

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Detaljreguleringsplan for Åsane, gnr 188 del av bnr 1, 3, 4 m.fl., Ulsetstemma
Arealplan-ID	65300000
Saksnummer	201606401, PLAN-2022/20483
Utarbeidet av	Opus
Sist revidert	18.09.23

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<u>Private merknader:</u>					
2	Øystein Morvik Myrdalsvegen 42C 5130 Nyborg, 08.09.19 189/431  Øystein Morvik 080919.pdf	1. Mener området beskrevet som «i beskjedne bruk» til terrengsykling, blir brukt mye og er godt egnet.	1. Tatt til orientering. Planbeskrivelsen er oppdatert i tråd med merknad.			
	Svein Arild Jacobsen Myrdalsvegen 85 5130 Nyborg, 06.08.19 189/24  Svein Arild Jacobsen.pdf	1. Stiller seg sterkt imot å øke antall boliger i dette området i forhold til det som allerede er godkjent. 2. Det vil samles mange unge familier og etter hvert ungdommer. Bergen kommune har erfaringer med dette fra før og bør dermed ikke gjenta historien.	1. Tatt til følge. Planen forholder seg til antallet boliger iht. områdeplanen med maksimalt 450 boenheter. 2. Tatt til følge. Planen regulerer for en variasjon i boligtype og utearealer for å imøtekomme utfordringer knyttet til denne problemstillingen. Det legges til rette for at alle aldersgrupper skal kunne etablere seg i området.			
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Fylkesmannen i Vestland, 02.10.2019 201606401_126_2	1. FMV har med utgangspunkt i eget sektoransvar for planfaglig medvirkning på miljøområdet funnet at planforslaget på noen områder strider mot sentrale statlige hensyn som skal ivaretas i planleggingen og fremmer således <u>innsigelse</u> knyttet til disse. Viser til tidligere uttalelser i saken	1. Tatt til orientering. Se kommentar til hvert enkelt punkt under. 2. Tatt til følge. Det har pågått en omfattende prosess med å finne et grep som både Planetaten og Statsforvalteren i Vestland kan akseptere. Det er jobbet ut ifra å endre minst mulig av de omforente forholdene i planområdet.			

	 Fylkesmannen Vestland 021019.PDf	2. Det vises til epost til Bergen kommune 01.07.17 og svar fra Fylkesmannen på brev fra Opus datert 01.02.2017 med fokus på: • Utkast til planprogram trakk i feil retning med hensyn til statlig arealpolitikk og med hensyn til natur- og friluftsverdiene knyttet til området rundt Ulsetstemma. • det må fokuseres særlig på hvordan boligutbygging kan kobles til senterområdet med kollektivknutepunkt/bybanestopp og Åsane senter. • boligutbygging og veifremføring bør videre tilpasses viktig høyde- og landskapsdrag. Årsak for innsigelse 3. FM har signalisert at reguleringsplanen samlet sett er utfordrende med hensyn til SBATP. Dette pga. avstand fra fremtidig bybanestopp (midtpunktet ligger ca. 1,3 km unna, kollektivterminal for buss 1,6 km unna og Åsane senterområde 1,4 km unna.. Boligområdet vil derfor bli bilbasert og tilrettelegging for sykkel og gange kan endre dette kun marginalt. 4. Boligreserver i Åsane sentrale deler (utbyggingspotensialet) viser at det sentralt i bydelen er under planlegging flere tusen boenheter innenfor bybanens dekningsområde, tilstrekkelig til å forsyne bydelen med boliger i mange år fremover. Dette er områder som ligger innenfor rammene av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og derfor følgelig bør realiseres før tradisjonell feltutbygging i verdifull grønnstruktur. 5. Det er særlig uheldig at det legges ut en reguleringsplan som åpner for en mer spredt og utflytende arealplanlegging i bydelen. 6. I planen foreslås høy utnyttelse, opp til 125 % BRA noe som er i strid med KPA 2018. Planforslaget er etter Fylkesmannen sitt syn et klart brudd med KPA da den åpner for en total forvandling av et relativt uberørt område. 7. Da planen åpner for mellom 900 og 1100 nye boenheter i et felt som blir bilbasert, vil dette generere flere 1000 ÅDT nye bilturer. Dette er i strid med byvekstavtale og kommunens egne mål om reduksjon i privatbilbruken. 8. Fylkesmannen stiller seg kritisk til at kommunen legger ut til offentlig ettersyn en områderegulering som klart bryter med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. 9. Fylkesmannen gjør gjeldene at de har gjennom en rekke møter og brev/eposter gitt klare tilbakemeldinger om at en utbygging som områdereguleringen åpner for ikke er i samsvar med SATB. Planen må etter Fylkesmannen sitt syn endres vesentlig med hensyn til omfang på utbyggingen og utbyggingen må innordnes bedre i landskapsrommet. Omfattende veiutbygging, høydebasseng og annen tung infrastruktur må vurderes på nytt. Da omtrent hele	Det er jobbet med å optimalisere gjennomgående gang- og sykkelssystem mellom Salhusvegen og Myrdalsvegen. Det ble da enighet med planetetan om å avvike fra gjeldende reguleringsplan for å optimalisere tilgjengelighetsstandard og landskapstilpasning i området. Planforslaget er betydelig redusert i arealbeslag og utnyttingsgrad. 3. Delvis tatt til følge. Området er avsatt til bolig i KPA2018, i ytre fortettingssone, basert på avstanden fra knutepunkt/senterområde. Planen baserer seg på et vegsystem som oppfyller krav til universell utforming til sentrale målpunkt, herunder kollektivtilbud i Salhusvegen og senterområdet i Åsane. Videre sikrer planen tiltak for redusert bilbruk og økt bruk av sykkel og gange. Lavere parkeringsdekning enn oppgitt i KPA2018, bildeleløsning, parkering for transportsykler/vogner er blant tiltakene som sikres i planen. I tillegg reguleres boligområdene med felles gang- og sykkelveger der bilkjøring ikke er tillatt. 4. Ikke tatt til følge. Området er regulert til bolig i KPA2018 og vedtatt områdeplan. Fylkesmannen har ikke knyttet innsigelse til dette temaet i prosessen med KPA2018 eller arbeid med områdeplanen, og området kan dermed detaljreguleres i tråd med disse. 5. Delvis tatt til følge. Planforslaget er i henhold til KPA2018 sine krav for planlegging i ytre fortettingssone (sone 3). Etter offentlig ettersyn i 2019 er bebyggelsen blitt trukket vekk fra sørlige og vestlige deler av planområdet og konsentrert opp mot Salhusvegen i nord/nordøst. 6. Tatt til følge. Utnyttelsesgraden har blitt redusert, og planområdet har nå en total utnyttelse i tråd med KPA 2018. 7. Ikke tatt til følge. Vi gjør oppmerksom på at man ikke kan trekke direkte parallell mellom planforslaget og et alternativ i konsekvensutredning. Planforslaget har en lavere utnyttingsgrad enn det som er vist i KU alternativ 2. Planforslaget legger til rette for inntil 450 boliger og har en utnyttelse i tråd med KPA 2018. 8. Tatt til følge. Planforslaget er nå kun en detaljregulering, og tiltaket er betydelig redusert etter offentlig ettersyn. Planen reguleres i tråd med KPA 2018. 9. Tatt til følge. Se pkt. 2 og 3. Etter offentlig ettersyn er planen vesentlig omarbeidet. Planen regulerer for betydelig større arealer til naturområder og grønnstruktur. Nye boliger er konsentrert nærmere Salhusvegen i nord/nordøst. Vegsystemet og plassering av bebyggelsen har fått en gunstigere plassering som		
--	---	---	--	--	--

