

Merknadsskjema – planoppstart Folldalen

Plannavn	Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 415, Folldalen
Arealplan-ID	71030000
Saksnummer	PLAN-2022/20722
Utarbeidet av	Sweco Architects
Sist revidert	21.02.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
	Private merknader:		
1	Tor Willgohs Knudsen Kvernslåttvegen 13 (leil. 51) Gbnr. 120/436 16.07.2022	- Maks antall etasjer i blokkene skal ikke være høyere enn eksisterende i Kvernslåttvegen 13, dvs 4 etasjer for blokk mot Steinsvikvegen og må trappes ned mot 2-3 etasjer mot sør for å hindre innsyn og dominans mot eksisterende boliger. - De nye blokkene nærmest Kvernslåttvegen 13 må trekkes lenger mot øst slik at de ligger minimum 4 meter fra veien for å redusere innsyn. - Det må utredes felles parkeringsgarasje under bakken for alle beboere som skal ha parkering og med innkjøring/utkjøring i nordøst i planområdet. Det må legges opp til en planløsning som ikke overbelaster Kvernslåttvegen fullstendig.	- Tas delvis til følge. Byggehøyden langs Steinsvikvegen overstiger høyden angitt i merknaden, men bebyggelsen trappes ned mot sør som angitt med formål å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i Kvernslåttvegen. - Tas til følge. Bebyggelsen i BB2 ligger tilbaketrasket fra Kvernslåttvegen. - Tas til følge. Prosjektet anlegges med felles parkeringsanlegg med innkjøring fra Kvernslåttvegen i nordøst. Trafikk- og mobilitetsplanen har vurdert standarden i Kvernslåttvegen frem til innkjøringen som tilfredsstillende.
2	Merete Valle Larsen Kvernslåttvegen 59 På vegne av: Kvernslåttvegen 28, 30, 38, 40, 42, 51, 53, 55 og 57 Gbnr. 120/197 22.08.2022	- Ber om at byggehøyder reduseres og tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap. For korte avstander mellom eksisterende bebyggelse i sør og sørøst. - I sørlig del av planområdet er det en liten haug med trær og lave fjellknauser å klatre på, samt blåbærbusker. I det tidligere planforslaget skulle denne haugen bevares, og vi ber om dette videreføres i ny plan. - Kvernslåttvegen er i praksis tofelts veg som i praksis kun har ett felt på grunn av fremmedparkering. Utbygging av flere boliger vil bidra til mer av dette. Ber kommunen ikke bare se på begrensninger av parkering i planen, men også hvordan parkering langs veien kan begrenses. - Under byggeperioden forventes det at utbygger tar hensyn til eksisterende bebyggelse, fotgjengere og trafiksikkerhet i planer for riggområdet, herunder inn- og utkjøring.	- Tas delvis til følge. Materialet som ble presentert til oppstart, omfattet en annen bebyggelsesstruktur og høyder i sør/sørøst. Planforslaget viser bebyggelse som ligger tett på eksisterende boliger, men dette er rekkehus. - Tas delvis til følge. Deler av knausen bygges ned, men den delen som er nærmest Kvernslåttvegen (omfattet av bestemmelsesområde #1_G) skal bevares som naturormåde som kan tilrettelegges for lek. - Tas til orientering. Trafikkanalysen angir at kantparkering ikke gir redusert fremkommelighet langs Kvernslåttvegen. Endringer av parkeringsstrukturen har ikke vært tema i plansaken. - Tas til følge.
3	Tove Ritland Folldalslia 3 Gbnr. 119/308	Folldalslia er en blindvei med lite biltrafikk. Fra gangveg til butikk er det flere utkjørsler og oppstillingsplasser som må hensyntas. Det er med andre ord bare tull å planlegge fortau eller gang- og sykkelveg her.	Tas til følge. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen. Folldalslia (inklusive nr 3) er ikke lenger med i planforslaget.

