

Merknadsskjema – oppstart

Plannavn	Ytrebygda, gnr. 116, bnr. 212, Sandsliåsen sør, Reguleringsplan
Arealplan-ID	Plan-ID 1201_2020
Saksnummer	202006612
Utarbeidet av	Holon Bergen AS
Sist revidert	18.02.2021

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillers kommentar
	<u>Private merknader:</u>		
1	<u>Håvardstun/Kjørrefjord (Sandsliåsen 52) og Lomsdalen/Skjold (Sandsliåsen 62), 23.08.2020</u>	<ul style="list-style-type: none"> a) Mener det er satt av for lite areal til fellesområde og uteområder i prosjektene og planene som strekker seg fra Sandslivegen til Quality hotell Edvard Grieg. Ber kommunen vurdere om antall boenheter er forsvarlig i forhold til barnehage, skole og fritidstilbud i området. b) Arealet mot Håvardstunvatnet er svært bratt og farlig som lekeområde for barn. Det bør derfor legges vekt på større gode fellesareal for barn og andre beboere. c) Mener antall boenheter bør reduseres, først og fremst for å gi med plasser til uteareal. d) Mener skisseprosjektet viser hensyn til blokkbebyggelsen i Sandsliåsen 57 og hotellet, men lite hensyn til småhusbebyggelsen. Forslaget vil bidra til å redusere solforholdene på deres eiendommer. e) Foreslår å fjerneboligene lengst mot sør (sørøst) og regulere det til felles grønt uteområde. f) Ved konferanser på hotellet er det for lite parkeringsplasser i området, og det stilles spørsmål ved hvordan det ivaretas i andre overordnede planer. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Delvis tatt til følge. Planforslaget legger opp til uteoppholdsareal i tråd med krav i KPA 2018. Det legges i større grad opp til samlede og mer attraktive uteoppholdsareal i planforslaget enn i skisseprosjektet som lå til grunn ved oppstart av planprosessen. Skole og barnehagekapasiteten vurderes i planforslaget ved innlevering til 1. gangs behandling, og ved søknad om rammeløyve. Til rammeløyve for Sandsliåsen 57 har kommunen uttalt følgende: <i>I Ytrebygda bydel er det ventet kapasitetsutfordringer på Skranevatnet og Rå som har ungdomstrinn. I arbeid med ny skolebruksplan pekes det mot etablering av en ny ungdomsskole i bydelen. Den samlede skolekapasiteten i bydelen vil med det kunne antas å bli tilstrekkelig. Ytrebygda bydel har tilfredsstillende barnehagedekning for utbyggingen i Sandsliåsen 57. På lengre sikt må behovet for nye plasser på Sandsli vurderes.</i> b) Tatt til følge. Det legges ikke opp til at arealet mot Håvardstunvatnet skal brukes til lekeområde for barn. Arealet ivaretas som naturområde og grønn buffer. c) Tatt til følge. Antall boenheter er redusert etter oppstartsmøte. d) Tatt til følge. Bygningsvolumer mot sør og vest er redusert, og det legges opp til bebyggelse med småhusskala mot eksisterende småhusbebyggelse og Håvardstunvatnet. e) Delvis tatt til følge. Boligene i planforslaget er flyttet lengre vekk fra eksisterende småhusbebyggelse enn de var i skisseprosjektet ved oppstart og arealet mot sør er regulert som uteoppholdsareal. f) Ikke tatt til følge. Spørsmålet berører ikke dette planarbeidet direkte, og bør rettes direkte til kommunen. Planforslaget legger imidlertid opp til et gatetverrsnitt for trafikkmengden i området, men prioriterer gående og syklende i større grad enn tidligere.
	<u>Høringsinstanser:</u>		
2	Bergen brannvesen, 09.07.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Bergen brannvesen forutsetter at kjøretøy får brukbar tilgjengelighet og tilstrekkelig slokkevannskapasitet. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. VA-rammeplan omtaler slokkevannskapasitet. Planforslaget sikrer tilgjengelighet for brann- og redningbiler.