		planområdet ligger utenfor gangavstand til bybane, og således vil bli bilbasert må utnyttelsen ligge i nedre del av «spennet» jf. hva KPA 2018 legger til grunn for sonen. 10. Feltene som vil føre til nedbygging av markerte landskapsdrag (jf. Merknader fra Bergen kommunes egen fagavd.), ligger langt fra hovedvei og senterområdet med god kollektivtransportdekning, må tas ut. Feltene nærmest Åsane senter kan bygges ut når potensialet i mer sentrale deler av bydelen er realisert. Planen kan nå åpne for rekkehusfelt som ligger tetttest på Salhusvegen med relativ kort vei til busstilbudet (feltene BKS 1-3) forutsatt rekkefølgekrav til opparbeidelse av regulerte busstopp, dersom disse ikke er etablert. Plankart og bestemmelser må endres i tråd med dette før kommunen eventuelt kan vedta områderegulering for Ulset Vest.	hensyntar terreng og landskap. Høydebasseng og annen teknisk infrastruktur er vurdert på ny. 10. Tatt til følge. Flere felt er tatt ut av planen og reguleres i stedet til grønnstruktur eller naturområde. Nye boliger er konsentrert nærmere Salhusvegen i nord/nordøst. Blant annet er bebyggelsen på «Eggen» fjernet i henhold til merknad fra bymiljøetaten.			
2	Noregs vassdrags- og energidirektorat 02.10.2018 201606401_121_2	1. NVE viser til ulike veiledere og retningslinjer. 2. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tilstrekkelig tatt hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Faresoner for skred er sikret i plankartet og hensyn til vassdrag er sikret i bestemmelser.			
3	Avinor 04.10.2019 201606401_123_1	1. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftshinder.	1. Tatt til orientering.			
4	Vann- og avløpsetaten Bergen kommune 01.10.2019 201606401_122_2  VA-etaten 011019.pdf	1. Vi ber om at VA-etatens uttalelse til VA-rammeplan legges ved planforslaget, og også legges til grunn for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling. 2. Vi ønsker at reguleringsplanbestemmelsene punkt 7.1 Før igangsettingstillatelse, b) endres til: Krav om opparbeidning av hovedledninger. Forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg.	1. Tatt til følge. VA-etatens uttalelse legges ved innsending av planforslaget. Bestemmelsene sikrer at VA-rammeplan legges til grunn for videre planlegging og byggesaksbehandling. 2. Tatt til følge. Det er lagt inn rekkefølgekrav om forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg før IG.			
5	Byantikvaren 04.10.2019 201606401_124_2  Byantikvaren 041019.pdf	1. For delfelt uten plankrav må det utarbeides kulturminnedokumentasjon for disse som viser konsekvensen planlagte tiltak vil få for nærliggende gårdsbebyggelse samt for andre kulturminner som ikke er vist i plankartet som murer, brønner, ferdselsveier etc. 2. Konsekvensutredningen er gjort på et overordnet nivå og kulturminner er ikke tilstrekkelig utredet på reguleringsplannivå. Vi ber om at krav til kulturminnedokumentasjon blir tilføydd under punkt 3.3 i fellesbestemmelsene. 3. Tilpassing til eksisterende terreng er svært viktig ved eventuell nybygging, ikke tilpassing av terrenget til tiltaket i ettertid. Det bør derfor vurderes om ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i eksisterende kotehøyde for å sikre variasjon og tilpassing til terreng.	1. Tatt til følge. Det er nå gått bort ifra endring av områdeplan, og alle feltene detaljreguleres. Kulturminnedokumentasjon utarbeides dermed for alle felt. 2. Tatt til følge. Det er utarbeidet en kulturminnedokumentasjon basert på plangrepet. 3. Tatt til følge. Tilpassing til eksisterende terreng er vurdert og belyst i plansaken. Etter offentlig ettersyn og tilbakemeldinger fra planetaten, har en redusert omfanget av byggeområdene, særlig langs Eggen i sør. Vegsystem og ny bebyggelse er planlagt med hensyn til god terrengetilpasning og minst mulig bruk av murer/skjæringer. Det er blant annet sikret i bestemmelsene at bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk			

		4. Kulturlandskapsverdiene i dette området er blant de høyeste i Åsane og også nærmest unike i Bergen kommune. Få steder er et så helhetlig kulturlandskap bevart. Det er derfor viktig å bevare selve strukturene, men også «buffersoner» rundt selve tunene, slik at man bevarer helheten, samtidig som man gjennom bestemmelsene legger gode rammer for bevaring og vedlikehold av bygningene og de andre strukturene. 5. Byantikvaren anbefaler at kulturminnedokumentasjonen som ble utarbeidet for gjeldende plan revideres der det er behov for det og innarbeides i planforslaget. 6. I KU kulturmiljø defineres den ikke-realiserste gjeldende reguleringsplanen som 0-alternativet. Dette gjør det vanskelig å få reell kunnskap om konsekvensene utbygging av området får for det samlede kulturmiljøet slik det er i dag. 7. Dersom delfelt skal bygges ut uten plankrav må bestemmelsene bli mer detaljerte for å sikre kvalitet enn hva som er vanlig i områdeplan. Om det ikke blir plankrav anbefaler vi at byggesaksavdelingen gir innspill til foreliggende bestemmelser til 2. gangs høring, og vurderer om disse er gode nok med hensyn til kvalitetskrav som blir stilt i KPA og andre overordnede dokument. 8. Bestemmelsene må omarbeides i henhold til forslag i merknaden. (viser til merknad for foreslåtte endringer)	helhetsvirkning med hensyn til eksisterende omgivelser og landskap. I enkelte deler av planområdet kreves det imidlertid en terrengbearbeiding som fraviker fra dagens situasjon, men der løsningen ivaretar andre hensyn. 4. Tatt til følge. Planforslaget har regulert hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) som skal bevare de historiske tunmiljøene på Ulset og Ulvesæter sammen med nær innmark. På denne måten blir tunenes lesbarhet og kontekst bevart. Bestemmelsene sikrer hva som tillates/ikke tillates innenfor hensynssonen, herunder tiltak som omfatter eksisterende og nye bygg. Før rammetillatelse kan gis, skal det i tillegg utarbeides en skjøtsels- og forvaltningsplan. 5. Tatt til følge. Det er utarbeidet en kulturminnedokumentasjon basert på plangrepet, og som er innarbeidet i planforslaget. 6. Delvis tatt til følge. KU for områdeplanen inneholder 0-situasjon uten utbygging. Vedlagt KU ble utarbeidet som følge av endring av områdeplanen. Derfor ble 0-situasjonen satt slik den er. I utredningen er konsekvenser vurdert både ut ifra dagens situasjon uten dagens reguleringsplan og med gjeldende reguleringsplan. 7. Tatt til følge. Planen er nå en detaljreguleringsplan. Bestemmelsene er dermed mer detaljerte for alle boligfeltene, blant annet mht. kvalitetskrav. 8. Delvis tatt til følge. Forslagene er innarbeidet i bestemmelsene, med unntak av foreslått språkmessig justering av punkt 4.2.3.b. Vi mener at man ikke skal pålegge eier å istandsette bygninger. Men ved istandsetting av en bygning skal det være en forutsetning at målestokk, takform osv. opprettholdes.			
Bymiljøetaten 21.10.2019 01606401_133_2  Bymiljøetaten 151019.pdf  Bymiljøetaten 211019.pdf	1. Det er behov for å utvide grønnstruktur (GTD) til minst 10 meters bredde og mer i områder med utfordrende terrengforhold, slik at det her kan legges til rette for ferdsel/turgåing. I området hvor GTD sammenfaller med registrert naturtype hagemark, mener vi grønnstrukturformålet må utvides til å inkludere areal med denne naturtypen. Naturtypen må også vises som hensynssone med tilknyttende hagemark generelt regnet som en sårbar naturtype. 2. Det må reguleres inn en forbindelse fra GTD til gang- og sykkelveien o_SS1 og hensiktsmessige tverrforbindelser mellom GTD og fortau langs o_SKV6. Forbindelsen fra Myrdalsvegen til byfjellsområdet i vest vil bli en viktig forbindelse for rekreasjon og friluftsliv, og det bør inntas krav i bestemmelsene som sikrer at det etableres og skiltes tursti langs ryggen (ev rekkefølgekrav). 3. o_BVA2 er lagt innenfor vedtatt byfjellsgrense. Prinsipielt	1. Tatt til følge. «Eggen» er regulert til offentlig naturområde med en bredde på minimum 45 meter. Et større areal er også avsatt til hensynssone for naturmiljø, som blant annet omfatter naturtypen hagemark. 2. Ikke tatt til følge. Se pkt. 1. Byggeformålene i byfjellsområdet er tatt ut av planen, og reguleres nå til offentlig naturområde og felles grønnstruktur. Jubileumsstien går i dag gjennom området, men reguleres ikke inn i planen. 3. Tatt til følge. Høydebassenget er flyttet ut av byfjellsgrensen. Det har fått en ny plassering som ikke krever egen kjørevegtilkomst. 4. Delvis tatt til følge. Alle felt for tekniske anlegg ligger nå innenfor byfjellsgrensen. Felt o_PP (som har samme plassering som de utgåtte feltene o_SPP1 og f_BKT2)				