	26.08.2022	- Det fremgår ikke hvilken side det er tenkt fortau etc. og om dette skal medføre inngripen i eksisterende eiendommer. Hvis plan er å ta areal fra min eiendom gjøres det oppmerksom på at dette vil vi motsette oss på det sterkeste og med alle midler. - Taket på huset er bratt, og selv med snøfangere går det store mengder snø og is vinteren gjennom. Tar utbygger ansvar for at fotgjengere blir truffet av takras dersom fortau legges nærmere huset? - BKK har en stolpe stående ved transformator og en mellom utkjørsel/lagerutkjørsel butikk. Ledningene henger tett mot huset, og vanskeliggjør vedlikehold, i tillegg til å være skjemmende. Flytting av stolper vil medføre at det blir nesten umulig å foreta vedlikehold av huset, og virke enda mer skjemmende. - Eiendommen er på nesten 1200 m², og en gang i fremtiden vil det kanskje være aktuelt med oppdeling av eiendommen. Da vil all avståelse av grunn medføre problemer og verditap. - Om mulig ønsker vi at profittbasert fortetningsplan av gbnr. 120/415 blir stanset av kommunen i det denne planen vil være ødeleggende for gjenværende få grønne areal i området, samt ødeleggende for bomiljøet i nærområdet. - Vi ønsker å bli orientert om hva dere bringer videre i prosessen. Vi ber også om at vi blir orientert om hvilken juridisk bistand og kostnader som dekkes av utbygger dersom dere går videre med disse planene.	- Tas til orientering, se punkt 1. - Tas til orientering, se punkt 1. - Tas til orientering, se punkt 1. - Tas til orientering, se punkt 1. - Tas til orientering, se punkt 1. - Tas ikke til følge. Kommunen har anbefalt oppstart av plan, og planforslaget er utarbeidet med dette som utgangspunkt. - Tas til orientering. Da eiendommen er tatt ut av plangrensen har denne oppfølgingen ikke vært vurdert som aktuell.
4	Multiconsult på vegne av Søderas Boliger AS Gbnr. 120/59 og 60 m.fl. Vestre Storheilia 31.08.2022	Bakgrunn: Søderas Boliger AS (SB) har et område under regulering mellom Follalsheia og Vestre Storheilia. - SB sin plan har vært underlagt strenge føringer knyttet til utnyttelse, terrengtilpasning, stedstilpasset oppdelt bygningstypologi, bevaring av grønnstruktur og arkitektoniske kvaliteter. Det må være en forutsetning at disse føringer også legges på JM sitt planarbeid. Blokkene mot Steinsvikvegen fremstår som en lukket vegg og har få referanser til strøkskarakteren. - Forslaget viser byggehøyder opp til kote 85 og 5-6 etasjer over Steinsvikvegen. Dette er massivt og vil fremstå som en lukket vegg. Vi deler planavdelings synspunkt om at dette må tas betydelig ned og at veggene må brytes mer opp. - Fasaden mot Steinsvikvegen må forholde seg til gaten og ikke privatiserer gateløpet. Det burde lagt offentlige aktiviteter eller fellesarealer mot gaten. En fasade med adkomstbalkonger vil ikke være en god løsning.	- Tas til orientering. Disse vurderingene vil være et kommunalt anliggende. Vi er ellers uenig i at blokkamellene har få referanser til strøkskarakteren, da det er flere eksempler på dette langs Steinsvikvegen mot Råstølen. - Tas ikke til følge. Bebyggelsen langs Steinsvikvegen har tidligere i prosessen vært vist som oppdelt, men med bakgrunn i støysituasjonen vises det som sammenhengende. Byggehøyden er diskutert med PBE gjennom en rekke møter. - Tas delvis til følge. Bebyggelsen langs Steinsvikvegen, BB1, skal ha hovedinnganger fra gang- og sykkelveg langs Steinsvikvegen med det formål å skape et aktivt forhold til gaten. Det er ikke lagt inn aktiviteter her med bakgrunn i støysituasjonen, disse er trukket tilbake fra vegen til støyfrie areal.