3	NVE, 07.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Hensyn til flom, erosjon, skred og overvann må vurderes tidlig i planprosessen. Det vil ofte være behov for fagkyndig utredelse. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. b) Tiltak som kan føre til skader eller ulemper for vassdrag og grunnvann kan utløse konsesjonsplikt, og må komme frem i planarbeidet. c) Dersom planarbeidet er i konflikt med energiinteresser, må dette avklares tidlig i planprosessen. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. VA-rammeplan utarbeides av fagkyndige. b) Tatt til følge. VA-rammeplanen må omtale dette punktet. c) Tatt til følge. Det har ikke kommet merknader som tilsier at arbeidet kommer i konflikt med energiinteresser.
4	Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett, 11.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Det må tas høyde for at for hver 100. bolig utløses behov for 50 skoleplasser (1.-10. trinn). Det må undersøkes hvilken skole som gir nærskolerett. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Planforslaget vil med disse tallene generere et behov for inntil 35 skoleplasser. Nærskolen for området er Skranevatnet skole.
5	Vann- og avløpsetaten, 11.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Det skal utarbeides VA-rammeplan for planforslaget til 1. gangs behandling. b) Planen må koordineres med tilgrensende planer. Det bør utarbeides en felles VA-rammeplan for hele området. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. b) Ikke tatt til følge. De kommende planene er i ulike faser, og antall boliger og plassering avklares på ulike tidspunkt. Vi utarbeider VA-rammeplan for vårt planarbeid, men ser til øvrige planarbeid for koordinering av felles interesser og løsninger.
6	Bymiljøetaten, 19.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) I KPA18 er det tegnet inn en økologisk korridor i eiendommens vestre del, og registrert ask som er en sårbar art. Biologisk mangfold må kartlegges i planprosessen. b) Ny bebyggelse må ikke komme nærmere Håvardstunvatnet, og skogen i skråningen bør reguleres til grønstruktur, ev. med hensynssone. Planprosessen bør vurderer bebyggelsens virkning på arealet som friluftsområde. c) Vurderer at området kan være tjent med en mindre skala på bebyggelsen. d) Bør legge vekt på gode koblinger til omkringliggende landskap og byrom. Det bør unngås høye murer, og eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares og benyttes som kvaliteter i prosjektet. e) Tilbudet til barn og unge i området må kartlegges og vise hvor man kan ferdes trygt. f) Det må planlegges sammenhengende løsninger for fortau/gang- og sykkelveger. Krysningpunkter skal vurderes spesielt. g) Det må legges til rette for fremtidsrettede løsninger for renovasjon. Rygging er trafikkfarlig på områder med opphold, og det bør heller ikke kranes over arealer for gående/syklende. Areal for renovasjon er arealkrevende og det bør derfor søkes felles løsninger med andre planer i området, f.eks. Sandsliåsen 46. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Biologisk mangfold kartlegges av landskapsarkitekt. b) Delvis tatt til følge. Vi fremmer et forslag der vi legger småhusskalabebyggelse langs hele siden mot Håvardstunvatnet. Deler av denne bebyggelsen vil komme noe nærmere enn eksisterende bygg, men ligger godt i terrenget, er gir store åpninger mellom bebyggelse og natur, og har en materialbruk av tre som tilpasser bebyggelsen særlig godt for både næroplevelsen og fjernvirkningen. c) Tatt til følge. Skissekonseptet er utviklet videre i en retning med mindre skala og bedre tilpasning på byggene. d) Tatt til følge. Nye bygg er plassert godt i terrenget slik at murer og fyllinger i stor grad unngås. Det sikres åpninger mellom bebyggelsen som knytter sammen naturen og bebygde områder på en helhetlig måte. e) Tatt til følge. Del av mobilitetsvurderingene. f) Tatt til følge. Konseptet er videreutviklet med større fokus på trygge løsninger for gående og syklende. Det er få krysningpunkt. g) Tatt til følge. Renovasjonsløsningen innebærer ikke rygging på områder med opphold, og det kranes ikke over arealer for myke trafikanter. Det legges opp til felles bossugløsning med boligområdet Sandsliåsen 57. Nedgravde løsninger søkes der det er hensiktsmessig, f.eks. i forhold til restkapasitet. Planen legger opp til felles nedgravd containerløsning for glass og metall med Sandsliåsen 57.
7	Bergen kommune, Barn og unges representant, 19.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Planområdet må ses i en sammenheng med nåværende og fremtidig bebyggelse for å ivareta barn og unges interesser. b) Familieboliger må prioriteres. c) Byrom og øvrig uteoppholdsareal må ha kvaliteter som er spesielt egnet for barn og unge i ulike aldersgrupper, og krav til universell utforming og trafikkikkerhet må ivaretas. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Plangrepene og boligene er utviklet med hensyn til eksisterende og kommende bebyggelse. b) Tatt til følge. Planforslaget legger opp til flere store boliger på bakkeplan og generelt, og i større grad enn kravet i KPA 2018. c) Tatt til følge. Det er sikret gode og varierte uteoppholdsarealer i planforslaget med tilkomst for alle.