mener vi at teknisk infrastruktur som dette ikke bør lokaliseres innenfor byfjellsgrensen. Vi antar at dette er bestemt på grunn av topografiske forhold. Med tilhørende kjørevei vil anlegget utgjøre et betydelig terrenginngrep. Veien bør minimeres til en gruset turvei med 2,5 m bredde.

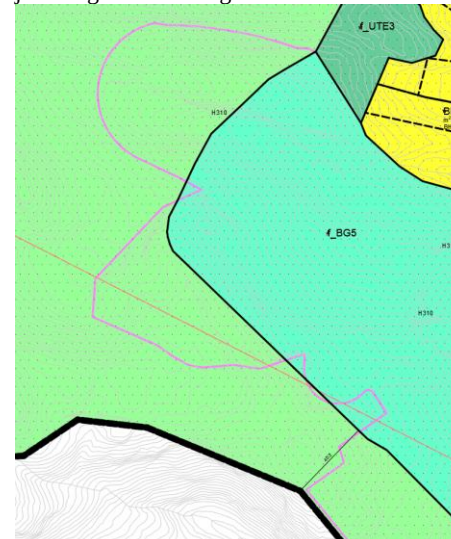
4. Byfjellsområdet blir i tillegg utfordret av o_BKT2 og o_BKT6. Det åpnes her for at det kan etableres bygninger og installasjoner knyttet til alle typer tekniske formål. Bymiljøetaten mener at disse må plasseres på «riktig» side av byfjellsgrensen. Det samme gjelder o_SPP1.
5. Byfjellsgrensen blir også utfordret sør i planområdet, ved feltene BKB2 og BKB3. Her er det lokalisert forholdsvis små arealer regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det er uheldig og unødvendig å utfordre byfjellsgrensen på denne måten. Ved å la arealformålet GTD følge byfjellsgrensen, vil også terrengformasjonene i dette området bli bedre ivaretatt.
6. **Hule eiker:** Bestemmelse 6.2.2 om hensynssone 560 naturmiljø er mangelfull når det gjelder å beskrive hvordan trær skal bevares. Bestemmelsen må oppdateres i hht bymiljøetatens forslag.
7. **Naturtypen naturbeitemark:** Bestemmelsene til H570 må suppleres med den kartlagte naturbeitemark. Det må stilles krav til at gress og blomstereng skal ivaretas, og at det skal utarbeides en skjøtsels- og forvaltningsplan som beskriver hvordan disse arealene skal holdes i hevd. Bestemmelse 4.9.3 om arealformålet f_BUT3 bør også konkretisere hvor det kan åpnes for tiltak som for eksempel parsellhager og hvilke arealer som skal bevares som gress/blomstereng.
8. **Fremmede arter:** Det savnes en generell bestemmelse om at forekomster av fremmede arter skal fjernes og håndteres på en forskriftsmessig måte. En slik bestemmelse kunne f.eks. innarbeides under punkt 2.1.2.

Trafikale vurderinger:

9. Plankartet må vise friskt i alle kryssområder, også for myke trafikanter o_SS, o_SGS, o_SF m.fl.
10. Det må vurderes om det iht. gjeldende håndbøker er behov for tilbaketrukket løsning for kryssing av myke trafikanter.
11. Det mangler formål annen veggrunn flere steder langs arealer avsatt til offentlig vegareal.
12. Fortauets avslutning mot snuarealer må ende i målpunkt, og detaljeres bedre i plankart.
13. Det mangler typiske tverrsnitt/-profiler for alt kommunalt vegareal iht i «Kravspesifikasjon for reguleringsplaner». Profilene må vise hele vegarealet, også fortau.
14. Det forutsettes at breddeutvidelser vist i lengdeprofiler også er tatt med i vegformål i plankartet.
15. Det må i planmaterialet påpekes spesielt dersom veiarealer avviker fra håndbøkene og vegnormal, herunder SS og SF og

reguleres delvis innenfor byfjellsgrensen. Det skyldes at arealet allerede er planert og asfaltert i forbindelse med tidligere arbeider i området. Formålsgrensen er satt etter hvor det allerede er gjort inngrep. Det foreslås å benytte arealet til deleløsninger.

5. Tatt til følge. Byggeformålene i sør er tatt ut av planen. Det er samtidig sett på en mer hensiktsmessig avgrensning av byfjellsgrense mellom felles grønnstruktur f_BG5 og offentlig naturområde o_GN7. Byfjellsgrensen har i dag en unaturlig avgrensning satt etter områdeplanen (rosa linje under). Det foreslås en justering som vist i figuren under.



6. Tatt til følge. Bestemmelsene er oppdatert med krav om forvaltnings- og skjøtselsplan innenfor hensynssone omfattet av eiketrær. Det er videre sikret at arborist skal konsulteres i forkant av tiltak innenfor sonen, samt være tilstede under arbeidet.
7. Delvis tatt til følge. Bestemmelsene er oppdatert med krav om skjøtsels- og forvaltningsplan for H560 og H570 før rammetillatelse. Hensynssonene er utvidet til å inkludere blant annet kartlagt naturbeitemark. Det er ikke spesifikt stilt krav om å ivareta gress og blomstereng.
8. Tatt til følge. Bestemmelsene er supplert med bestemmelse om håndtering av fremmede arter.
9. Tatt til følge. Friskt er lagt inn for aktuelle kryssområder, også for felles gang- og sykkelveg.
10. Tatt til følge. Tilbaketrukket løsning for kryssende er vurdert opp mot håndbøkene for krysset o_KV2 og o_KV3. Kryssing for myke trafikanter vil være 1-2