		4. Forslaget beskriver at blokkene mot Steinsvikvegen skal fungere som støyskjerm for boliger på andre siden. Det som ikke tas med er påvirkningen en slik skjerm vil ha på omkringliggende bebyggelse. Blokkene vil medføre en betydelig forverret situasjon for SB sitt prosjekt, hvor det kan få en refleksjonseffekt på ca. 2 dB. 5. Det er overlapp mellom planavgrensningene mellom SB og JM sine planer. Dette arbeidet må koordineres og det er naturlig at eventuelle kostnader fordeles mellom de to prosjektene.	4. Tas til orientering. 5. Tas delvis til følge. Planforslaget har videreført linjene i plankartet for Vestre Storheilia slik det var ved offentlig ettersyn. Videre grensesnitt mellom de to planene avklares med PBE.
5	Espen Strand og Hilde Skogstrand Gbnr. 120/108 Folldalslia 1C 31.08.2022	1. Fortettingen i området er allerede svært høy. Det er kapasitetsmangel på barnehage og skole, samt vei og parkeringsplass. 2. Trafikksikkerheten er allerede dårlig i krysset ved Kiwi. 3. Inngangspartiet på huset vårt må antageligvis bygges om, samt støvisoleres grunnet kortere avstand til vei. 4. Ifølge tegning forsvinner garasjen vår, med oppstilling til 3-4 biler. 5. Som tidligere diskutert med kommunen, da de ønsket tidligere plan vedr. sykkelsti, blir huset vårt tilnærmet ubrukelig. Vi ønsker ikke å kvitte oss med denne delen av tomten. Da vil vi jobbe for at hele eiendommen må kjøpes. Huset er av stor verdi for oss. 6. Bemerker at det eksisterer G/S-veg på motsatt side av hovedvei, med undergrunnskrysning i området, og igjen ved Rå ungdomsskole og Nordahl Grieg VGS.	1. Tas til orientering. Fortettingen har vært høy i området over en lengre periode, men presset på skole og barnehage har avtatt. Søråshøgda har ledig kapasitet mens Rå ikke har det. Ungdomsskolestrukturen i Ytebygda vil være tema i rulleringen av skolebruksplanen i 2025. Ifølge Bergen kommunes barnehagebruksplanen 2022-2035, er det en stor overkapasitet på barnehageplasser i bydelen. Trafikkanalyse angir tilfredsstillende forhold for fremkommelighet i Kvernslåttvegen. 2. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, det aktuelle punktet er ikke lenger med i planforslaget. 3. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, boligen er ikke lenger med i planforslaget. 4. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, boligen er ikke lenger med i planforslaget. 5. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, boligen er ikke lenger med i planforslaget. 6. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, boligen er ikke lenger med i planforslaget.
6	Harris Advokatfirma på vegne av Kvernslåttet II AS Gbnr. 120/10 Folldalen 01.09.2022	1. Det kreves at gbnr. 120/10 tas ut av planområdet, da det er avsatt til grøntområde i KPA2018 og i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke nødvendig å regulere på nytt. 2. Dersom det likevel tas med, krever grunneier at arealet ikke skal inngå i beregningen av uteoppholdsareal.	1. Tas ikke til følge. Byplan har krevd at arealet skal inngå i planen. Dette er kun for å videre sikre arealet som grøntareal og unngå en flik av gammel plan i øst. Forslagstiller er likevel åpen for å ta det ut, dersom kommunen er enig. 2. Tas til følge. Uteareal løses på egen tomt.
7	Andreas Bakketeig Gbnr. 119/258 Folldalslia 6	1. Vi motsetter oss reguleringsplanen da disse vil berøre oss og flere naboer negativt.	1. Tas ikke til følge. Merknad mangler begrunnelse for hvordan det berører naboene negativt, og hva det gjelder. Arealet ligger innenfor <i>byfortettingssone</i> i gjeldende KPA2018, så utvikling av området er villet

	01.09.2022		politikk. Basert på adressen antas det at er G/S-veg gjennom Folldalslia som er negativt Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, Folldalslia er ikke lenger med i planforslaget.
