det i henhold til ny godkjent RTP.	Annen årsak og merknad	2.8.5	Sikret at skadelige arter ikke spres	Merknad	4.3	Oppdatert informasjon om temaplaner	Annen årsak
			3.1.1.2.a	Bestemmelsen er delt opp slik at det er tilføyd en § b.	Fagnotat	5	Oppdatert beskrivelse av prosjektet etter reduksjon og endringer i prosjektet, inkluder følger og endringer i rapporter.	Merknader og fagnotat
UTE	Endret feltnavn fra BUT til UTE og tilpasset nye formålgrenser.	Annen årsak	3.1.1.2.b-d	Nummerering endret som følge av endringer over.	Annen årsak			
			3.1.1.2.e	Lagt inn krav om naturmaterialer for lekeplasser	Fagnotat og annen årsak.			
BAA	Nytt felt som erstatter BBB3. Feltet har reduserte høyder og størrelse. Formålet er	Merknader og fagnotat.	3.1.1.3.b	Sikret lademuligheter, verksted og vasking for sykler	Merknad			

	tilpasset fellesfunksjoner og sikrer disse.		3.1.1.3.c	Redusert bilparkering. Nytt krav satt til mellom 06, og 0,8 per 100 m ² BRA bolig	Merknad og fagnotat	6	Oppdatert informasjon om offentlig ettersyn og merknader	Annen årsak
V	Endret feltnavn fra SV til V.	Annen årsak	3.1.1.4.a	Feltnavn	Annen årsak	8	Oppdatert beskrivelse av konsekvenser det endrede planforslaget har.	Merknader og fagnotat
KV	Endret feltnavn fra SKV til KV. Justert arealet fra snuhammer til snusløyfe.	Annen årsak og merknad	3.1.1.4.b	Feltnavn	Annen årsak	9	Oppdatert oppsummeringen av det endrede planforslaget.	Merknader og fagnotat
FO	Endret feltnavn fra SF til FO. Tilpasset fra snuhammer til snusløyfe.	Annen årsak og merknad	3.1.1.4.d	Rettet formulering for RTP	Merknad			
GT	Endret feltnavn fra SGT til GT. Tilpasset til ny geometri for gangvegen.	Annen årsak og merknad	3.1.1.5.b	Lagt til setning om at vesentlige avvik (fra illustrasjonsplanen) skal grunngis, og at kvalitetene skal ivaretas.	Fagnotat			
GS	Endret feltnavn fra SGS til GS. Mindre tilpasning til ny geometri.	Annen årsak	3.1.1.5.c	Endret svartlistede til skadelige fremmede. Strøket krav om plan ved søknad om IG.	Merknad og tilbakemelding fra byggesak			
GG	Endret feltnavn fra SGG til GG. Rettet ut geometrien i o_GG1 og økt bredden fra 3 til 4m. Tilpasset o_GG2 fra snuhammer til snusløyfe.	Annen årsak og merknad	3.1.1.5.d	Flyttet til 2.5.1 Støy.	Annen årsak.			
SA	Endret feltnavn fra SS til SA. Tilpasset feltene fra snuhammer til snusløyfe og til ny løsning og oppstilling for renovasjonskjøretøy.	Annen årsak og merknad	3.1.2	Feltnavn	Annen årsak			
AVT	Endret feltnavn fra SVT til AVT. Tilpasset feltene fra snuhammer til snusløyfe.	Annen årsak og merknad	3.1.2.1.a	Omformulert krav om inngang og tilgjengelighet, da boligene er rekkehus og ikke har leiligheter på bakkeplan lenger	Fagnotat			
AVG	Endret feltnavn fra SVG til AVG. Lagt til nye felt veg renovasjonsløsningen for å sikre trerekke og grønt i området. Lagt til grønt felt i snusløyfen.	Annen årsak og merknad	3.1.2.4.b	Endret grader i takvinkel for rekkehusene for bedre tilpasning til de smalere husene i rev. forslag.	Annen årsak (fagnotat)			
SK	Endret feltnavn fra SKF til SK. Justert feltet for til ny situasjon.	Annen årsak og merknad	3.1.2.8.a	Redusert enheter og rettet feltnavn	Merknad og fagnotat			
Punkt-symbol	Fjernet vegstenging/ fysisk sperre fra o GS	Merknad	3.1.2.8.b	Endret krav til størrelse som følge av endret boligtype	Fagnotat			
Punkt-symbol	Regulert stenging av avskjørsel til Sandslåsen 46.	Merknad	3.1.3	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.1.a	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.1.b	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.3.a	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.3.b	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.3.d	Sikret høy første etasje	Fagnotat			
			3.1.3.4.a	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.4.b	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.4.d	Endret grader i takvinkel for rekkehusene for bedre tilpasning til de smalere husene i rev. forslag.	Annen årsak (fagnotat)			
			3.1.3.5.a (i) og (ii)	Feltnavn og sikret detaljer	Annen årsak og fagnotat			
			3.1.3.6.a	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.3.8.a	Redusert antall enheter, og feltnavn	Merknad og feltnavn			
			3.1.3.8.b	Satt krav til minste størrelse på boliger	Tilbakemelding fagetaten			
			3.1.4.3.a	Skrivefeil	Annen årsak			
			3.1.4.4.a	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.4.5.a	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.4.6.a	Feltnavn	Annen årsak			
			3.1.5	Feltnavn	Annen årsak			