		GS. Avvik for stigning /fall SS må påpekes. Ut fra lengdeprofiler kan det se ut som om det forekommer avvik med tanke på stigning/fall og enkelte radier. Vi gjør oppmerksom på at alle avvik for kommunalt vegareal må fremgå tydelig. 16. o_SS, sykkelveger, bør etter Bymiljøetatens syn være tilgjengelig også for gående, og bør derfor reguleres som gang-sykkelveg. 17. Formål o_BKT er generelt for lite detaljert. Blant annet viser illustrasjonsplaner avkjørsler som ikke fremkommer på plankartet.. Vedrørende o_BKT3 er dette ikke en løsning vi kan anbefale, da områdets størrelse tilsier at sikringsone for kraning vil komme over i den offentlige vegen, og fortau o_SF3 er trolig i konflikt med innkjøring til o_BKT3. 18. o_SGG1 bør etter Bymiljøetatens syn vises som turveg. Bredden på o_SGG1 er uansett ikke i henhold til Vegnorm. 19. Det stilles spørsmål ved hvordan tilkomst til o_BVA1 (pumpestasjon) er tenkt løst. Det er ikke tillatt å kjøre/parkere på fortau. 20. o_SV8 bør etter Bymiljøetatens syn reguleres som felles veg og ikke som offentlig kjøreveg. 21. Det må tas med bestemmelse at før offentlig regulert vegareal kan overtas til offentlig forvaltning, skal veggrunnen overføres vederlagsfritt til Bergen kommune. 22. I rekkefølgebestemmelsene er det nevnt rekkefølgekrav for «regulert tilkomstveg». Bymiljøetaten ber om at bestemmelsene konkretiseres og at formålsnavn, eks. o_SKV2, o_SKV4 m.fl, tas med i bestemmelsen. 23. Kryssløsning o_SS1, o_SKV7, o_SV10 avviker fra normalutforming, og hele løsningen synes utilfredsstillende. Bymiljøetaten kan ikke anbefale en slik løsning. Det må arbeides videre med en bedre og så trafikk sikker løsning som mulig. 24. Iht. bestemmelse 4.12.7 b) er det åpnet for kjøring på o_SS1 til eiendommene gnr 189 bnr 17, 31, 38 og 335. Vegen vil trolig benyttes som fremtidig skoleveg, og det er også eneste gangadkomst til planområdet fra Myrdalsvegen. Bymiljøetaten vil fraråde at det tillates kjøring på o_SS1 for andre enn eksisterende boenheter på gnr 189 bnr 31. Gnr 189 bnr 17 og 35 bør ikke få adkomst via o_SS1. For gnr 189 bnr 335 bør det søkes å få til adkomst fra SV_9. 25. Renovasjonsfaglige vurderinger: Bymiljøetaten ser på en hybrid-bossugløsning som ideell renovasjonsfaglig løsning for området. Bossuløsningene må uansett oppfylle de nye bestemmelsene i KPA, noe som betyr at kombinasjonsbygg også må inkluderes i de renovasjonstekniske planene.	meter inn, og fortauet er dermed tilbaketrukket tilsvarende. 11. Tatt til følge. Annen veggrunn er nå regulert inn langs offentlige veger. 12. Ikke tatt til følge. Det er vurdert at avslutningen er tilfredsstillende. Det vil være lav andel trafikk på vegene og et alternativ med å føre fortauet rundt snusirkelen ville gitt større terrengbearbeiding/fyllingsutslag. 13. Tatt til følge. Planområdets internvegssystem er revidert etter offentlig ettersyn, blant annet for å oppnå bedre landskapstilpasning. Disse er planlagt iht. gjeldende håndbøker og leveres i tråd med kravspesifikasjonen til Bergen kommune. Som del av dette er lengde- og tverrsnitt er utarbeidet. 14. Tatt til følge. Breddeutvidelser er inkludert i vegformålet i plankart. 15. Tatt til følge. Avvik fra håndbøker og vegnormal er beskrevet i planbeskrivelsen. 16. Tatt til følge. Arealene reguleres nå til gang- og sykkelveg. 17. Delvis tatt til følge. Renovasjonsarealene er detaljert i vedlagt RTP og vises med areal i illustrasjonsplanen. Formålet f_RA1 (tidligere BKT3) er utvidet og innkjøring til parkeringsanlegg er trukket lenger vekk fra anlegget. 18. Tatt til følge. Arealet reguleres til turveg. 19. Tatt til følge. Feltet er tatt ut av planforslaget. Nye felt for vann- og avløpsanlegg/vannforsyningsanlegg er regulert med plass til biloppstillingsplass. 20. Ikke tatt til følge. Vegen er tatt ut av planforslaget. 21. Ikke tatt til følge. 22. Tatt til følge. Rekkefølgekravene er konkretisert med formålsnavn. 23. Tatt til følge. Det er gjort en ny vurdering av utforming av krysset. Overgangen mellom gang- og sykkelveg o_GS10 og fortau o_FO5 er justert. I tillegg er o_FO5 trukket gjennom avkjørselen for et sammenhengende fortau. 24. Ikke tatt til følge. Vegen reguleres i tråd med dagens situasjon. Det tillates dermed kjøring til eksisterende eiendommer, gbnr. 189/17, 38, 31 og 335. 25. Tatt til følge. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan for boligområdene der hybridløsning, både bunntømte nedgravde containere og mobilt bossug, legges til grunn			
--	--	---	--	--	--	--