8	Hanne Sverdrup og Ørjan Sannes Gbnr. 119/307 Folldalslia 4 01.09.2022	1. Vi motsetter oss reguleringsplanen da denne vil berøre oss og flere naboer negativt.	1. Tas ikke til følge. Se svar til merknad over.
9	Ole Havn Gbnr. 120/142 Folldalslia 5A 01.09.2022	1. Jeg vil med dette protestere på at det reguleres for mulighet til å legge G/S-veg gjennom Folldalslia i sør. Dette har stor innvirkning på vår eiendom med adkomst til garasje og biloppstillingsplass.	1. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, Folldalslia er ikke lenger med i planforslaget.
10	Kristine Helbekkmo Gbnr. 120/15 Kvernslettvegen 32 02.09.2022	1. Min bolig har 3 soverom og stue mot Kvernslettvegen, hvor det ser ut til å være innkjørsel til nytt boligfelt. Jeg antar at vegen også vil brukes i forbindelse med byggingen av boligene. Dette vil medføre at min eiendom utsettes for betydelig støy, støv og skitt i byggeperioden. Ønsker derfor at det settes opp en permanent støyskjerm.	1. Tas til orientering. Det er ikke ønskelig å oppføre en permanent støyskjerm, men det vil være dialog med eier rundt reduksjon av belastning i anleggsfasen.
11	Caroline Bruvik Eide og Tarjei Eide Gbnr. 120/423 Folldalslia 1F 02.09.2022	1. Dette området er en grønn lunge som nærmiljøet nyter godt av. Det bør være tungtveiende argumenter for at man skal gå lenger enn å tillate eneboliger/rekkehus med normal takhøyde. 2. Reguleringsplanen er gammel, men alderen gjør ikke at man kan enkelt bytte ut tiltenkte eneboliger med høye leilighetskomplekser. Dette vil være dominerende og skjemmende for nabolaget. 3. Det er uklart hvordan man ønsker å løse parkering, men det må være en sammenheng mellom antall plasser og boenheter. 4. Utvidelse av veg ved Folldalslia 1 vil flytte vegen svært tett på eksisterende bebyggelse. Det er uklart hvor mye utvidelse som er tenkt. Risiko for at arbeidet med å sprengte ut såpass mye av fjellet så tett på boligområdet vil medføre skader på hus og rørledninger.	1. Tas ikke til følge. Området er avsatt til byfortettingssone i gjeldende KPA, og det er derfor påregnelig med en høyere utnyttelse her enn kun enebolig/rekkehus. 2. Tas delvis til følge. Gjeldende reguleringsplan legger kun opp til en videreføring av eksisterende bebyggelse og er fra før Bybanen ble anlagt. Området er satt av til byfortettingssone hvor en høyere tetthet må påregnes. 3. Tas til følge. Planen legger opp til parkering i felles p-anlegg og antall plasser i tråd med KPA. 4. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, Folldalslia er ikke lenger med i planforslaget.
12	Belinda Larsen Gbnr. 119/306 Øvre Folldalslia 1 02.09.2022	1. Vegbredden i Folldalslia er akkurat tilstrekkelig for at biler kan passere hverandre. Grunnet helning og brøytekanter på vinteren, bør ikke vegen innsnevres. Tilkost for varelevering til Kiwi Sørås vil også bli utfordrende. 2. Eiendommer som grenser til Folldalslia, har godkjente utkjørsler i dag og siktsoner er ivarettatt. Dette bil bli forringet ved anlegg av G/S-veg. 3. Foreslår heller å etablere trapp i utløpet av gangtunnel på nordsiden, slik at kortere vei til eksisterende fortau mellom Råstølen og Kiwi oppnås. Evt. etablere ny gangvei på motsatt side av eksisterende gangvei i dag (langs Steinsvikvegen). Direkte adkomst fra det nye prosjektet.	1. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, Folldalslia er ikke lenger med i planforslaget. 2. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, Folldalslia er ikke lenger med i planforslaget. 3. Tas til orientering. Prosjektet legger til rette for gang- og sykkelveg langs Steinsvikvegen som kobler til g/s-veg gjennom gangtunnelen.