Punkt-symbol	Lag regulert avkjørselspil over sykkelfelt	Tilbakemelding GIS			
			3.1.3.1.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.1.5.1.b	Feltnavn	Annen årsak
			3.1.5.2.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.1.5.3.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.1.5.4.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.1.6	Feltnavn	Annen årsak
			3.1.6.5.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.1.7 (med alle under-§§)	Byttet arealformål for å sikre fellesarealer tydeligere og redusert boliger og endret type.	Merknad og fagnotat
			3.1.7.8.b	Satt krav til minste størrelse på boliger	Tilbakemelding fagetaten
			3.2.2	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.2.3.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.3	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.4	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.5	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.5.1.c	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.5.1.d	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.5.1.e	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.5.1.f	Ny bestemmelse om utforming av gatetunene	Fagnotat og merknad
			3.2.5.2.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.5.2.b	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.5.2.c	Sikrer kvalitet og materialvalg på uteområder	Fagnotat
			3.2.5.3.a	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.6.3.a (strøket)	Fjernet krav om fysisk stenging for kjørende	Merknad
			3.2.7	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.7.1.b	Sikret bredde og tillatt møbleringssone i gangveg i o GG1	Merknad og fagnotat
			3.2.8	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.9	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.10	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.10.1.b	Feltnavn	Annen årsak
			3.2.10.1.c	Sikret kvalitet i rundkjøring	Fagnotat
			3.2.11	Feltnavn	Annen årsak
			3.3.1.2.a	Feltnavn	Annen årsak
			4.1.1.3	Lagt til setning for å bedre ivareta eksisterende trær og vegetasjon	Merknad
			5.1.1	Feltnavn	Annen årsak
			5.2.1	Sikret merking av oppstillingsareal	Merknad
			6.1.1	Flyttet fra § 2.8.3	Merknad
			6.2	Feltnavn	Annen årsak
			6.2.1	Feltnavn og endret «ferdigstilt» til «opparbeidet»	Annen årsak og tilbakemelding BYM

6.2.2	Endret «ferdigstilt» til «opparbeidet»	Tilbakemelding BYM
6.2.3	Feltnavn og endret «ferdigstilt» til «opparbeidet» og det er presisert at det gjelder østre fortau.	Annen årsak og tilbakemelding BYM
6.2.4	Feltnavn og endret ordlyden til «opparbeidet eller sikret opparbeidet»	Annen årsak og tilbakemelding BYM
6.2.5	Feltnavn og endret «ferdigstilt» til «opparbeidet»	Annen årsak og tilbakemelding BYM
6.2.6	Feltnavn og endret «ferdigstilt» til «opparbeidet»	Annen årsak og tilbakemelding BYM
6.2.7	Endret ordlyden til «opparbeidet eller sikret opparbeidet»	Tilbakemelding BYM
6.2.8	Skrivefeil, manglet ordet «skal» og endret ordlyden til «opparbeidet eller sikret opparbeidet»	Annen årsak og tilbakemelding BYM
6.3.3	Fjernet bestemmelse som var knyttet til snuhammer, og sikret stenging av veg til Sandsliåsen 46	Merknad
6.3.4	Ny bestemmelser som definerer begrepet «sikret opparbeidet»	Tilbakemelding BYM
6.2.4 (forrige versjon)	Slettet bestemmelse knyttet til snuhammer.	Merknad

Merknadskart