6	Barn og unges representant, 08.10.2019 208/208  Barn og unges representant Endre	1. Store utbygginger og terrenngrep vil uavhengig av løsninger berøre barn og unges interesser. Det vil være avgjørende at barn og unge får tilgang til gode, varierte og store nok grønt-, frilufts- og uteoppholdsarealer. Disse må være tilgjengelige for barn i ulike aldersgrupper og skjermes for støy og trafikkfare. Gode solforhold, universell utforming og tilkomst må sikres. Viser til krav om fullverdige erstatningsareal. 2. Stier og tilkomster til grønt- og friluftsområder må ivaretas og/eller opparbeides. 3. Støyforhold ved planlagt barnehage ved Salhusvegen må avklares. Avbøtende tiltak eller flytting må vurderes. 4. Trafikksikkerhet må ivaretas, også i anleggsfasen. Fokus på opplevd trygghet for barn og unge må ivaretas. 5. Bilkjøring må minimeres i områder hvor barn og unge ferdes. God oversikt, belysning og fartsreducerende tiltak må vurderes. 6. Gode og sikre G/S-forbindelser til viktige målpunkter i og ved planområdet må opparbeides. 7. Ved valg av utbyggingsalternativ 0-2 må konsekvenser for barn og unge tillegges vekt. Når motstridende hensyn mellom ulike tema og interesser må barn og unges behov for uteoppholdsarealer og gode oppvekstvilkår veie tungt i valg av alternativ. 8. Dersom medvirkningsprosesser planlegges bør også barn og unge gis anledning å medvirke i det videre arbeidet.	1. Tatt til følge. Det er satt av uteareal iht. kvalitetskravene og mengdekravet i KPA 2018. Arealene skal blant annet tilrettelegges for lek og aktivitet for barn og unge. Planområdet ligger i tillegg med umiddelbar nærhet til store naturområder. 2. Tatt til følge. Planen har fokus på stier og koblinger mot grøntområder, lekearealer og byfjellene i planen. Koblinger/stier er sikret i bestemmelsene. 3. Tatt til følge. Barnehagen skal oppfylle støykrav iht. T-1442. Vedlagt støyvurdering er retningsgivende for utforming, høyde og plassering av støyskjermingstiltak. 4. Tatt til følge. Planen regulerer for bilfrie boligater (gang- og sykkelveger), som vil bidra til økt trafikksikkerhet for beboere. Det skal utarbeides planer for håndtering av trafikksikkerhet, støy og støv i anleggsfasen. 5. Tatt til følge. Alle parkeringsplasser skal etableres i felles parkeringsanlegg innenfor felt BB3, BB4 og KBA1. Bolig gatene er regulert til gang- og sykkelveger der det kun unntaksvis tillates bruk av kjøretøy. 6. Tatt til følge. Gode og sikre gang- og sykkelforbindelser er et særlig fokus i planen. Det reguleres for gang- og sykkelforbindelser både mot sør og nord, og som oppfyller krav til universell utforming. 7. Tatt til følge. Planforslaget er en miks av flere alternativ, og der barn og unge har et særlig fokus. Planområdet ventes samlet sett å bli betydelig mer attraktivt for barn og unge enn det det har i dag. 8. Ikke tatt til følge. Det er foreløpig ikke gjennomført særlig medvirkning med barn i dette planarbeidet.			
7	Bergen Brannvesen 14.10.2019 201606401_130_2	1. Vi har gjennomgått de aktuelle dokumentene og viser til vår tidligere uttalelse datert den 15.02.2019.	1. Tatt til følge.			
8	Helsevernheten 14.10.2019 201606401_128_2  Helsevernheten 141019.pdf	1. Mener BBH1 er plassert i en lite attraktiv del av planområdet. Det forventes at det gjøres nødvendige tiltak for å sikre at en eventuell fremtidig barnehage på tomten vil oppfylle forskriftens krav. 2. Det forutsettes at plassering av BBH2 har tilsvarende eller bedre kvaliteter enn den opprinnelige plasseringen, og at det har blitt tatt hensyn til forskriftens § 8 ved valg av ny beliggenhet. I tillegg vil vi bemerke at størrelsen på 3,7 daa er knapp for en barnehage som planlegges for 120 barn.	1. Tatt til orientering. Barnehagetomten er overtatt av Bergen kommune. Forskriftskravene for barnehagen må sikres gjennom utbygging. 2. Tatt til følge. Barnehagen har fått plassering med nærhet til turterreng i o_GN og utearealer i Trongedalen, f_UTE2. Solstudier viser at plasseringen har gode sol- og lysforhold. Forskriftskravene for barnehagen må sikres gjennom utbygging. Barnehagen planlegges for ca. 40 barn med et areal på ca. 2,7 daa. Som følge av umiddelbar nærhet til gode tur- og utearealer vurderes arealet som tilstrekkelig.			

9	Statens Vegvesen 15.10.2019 201606401_2  Statens Vegvesen 151019.PDF	1. Tilknytning til fylkesveg: Kryss fra Salhusvegen ved Ulsetstemma er ferdig opparbeidet og har kapasitet til økning i antall boenheter. Det legges til grunn at økning i antall boenheter ikke skal føre til økning i biltrafikken. 2. Regulering av fylkesveg: Statens vegvesen legger til grunn at fylkesveg Salhusvegen er regulert slik den er bygget. 3. Støy: Vi legger til grunn at støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel blir fulgt i saken. Balansert ventilasjon, solavskjerming og kjøling følges opp. 4. Byggegrense: Eventuell støyskjerm mot Salhusvegen må plasseres i tråd med regulerte byggegrenser. 5. Universell utforming: Sykkelvegen fra boligområdene til Åsane sentrale deler er svært bratt og langt fra kravene til universell utforming. Dette er ikke redegjort for, eller foreslått kompensierende tiltak som hvilerepos og rekkverk. SVV vil fraråde økt utnyttelsesgrad i området uten at det er tilgjengelig for flere brukergrupper uten bruk av bil. 6. Mobilitet og reisemiddelfordeling: • Det må i større grad vurderes konsekvenser av oppoverbakke for alle brukergrupper. • Statens vegvesen stiller spørsmål ved om sykkelvegene er for smal og bratt til drift. • Forrige merknad om at høydeforskjeller påvirker valg av transportmiddel er ikke fulgt opp. Planforslaget slik det foreligger i dag vil helt klart gi en bilbasert utbygging i strid med både nasjonale, regionale og lokale føringer. 7. Trafikksikkerhet: • Bredden på sykkelvegene bør økes til 3,5 • SS1 må ses nærmere på ift. stigning og trafikksikkerhet/sambruk. • Planforslaget legger i for stor grad opp til avkjørsler inn til hvert enkelt felt. Dette må gjennomgås og reduseres. • Det må i større grad legges opp til samling av parkeringsplasser for bil i utkanten av delfeltene og bilfrie områder. 8. Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging: Det skal være høyest utnyttelsesgrad i sør, nærmest Åsane. Det støtter SVV, men vil bemerke at tilgjengeligheten for gående og syklende mellom planområdets sørlige deler og Åsane må forbedres betydelig. Det må tilrettelegges for flere brukergrupper og det må reguleres flere snarveier. Planforslaget har fjernet en snarveg som lå i vedtatt plan, vi kan ikke se at dette er begrunnet. SVV støtter også kommunens vurdering om at foreslått utnyttelsesgrad i midten av området må reduseres. 9. Konklusjon: Statens vegvesen kan ikke se at økningen i	1. Tatt til følge. Kapasiteten til nytt veganlegg utfordres ikke i planforslaget. Det legges til grunn en parkeringsdekning for ny bebyggelse som er lavere enn kravet i KPA 2018. 2. Tatt til følge. Salhusvegen reguleres iht. bygget situasjon. 3. Delvis tatt til følge. Støybestemmelsene i KPA2018 og støyretningslinje T-1442 blir fulgt opp i bestemmelsene. Balansert ventilasjon, solavskjerming og kjøling reguleres ikke, og må følges opp i videre detaljprosjektering. 4. Tatt til følge. Eventuell støyskjerming skal plasseres innenfor byggegrensene. 5. Tatt til følge. I forbindelse med planlagt skole på nabotomten gbnr. 189/425, planlegges det gang- og sykkelveg som er i tråd med kravene for universell utforming. I planforslaget er det regulert for gang- og sykkelveg som kobler planområdet til både skoletomten og Myrdalshovden. Denne koblingen er i tråd med kravene til universell utforming. Myrdalsvegen o_GS5 reguleres iht. dagens situasjon med dagens stigning. 6. • Tatt til følge. Det er jobbet med flere tiltak for å forbedre koblinger og avbøtende tiltak mot bratthet, se blant annet pkt. 5. • Tatt til følge. Gang- og sykkelveger og boligplasser reguleres med en bredde på 4-4,5 m og er dimensjonert for brøytebil ved vintervedlikehold. Brattheten er hensyntatt. • Tatt til følge. Det er innarbeidet avbøtende tiltak for redusert bruk av bil, herunder lav parkeringsdekning, høy sykkelparkeringsdekning med lademuligheter, og deleløsninger for både bil og sykkel. 7. • Tatt til følge. Veger, gangveger, fortau og gang- og sykkelveger er gjennomgått ift. bredde, stigning og avbøtende tiltak. Gang- og sykkelveger har en bredde på mellom 3,5 og 4,5 meter. • Ikke tatt til følge. o_GS10 (tidligere SS1) reguleres iht. eksisterende situasjon. • Tatt til følge. Avkjørselspiler reguleres nå kun inn til felles parkeringsanlegg, eksisterende boliger og fremtidige barnehager. • Tatt til følge. Alle parkeringsplasser skal plasseres i felles parkeringsanlegg. Parkeringsanleggene er plassert slik at man	
---	---	--	--	--