		<ul style="list-style-type: none"> d) Trafikksikre løsninger må etableres både i og ved planområdet, og bidra til trygg ferdsel til og fra viktige målpunkt. e) Tilstrekkelig skole- og barnehagedekning for nærområdet må avklares. f) Barn og unge kan med fordel involveres aktivt for å ivareta krav til medvirkning og for innspill til gode løsninger som ivaretar deres interesser. 	<ul style="list-style-type: none"> d) Tatt til følge. Det er fokusert på trygge gang- og sykkelveier i hele nærområdet i planarbeidet. e) Tatt til følge. Det avklares nærmere ved innlevering og sikres med rekkefølgekrav. f) Ikke tatt til følge. Det er ikke skole eller barnehage i nærområdet som bruker området og er naturlige å inkludere i planarbeidet. Generelt ses det til gode løsninger for barn og unge gjennom erfaring med andre plan- og prosjekt arbeid.
8	Statens vegvesen, 21.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Ber om at det redegjøres spesielt for skolevei i området, og at tilrettelegging for gående og syklende støtter opp om målene for nullvekst i personbiltrafikken. b) I tett ny utbygging er det viktig å ha fokus på trafikksikre løsninger for renovasjon. c) Det må sikres rekkefølgekrav for tiltak knyttet til trafikksikkerhet og fremkommelighet. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Det legges opp til gode og fremtidsrettede løsninger for gående og syklende, og snarveier til bybanestopp. Parkeringsdekningen settes til nedre del av krav i KPA 2018. b) Tatt til følge. Løsningen er omarbeidet etter løsningen som lå til grunn ved planoppstart. Avbøtende tiltak for snuløsningen er sikret i plangrepet. c) Tatt til følge. § 6.
9	BKK, 22.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Området ligger i konsesjonsområde for tilknytningsplikt for fjernvarme, og nye boliger her kan knyttes til fjernvarmenettet. Bestemmelsene må sikre at alle nye bygg tilknyttes fjernvarme. b) Fjernvarme kan også brukes til f.eks. elbil-lading, isfrie gang- og sykkelveier m.m. Ta gjerne kontakt for mer informasjon. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. § 2.6 b) Tatt til orientering.
10	Byantikvaren, 23.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Planarbeidet må ta hensyn til kulturminne- og arkitekturstrategi for Bergen kommune og nasjonal kulturmiljøpolitikk. b) Bevaring, transformasjon og ny bruk skal være det foretrukne alternativet for kulturminner – også i et klimaperspektiv. c) Dersom eksisterende bygg rivs, ber Byantikvaren om at det dokumenteres iht. veileder. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Hvordan prosjektet svarer på kulturminne- og arkitekturstrategien vil komme frem av planmaterialet. b) Delvis tatt til følge. Det foreligger en teknisk rapport som vurderer tilstand og muligheter for gjenbruk. Konseptuelt egner bebyggelsen seg dårlig til direkte gjenbruk som boliger. Bebyggelsesstrukturen på tvers av naturen svarer dårlig på merknader og ønsker for utvikling av et godt boligområde. c) Tatt til følge. Det utarbeides kulturminnedokumentasjon, og den utvides til også å dekke krav til rivningsdokumentasjon.
11	BIR, 24.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) BIR mener det tidlig må utredes og avklares muligheter for felles avfallsinfrastruktur i området, og minner om forutsetningen for renovasjonsløsningen for naboeiendommen 116/160. b) Generelle tekniske krav til avfallsløsningen skal følges, jf renovasjonsteknisk veileder. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Det legges opp til felles bossugløsning mellom prosjektene i området. Nedgravde løsninger søkes der det er hensiktsmessig, f.eks. i forhold til restkapasitet. Forutsetningen med snuplass løses ved å sikre regulere offentlig snuhammer i enden av den kommunale veien Sandslåsen. b) Tatt til følge. Dette fremkommer av RTP.
12	Bergen kommune, Helsevernenheten, 24.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Mener det bør tilrettelegges for familieboliger i planområdet, og boligkarriere i nærområdet. b) Ber om at det ikke bare tilrettelegges gode tilbud for små barn, men også for større barn og unge. c) Kapasiteten på skolene må vurderes spesielt på stor press fremover. d) Støyrapport må utarbeides, også for utbyggingsfasen. e) Bestemmelsene må sette krav som støvregulerende tiltak i anleggsperioden. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Det er lagt opp til en høy andel familieboliger på bakkeplan i prosjektet, og generelt mange 3- og 4-roms enheter. Konsepter med boliger over to plan, og variasjon gir gode muligheter for boligkarriere i området. b) Tatt til følge. Det utarbeides illustrasjonsplan som blir førende for utforming av uteområder. Denne sikrer variasjon og tilbud til flere aldersgrupper. c) Tatt til følge. Dette vurderes. Se svar 1 a). d) Tatt til følge. Støyrapport er påstartet tidlig i prosessen og er førende for utforming av boligområdet.