		4. Vi mener det ikke er et reelt alternativ med G/S-veg i Folldalslia for å løse et ønske fra planmyndighetene om gang- og sykkelveg i Steinsvikvegen.	4. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, Folldalslia er ikke lenger med i planforslaget.
13	Kristina og Stein Erik Kvareng Skorpen Gbnr. 120/196 Vestre Storheilia 26 02.09.2022	1. Det er har vært mye utbygging de siste årene, og ved ytterligere utbygging vil trafikken øke. Støyforholdene for Vestre Storheilia 22, 24 og 26 bør vurderes, og former for støyskjerming bør planlegges for. 2. Planen må hensynta nærliggende planarbeid (plan 70270000), som også påvirker et allerede belastet område. Det må ses helhetlig på støy og trafikale forhold som over lengre tid har vært plagsomme for beboere i området. 3. Omgjøring av grøntområde til bolig vil forringe oppfattelsen av areal og det burde dertil søkes å legge til rette for at man opprettholder et biologisk mangfold som en del av planen. F.eks. med grønne tak. 4. Området er å anse som en ende/avslutning av et boligområde og det burde sikres at høyhusbebyggelse reduseres vesentlig. 5. Kvernslettveien er preget av fremmedparkering, og det vil være kritisk med solid parkeringsdekning for prosjektet. 6. Planens grense berører eiendomsgrensen vår. Det bemerkes at kommunen i forbindelse med etablering av dagens Steinsvikvegen lovet å ikke berøre ytterligere privat eiendom for Vestre Storheilia 26.	1. Tas ikke til følge. Vi kan ikke se hvordan utbyggingen påvirker de aktuelle boligene i slik gra at det skal gjøre tiltak på deres eiendom. 2. Tas delvis til følge. De to planene overlapper delvis og omfatter begge krysset mellom Steinsvikvegen og Folldalsheia. De to prosjektene viser en helhetlig løsning for gående og syklende. For bilister har de ulike kjøretilkomster og kan dermed vanskelig ses i sammenheng. 3. Tas til orientering. Prosjektet har krav om grønne tak på deler av bebyggelsen samt en rekke tiltak knyttet til eksisterende og ny grønnstruktur/vegetasjon. 4. Tas til orientering. Prosjektet legger til rette for bebyggelse i 5/6 etasjer, dette vurderes ikke som høyhusbebyggelse. 5. Tas til orientering. Parkeringsdekning vil sikres i samsvar med krav i KPA. 6. Tas til følge. Planavgrensningen er ikke ensbetydende med at det skal gjøres tiltak innenfor denne. Planforslaget legger ikke til rette for noen tiltak på nordsiden av Steinsvikvegen.
14	Wenche og Lars Aabakken Gbnr. 119/319 Folldalslia 5 02.09.2022	1. Vi frykter etablering av G/S-veg langs Folldalslia vil hindre adgang til parkering på egen eiendom. Det vil også hindre at vi kan lade bil utenfor egen bolig. 2. Folldalslia er en blindvei med begrenset biltrafikk, og den gang- og sykkeltrafikk som eksisterer i dag, foregår helt uproblematisk. 3. Dersom vegbanen reduseres som følge av etablering av G/S-veg, vil det skape store problemer, spesielt på vinterstid med mye snø. Det vil da ikke være mulig å passere andre biler, og kan skape potensielt farlige situasjoner. 4. Vi ser også at dette vil kunne føre til utfordringer for flere av våre naboer. Vi vil derfor sterkt oppfordre til at det bestrebes på å til en løsning langs Steinsvikvegen slik det er foreslått.	1. Tas til orientering. Plangrensen er trukket tilbake i løpet av planprosessen, Folldalslia er ikke lenger med i planforslaget. 2. Se punkt 1. 3. Se punkt 1. 4. Se punkt 1.