		utnyttelsesgrad og antall boenheter i planområdet er i tråd med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nullvisjonen om ingen hardt skadde eller drepte i trafikken eller krav om universell utforming. Slik planforslaget er utformet legger det til rette for en bilbasert utbygging. Statens vegvesen vil fraråde en økt utnyttelsesgrad uten at det legges betydelig bedre til rette for gående og syklende til og fra viktige målpunkt: • Det må reguleres og opparbeides separate løsninger for gående og syklende. • Sykkelveg kan ikke reguleres som adkomstveg for bolig. • Gang- sykkelveger må i større grad tilfredsstille krav til universell utforming (krav til stigning). Der det ikke er mulig å oppnå universell utforming må dette kompenseres med tiltak som rekkverk og hvilerepos. • Dersom det skal tillates sykkelparkering i egen bod må dette være bodareal som kommer i tillegg til annet krav om bodareal. • Det må reguleres færre avkjørsler som gir brudd i fortau. Gående og trafiksikkerhet må prioriteres foran biltilgjengelighet. Slik planforslaget er utformet legges det til rette for en bilbasert utbygging som er i strid med nasjonale-, regionale- og kommunale føringer. I tillegg må det redegjøres for trafiksikkerhet og universell utforming.	unngår kjøring internt i boligområdene. Parkering tillates ikke ved boligene. 8. Delvis tatt til følge. Planforslaget er redusert i utstrekning, og omfatter nå tomtearealene nærmest Salhusvegen i nord/nordøst. Basert på nærhet til bussholdeplass, barnehage, skole, samt etablert infrastruktur, er det imidlertid ikke ønskelig å redusere utnyttelsesgraden i midten av planområdet. Veger og gang- og sykkelveger er gjennomgått mht. bredde, stigning og avbøtende tiltak. Det er lagt til rette for separate løsninger for gående og syklende som gir god fremkommelighet til Åsane senterområde i sør og bussholdeplass i nord. 9. Delvis tatt til følge. Se kommentarer til punktene over. Boligområdene har blitt konsentrert og fått en sentral plassering nær hovedadkomstveg og eksisterende bebyggelse. Internt vegsystem er nedskalert og et høykvalitets gang- og sykkelvegnett skal etableres. I tillegg skal det etableres mobilitetspunkt og andre deleløsninger/fellesfunksjoner. Alt dette bidrar til å gjøre bruk av personbil mindre attraktivt og bygger opp under et område som i stor grad baserer seg på grønn mobilitet og fellesskap/deling. Grepene bygger opp under nasjonale retningslinjer om samordnet areal- og transport-planlegging, og det bidrar til å ivareta store sammenhengende natur- og kulturmiljø.			
10	Rådet for byforming og arkitektur 12.11.2019 201606401_136_2  Råd for arkitektur og byforming 3010	1. Overordnet vil Rådet fraråde grepet med å endre gjeldende områdeplan til en reguleringsplan, der fem delfelt skal unntas plankrav. 2. Bydelen Åsane har de siste 30 årene blitt fratatt mange av sine sentrale landskapskvaliteter allerede, og et inngrep som denne prosessen ser for seg, vil kunne endre topografien og dens fjernvirkning vesentlig. 3. Planområdet er synlig fra de store utfartsårene nordover, og utbyggingen vil gi en vesentlig fjernvirkning. Det vil gripe inn i de viktigste identitetsskapende elementene i landskapet som nettopp er åsene, og som har gitt navn til området. 4. Det kan være god grunn til å bevare den grønne eggen som strekker seg gjennom planområdet og danner ryggraden i dette. RBA støtter bemerkningene fra fagetaten. Den nye veitraseen i planforslaget vil medføre store landskapsinngrep og fyllinger. Den foreslåtte veitraseen gir størst utslag langs f_GKG. Her vil vegen skjære gjennom en bratt skråning og medføre både skjæringer og fyllinger. Videre må felt BKB8 og BKB9 revurderes, og omfangene av feltene BKB4 og BKB5 må reduseres vesentlig. 5. Blokktypologier bør unngås, da dette vil føre til uheldige	1. Tatt til følge. Det er gått vekk fra endring av områdeplan, og planforslaget er nå kun en detaljregulering. 2. Delvis tatt til følge. Omfanget av byggeområdene er betydelig redusert etter offentlig ettersyn, blant annet for å hensynta landskap og terreng. Internt vegsystem er nedskalert og tilpasses i større grad terrenget. 3. Delvis tatt til følge. Se pkt. 2. Utbyggingen er trukket vekk fra de mest sentrale høydedragene i sør og vest. Det er gjort store endringer i planforslaget for å redusere tiltakets virkninger og fjernvirkninger sammenlignet med planforslaget som var til offentlig ettersyn i 2019. 4. Tatt til følge. Som del av redusert planforslag er felt BKB4, 5, 8 og 9 tatt ut av planforslaget. Eggen bevares innenfor felt GN7 og andelen grønnstruktur er økt iht. merknad fra Bymiljøetaten. Kjørveger og gang- og sykkelveger er revidert, blant annet for å hensynta landskap og terreng. 5. Ikke tatt til følge. Det reguleres for en kombinasjon av blokkbebyggelse og rekkehus. Blokkbebyggelse er			