			e) Tatt til følge. § 3.1.1.5.d.
13	Fylkesmannen i Vestland, 24.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Planarbeidet må inkludere vurderinger av folkehelseperspektivet, der et sentralt element er å sikre barn og unge gode oppvekstforhold. b) Konsekvenser av planen skal vurderes i forhold til naturmangfold. c) ROS-analyse skal utarbeides. d) Hensynet til Håvardstunvatnet med randsone er viktig å ivareta. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Dette fremkommer av planmaterialet. b) Tatt til følge. c) Tatt til følge. d) Tatt til følge. Det legges ikke opp til bebyggelse nær vannet, og småhuskalkaen på nærmeste bebyggelse gir en god overgang mot natur- og friluftsområdet ved Håvardstunvatnet.
14	Vestland fylkeskommune, 07.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> a) Planarbeidet må ses i sammenheng med andre pågående og kommende prosjekter. b) Høy utnyttelse i sentrale strøk samsvarer med regionale planer. Krav til bokvalitet må veies høyere enn utnyttelsesgrad, det må sikres variasjon i boligstørrelsene og god tilgang på lys, luft og uteareal. c) Ny bebyggelse må knytte sammen eksisterende struktur og karakter i området. d) Uteområdene må utformes med høy kvalitet for alle aldersgrupper, og med trygg tilkomst for alle. e) Det er ikke kjennskap til freda eller verneverdige kulturminner i området og potensialet for funn er lavt. f) Planarbeidet må gjøre greie for hvordan det bygger opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk – særlig for nærhet til kollektivtrafikk og sykkel. g) Fylkeskommunen legger til grunn at rundkjøring i kryss Sandsliåsen-Sandslivegen etableres før midlertidig brukstillatelse. h) Veginfrastrukturtiltak må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse. i) Det må utarbeides en trafikkanalyse som gjør greie for kapasitet og trafiksikkerhet. Denne må utarbeides for planarbeidets påvirkning og vedtatte og pågående planarbeid langs Sandsliåsen. j) Det må utarbeides støyrapport, og støykrav må oppfylles. k) Det må utarbeides bestemmelser for attraktiv og universelt utformet tilkomst til kollektivtrafikk. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer lett tilgjengelige sykkelparkering med høy kvalitet. l) Snuplass for store kjøretøy må sikres fysisk adskilt fra leke og uteoppholdsareal. m) Trafikale vurderinger og ev. tekniske tegninger for fylkesveg bes oversendt fylkeskommunen for vurderinger i god tid før offentlig høring. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Tatt til følge. Bebyggelse ses i sammenheng med kommende bebyggelse, og renovasjonsløsningen utvikles med hensikt på fellesløsninger for andre prosjekter i området. b) Tatt til følge. Det legges opp til variasjon i bostørrelser, og typologi. Det sikres også god tilgang på lys, luft og uteareal. c) Tatt til følge. Planforslaget vil utformes for å sikre at ny bebyggelse tilpasses eksisterende og kommende boligstruktur og karakter. d) Tatt til følge. Se svar 7 a) til e). e) Tatt til orientering. f) Tatt til følge. Det legges opp til gode og fremtidsrettede løsninger for gående og syklende, og snarveier til bybanestopp. Parkeringsdekningen settes til nedre del av krav i KPA 2018. g) Delvis tatt til følge. Rekkefølgekravet utformes likt tilgrensende plan for Sandsliåsen 57 det rundkjøringen skal sikres gjennomført før midlertidig brukstillatelse. h) Tatt til følge. § 6.2 i) Tatt til følge. Det utarbeides trafikkanalyse. j) Tatt til følge. Det utarbeides støyrapport. k) Tatt til følge. Generelle bestemmelser for utforming av gangveier i planen, og § 3.1.1.3.b sikrer høy kvalitet for sykkelparkeringsplasser. l) Tatt til følge. Skisseprosjektet som lå til grunn ved oppstart er videreutviklet og endret for løsningene. m) Tatt til følge.

Merknadskart