		brudd med landskapets skala og silhuett. 6. Det er viktig at grøntdraget får bestå som grøntområde, og får komme helt ned. 7. Rådet vil ikke anbefale grepet med å endre gjeldende områdeplan til en reguleringsplan, der fem delfelt skal unntas plankravet, og anmoder om at den videre utviklingen av området skjer i tråd med plankravet som i dag foreligger for å sikre best mulige prosesser i tråd med lokale forutsetninger. 8. Rådet mener at planen må avvises.	valgt som typologi fordi denne er godt egnet til å ta opp større terrengformasjoner. Det er også gode muligheter for å variere boligutforming og størrelse i blokker, blant annet kan det både legges til rette for mindre enheter for nyetablerere/enslige/eldre, og større duplex-leiligheter (over to etasjer), med utgang direkte på terreng, som kan egne seg for familier. 6. Tatt til følge. Betydelig større arealer reguleres til grønnstruktur sammenlignet med det som ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2019. 7. Tatt til følge. Se pkt. 1. 8. Tatt til orientering.			
11	Hordaland Fylkeskommune – regionalplanavdelinga 01.11.2019 201606401_137_2  Hordaland Fylkeskommune 011	1. Oppdatering av plan: Fylkeskommunen meiner planframlegget i enda større grad burde rette seg inn mot statlige planretningslinjer, nyleg vedtatt KPA for Bergen og regionale planer, når det gjeld samordna areal og transport, arkitektur og estetikk, barn og unge og landskapsomsyn. Vi viser til Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028 og Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015- 2026. 2. HFK støtter fagetaten si vurdering av at foreslått grad av utnytting i midtre del av planområdet må reduserast, at koplingane for mjuke trafikantar internt og eksternt må forbeistrast og byggeområder sør i planområdet må trekkeast tilbake frå eksponerte høgdedrag. 3. Landskap og terrengtilpassning: Landskapskarakteren og landskapstypen i planområdet vert omtala som ikkje spesielt sjeldan eller sårbar ut frå type og innhald. Likevel er området sine naturgjevne kvaliteter ein viktig del av den historiske og notidige identiteten og grønnstrukturen i Åsane. Området har og stor fjernverknad. Plangrepa medfører store inngrep i form av bygg og anlegg. Fylkeskommunen rår til at det vert sett høge og presise krav til dokumentasjon av landskapstilpassing og fjernverknad til detaljregulering og søknadspiktige tiltak i planframlegget. Et døme på det er krav om estetisk redegjørelse og alternative vurderingar 4. Arkitektur, visuell kvalitet og estetikk: For arkitektur, visuell kvalitet og estetikk gjeld det same som over. Fylkeskommunen rår til at kommunen bruker si rett til skjønnsutøving etter PBL 29-2 til å setje krav i føresegn om dokumentasjon av alternativvurderingar knytt til PBL §1-1 og 29-2 knytt til utstrekning av byggeområder, byggestruktur, typologi, volum og utnytting, særleg i dei mest eksponerte og/eller natur- og landskapsårbare områda. 5. Barn og unges interesser: Fylkeskommunen rår til at barn og unges interesser vert sikra generelt som prioritet i bindande føresegn jamfør PBL §1-1 og 12-7,4, i tillegg til detaljkrava i føresegn. Dette gjeld særleg skule,- og fritidsveg.	1. Tatt til følge. Boligområdene har blitt konsentrert og fått en sentral plassering nær hovedadkomstveg og eksisterende bebyggelse. Internt vegsystem er nedskalert og et høykvalitets gang- og sykkelvegnett skal etableres. I tillegg skal det etableres mobilitetspunkt og andre deleløsninger/fellesfunksjoner. Alt dette bidrar til å gjøre bruk av personbil mindre attraktivt og bygger opp under et område som i stor grad baserer seg på grønn mobilitet og fellesskap/deling. Grepet bygger opp under nasjonale retningslinjer om samordnet areal- og transport-planlegging, og det bidrar til å ivareta store sammenhengende natur- og kulturmiljø. 2. Tatt til følge. Midtre deler av planområdet ligger sentralt i forhold til bussholdeplass, barnehage og skole. Byggeområdene er imidlertid redusert i dette området, samtidig som byggeområdene i sør er tatt ut av hensyn til eksponerte høydetrak. Det reguleres for forbedrede koblinger for myke trafikanter til sentrale målpunkt. 3. Tatt til følge. Merknaden imøtekommes gjennom bestemmelser og vedlagt formingsveileder. Formingsveilederen beskriver hvordan bygg og utomhusarealer skal utformes med hensyn til stedets landskap, terreng og identitet. 4. Tatt til følge. Se pkt. 3. Formingsveileder sikrer prinsipper for arkitektonisk kvalitet og helhetlig utforming. 5. Tatt til følge. Sikring av barn og unges interesser og trygg skoleveg er innarbeidet i planforslaget. Det legges til rette for barn og unge med uteoppholdsareal av ulik opparbeiding og flere småbarnslekeplasser. Disse er sikret i bestemmelsene. Grøntområder utenfor boligbebyggelse vil kunne få noe tilrettelegging, og være viktig for barn og unge i forbindelse med frilek og som nærturterreng. Stedvis kan nærliggende grøntarealer egne seg for aking/ski-aktivitet på vinteren.			

		6. Samordna areal og transport- samferdsel: Fylkeskommunen meiner det er fornuftig å konsentrera bustadområdet i sør for å forenkla bruk av kollektivtilbod, gang, og sykkel. Planområdet ligg i eit bratt terreng, og dette kan gjere det krevjande å få til gode løysingar for mjuke trafikantar. Samferdselsavdelinga støtter vurderingane som er gjort i kommunen sitt fagnotat og anbefalinga om å ta ut nokre av bustadfelt og vurdere ny vegtrasé for å unngå store skjeringar og murer. Slike inngrep kan virke som barrierar for dei som går og sykklar og hindre etablering av effektive og attraktive snarvegar. 7. Kulturmiljø og kulturminner: Plankartet har to omsynssoner c) H570, desse ligg svært nær kvarandre med eit grønt areal mellom. For å forenkla plankartet, og for å sikre eit samanhengande kulturmiljø ber vi om at ein endrar desse til å være ein stor omsynssone. I føresegn 6.2.3 Hensynssone 570 Kulturmiljø a) ber vi om at dykk enten tar ut setninga: Bygninger tillates ikke revet utan at det foreligger særskilte grunner og erstattar denne med Bygninger tillates ikke revet, eller at føresegna lister opp kva som gjer grunnlag for å rive og at saka sendast antikvarisk faginstans.	Tilretteleggingsgraden i området vil øke betraktelig og tilgjengeliggjøre større deler av friluftsområdet på Ulset for barn og unge. 6. Tatt til følge. Se pkt. 1 og 2. Fagetatens innspill om å ta ut to felt i sør er tatt til følge. Planrådets internvegssystem er revidert etter offentlig ettersyn, blant annet for å oppnå bedre landskapstilpasning. 7. Tatt til følge. Hensynssonene H570 er slått sammen til én sammenhengende sone. Bestemmelsene sikrer nå at bygninger innenfor sonen ikke tillates revet.			
12	Byutvikling/Plan- og bygningsetaten 22.07.19 201606401_105_1 (FAGNOTAT)  dl_201606401_105_1_Fagnotat__planfo	Hovedpunktene og konklusjonene i fagnotatet angående hva som må jobbes videre med mor 2 g behandling er kort referert i punktene under. 1. Konsekvensutredning: Alle alternativene skal vurderes ut fra dagens uberørte situasjon, og fremstilles i en sammenstilling, illustrert med konsekvensvifte. 2. Det legges til grunn at terrenngrep gir muligheter for å oppnå massebalanse ved utbygging i området. Det må redegjøres mer for oppfylling av terreng ved BKS4 og BKS5 3. Kobling mellom byggeområder og sykkelveger må styrkes. 4. Foreslått grad av utnytting i midtre del av planområdet må reduseres. 5. Bygeområder sør i planområdet må trekkes tilbake fra eksponerte høydedrag. 5 m er ikke tilstrekkelig 6. Felt BKB8 og BKB9 må revurderes. 7. Fremtidsrettede renovasjonsløsninger må prioriteres. 8. Felt o_BBH1 kan unntas plankrav. 9. For detaljfelt må maksimal høyde for støyskjermer sikres. 10. BKS1: Grønne elementer ved overflateparkering må sikres, og renovasjonsløsning må revurderes. 11. BKS2: Lange rekker med rekkehus må brytes opp, felt f_SPP4 må utgå, og renovasjonsløsning må revurderes. 12. BKS3, m.fl.: Intensjon om felles deleløsninger må belyses, og renovasjonsløsning må revurderes. 13. BNA: Byggegrense for felleshus må innarbeides, terrengheving må belyses og sikres, og intensjonene i VA-rammeplan om blågrønne løsninger må sikres i	1. Ikke tatt til følge. Det er enighet med fagetaten at konsekvensutredninger ikke skal revideres til nytt offentlig ettersyn. Planbeskrivelsen er benyttet der det er behov for supplement til KU. 2. Bestemmelsene sikrer intensjon om massebalanse, dvs. at masser skal gjenbrukes internt i planområdet. Da unngår en transport samt fare for spredning av fremmedarter ut fra området. Det er redegjort ytterligere for massebalanse i planbeskrivelsen. 3. Tatt til følge. Det reguleres for forbedrede koblinger for myke trafikanter til sentrale målpunkt og internt i planområdet. Boliger skal bygges i tilknytning til felles gang- og sykkelveger. 4. Ikke tatt til følge. Planforslaget er redusert i utstrekning, og omfatter nå tomtearealene nærmest Salhusvegen i nord/nordøst. Gjennom revisjon av planforslaget har flere delfelt blitt tatt ut, og utnyttelsesgraden langs Eggen er redusert for å regulere større grønne lunger og dempe fjernvirkning. Basert på nærhet til bussholdeplass, barnehage, skole, samt etablert infrastruktur, er det imidlertid ikke ønskelig å redusere utnyttelsesgraden i midten av planområdet. 5. Tatt til følge. Eggen bevares innenfor felt GN7 med en bredde på minimum 45 meter. 6. Tatt til følge. De to feltene er tatt ut av revidert planforslag 7. Tatt til følge. Det skal etableres fremtidsrettede avfalls løsninger i tråd med vedlagt RTP.			

	bestemmelsene. 14. Fagetaten vurderer at feltene BKB10, BKS3 og BBB1 mer sentrale enn planområdets sørlige del gitt feltenes plassering og enkle påkobling til sykkelveger mot Åsane sentrum Økning av utnyttelse sør i planområdet vil derfor ikke bidra til å oppnå overordnede målsettinger om redusert privatbilbruk og økt andel gående og syklende. Det må jobbes videre med å sikre effektive tverrforbindelser mellom byggeområdene sør i planområdet til sykkelvegssystem videre til Åsane sentrum. 15. For øvrig anbefales å endre BBB felt i søndre del av planområdet til formål BKB for å sikre fleksibilitet i fremtidig detaljregulering. 16. f_SV9 er ikke innenfor bør-krav i håndbok N100. Horisontalkurveradiusen er satt til 30 og 10 meter, men begge bør være 40 meter. Videre har en stor del av vegen en stigning på 9,5 %. Boligveger bør ha stigning på maksimalt 8 %. 17. Fagetaten er skeptisk til o_BKT2 og o_SPP1. Forslagsstiller foreslår å sette av areal til parkering (o_SPP1) og anlegg for alle typer teknisk formål (o_BKT2) nærmere Ulsetstemma en hva det legges opp til i gjeldende plan. 18. Grønne buffersoner bør sikres mellom kulturmiljøene og utbyggingsområdene, slik at opplevelsesverdien av kulturmiljøene opprettholdes. Et avbøtende tiltak vil også være å bevare de karakteristiske steingjordene og vegfarene der dette er mulig, også i utbyggingsformål. 19. For samtlige utbyggingsalternativer vil ulempene som følger av arealnedbygging kunne avbøtes noe ved å sikre tilstrekkelige grøntarealer i boligfeltenes nærområder og ved å kompensere for blokkering av etablerte stier og grøntkorridorer. 20. Fagetaten anbefaler å se på muligheten for å plassere barnehagetomten i området som er foreslått som BKB3. Det vil lettere kunne aksepteres et allmennyttig formål med lav byggehøyde noe eksponert på et høydedrag, og en slik endring av plangrepet ivaretar større grad opprinnelig intensjon om at barnehagene skal ha kort vei til friluftsområder. 21. Tilkomst til høydebassenget foreslås regulert ved bruk av bestemmelsesområde, og ikke som offentlig veg, med tilhørende bestemmelser som angir bredde og form for opparbeidelse. 22. Tillatt maksimal høyde på støyskjerm må spesifiseres i bestemmelsene for det enkelte detaljfelt. 23. Felt BBH2 er omfattet plankrav, og støyskjerm for dette feltet fastsettes i detaljregulering av feltet. 24. På lik linje som for felt BKS3 og BKB10 bør takform i dette feltet spesifiseres i bestemmelsene for å i større grad bidra til å møte, bevare og videreføre identiteten og bebyggelsesstrukturen langs Salhusvegen. 25. Gjesteparkering må løses i nye parkeringsanlegg under	8. xxxx 9. Ikke tatt til følge. Eksakte høyder vil være avhengig av endelige terrengkoter for tiltaket. Det er sikret utarbeidelse av en støyfaglig utredning for støyutsatte boliger og uteareal før rammetillatelse kan gis. Denne må redegjøre for maksimale høyder på støyskjerm. 10. Tatt til følge. Det tillates ikke overflateparkering ved byggefeltene. Renovasjonsanlegget er revidert mht. utforming, og er beskrevet i vedlagt RTP. 11. Tatt til følge. Bestemmelsene sikrer brudd i fasader og variasjon i byggehøyder. Dette vil bidra til å bryte opp rekker med boliger. Det tillates ikke overflateparkering ved byggefeltene. Renovasjonsanlegget er revidert mht. utforming, og er beskrevet i vedlagt RTP. 12. Tatt til følge. Deleløsninger er i større grad belyst i planbeskrivelsen og sikret i bestemmelsene. Renovasjonsanlegget er revidert mht. utforming, og er beskrevet i vedlagt RTP. 13. Delvis tatt til følge. Bestemmelsene er revidert opp mot VA-rammeplan. Felleshus er ikke sikret med byggegrense i plankartet ettersom det er ønskelig å ivareta fleksibilitet i forbindelse med byggesaksbehandling. Heving av terreng i Trongedalen (f_UTE2) er beskrevet i planbeskrivelsen, kap. 5.9.4. 14. Tatt til følge. Planforslaget er redusert i utstrekning, og omfatter nå i hovedsak arealene nærmest Salhusvegen i nord/nordøst. Det er lagt til rette for separate løsninger for gående og syklende som gir god fremkommelighet til Åsane senterområde i sør. 15. Ikke tatt til følge. Arealformålene er tatt ut av planen. 16. Ikke tatt til følge. Vegen er tatt ut av planforslaget. 17. Delvis tatt til følge. o_BKT2 er tatt ut av planforslaget, mens o_PP (tidligere o_SPP1) videreføres. o_PP er allerede planert ut i forbindelse med opparbeiding av veg, og videreføres dermed i planen. Arealet reguleres til bruk for deleløsninger. 18. Tatt til følge. Buffersone mellom kulturmiljøene og utbyggingsområdet er allerede sikret i plankart. Innenfor sonen skal steingarder, støttemurer og oppmurte veger bevares. 19. Tatt til følge. Det er store grønne arealer i tilknytning til alle utbyggingsområder som sikres med formål. I revidert forslag settes det av ytterligere areal til grønnstruktur og naturområde. 20. Ikke tatt til følge. Utbygging i feltene lengst sør, herunder BKB3, er tatt ut av planforslaget. Barnehagen har fått en sentral plassering med kort avstand til uteoppholdsarealer og naturområder. 21. Ikke tatt til følge. Høydebassenget har fått ny plassering			
--	---	---	--	--	--

		BKB10 eller BBB1, ikke som overflateparkering.	som ikke krever egen kjørevegetilkomst. 22. Ikke tatt til følge. Eksakte høyder vil være avhengig av endelige terrengkoter for tiltaket. Det er sikret utarbeidelse av en støyfaglig utredning for støyutsatte boliger og uteareal før rammetillatelse kan gis. Denne må redegjøre for maksimale høyder på støyskjerm. 23. Ikke tatt til følge. Se pkt. 22. 24. Tatt til følge. Takform for henholdvis rekkehus og blokkbebyggelse er sikret i bestemmelsene. 25. Tatt til følge. All parkering skal løses i felles parkeringsanlegg under bebyggelsen i KBA1, BB3 og BB4.			
--	--	--	---	--	--	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Planforslaget er revidert i sin helhet etter offentlig ettersyn i 2019. Det vises til planbeskrivelsen for mer detaljert beskrivelse av gjeldende planforslag.	Planforslaget er revidert i sin helhet etter offentlig ettersyn i 2019. Det vises til planbeskrivelsen for mer detaljert beskrivelse av gjeldende planforslag.	Planforslaget er revidert i sin helhet etter offentlig ettersyn i 2019. Det vises til planbeskrivelsen for mer detaljert beskrivelse av gjeldende planforslag.

Merknadskart