15	Steinsvikhagen Sameie og Sameiet Rondo Park Gbnr. 120/436 og 437 Kvernslåttv. 3-13 og 17 07.09.2022	1. Byggehøydene på blokkene er for store. De er i tillegg plassert høyere i terrenget enn sameiene like vest for planområdet. Vi støtter forslag til rekkehusbebyggelse og ber om at dette blir videreført i større utstrekning, og at blokkbebyggelsen reduseres slik at de samsvarer med Kvernslåttv. 13, dvs. maks k+ 67. 2. Det foreslås lav p-dekning med 0,6 plasser pr. 100 m². Det er åpenbart ikke tilstrekkelig, og det skjer allerede en storstilt parkering langs Kvernslåttvegen. Disse er i tillegg gratis, og brukes som innfartsparkering i forbindelse med Bybanen. Kan det dokumenteres at Kvernslåttvegens utforming er tilstrekkelig for å ivareta den økte ÅDT som kan forventes med tiltaket? 3. Som alternativ adkomst til planområdet spilles det inn Folldalslia i sørøst. G/S-vegen kan rustes opp og vil løse dette vil løse mange utfordringer. 4. Forslagstiller viser til mye sol innenfor planområdet, men viser ikke hvordan planlagt bebyggelse påvirker omkringliggende bebyggelse. Ber om at dette vises også. 5. Området sør for Steinsvikvegen og øst for Harald Sæveruds veg består hovedsakelig av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger samt noen lave blokker mellom 2 og 4 etasjer. Dette bør videreføres for å bevare dagens karakter. 6. Viser til uttalelser i media der det etterlyses flere nybygg for familier, særlig i form av rekkehus. Vi finner dette særlig viktig på Råstølen, som en motvekt til den massive blokkbebyggelsen som er kommet de siste årene. 7. Råstølen-området trenger et løft hva angår kvaliteter knyttet til gode bomiljø med levekårsvariabler som variert bebyggelse, møteplasser, kultur-/fritidsaktiviteter og muligheter for integrering, felleskap og stabilitet. Mye uro knyttet til ungdom med innblanding av politi, natteravner mm. 8. Området trenger eneboliger, rekkehus og tomannsboliger der folk blir boende over tid og ikke mindre leiligheter der folk kun blir boende i en overgangsfase. 9. Det står en del gamle trær langs Kvernslåttvegens vestre del som vi ber om bevarer. Disse vil virke som en god skjerm mot eksisterende bebyggelse, samtidig som det bidrar til et grønnere boområde.	1. Tas ikke til følge. Planforslaget legger til rette for bebyggelse i 5 etasjer mot Steinsvikvegen. Det er vurdert at området og terrenget tåler dette pga. tilliggende topografi og direkte påvirkning på området. BB2 som grenser mot Kvernslåttvegen skal oppføres med fire etasjer, dette er samme etasjetall som Kvernslåttvegen 13. Men på grunn av terrengforskjeller, vil bygget være høyere. 2. Tas til orientering. Parkeringsdekningen er økt til 0,8 plasser per 100 m². Det er også satt av en parkeringsplass til bildeling langs Kvernslåttvegen. Utført trafikkanalyse viser at Kvernslåttvegen har tilstrekkelig standard for å håndtere planlagt bebyggelse. Kantparkering/innfartsparkering kan ikke reguleres gjennom planen. 3. Tas ikke til følge. Å løse adkomst til planområdet via Folldalslia vil være betydelig mer komplisert og inngripende enn å anvende Kvernslåttvegen som allerede er tilstrekkelig dimensjonert for et evt. tiltak ref. trafikkanalysen. 4. Tas til følge. Det vises til vedlagte soldigrammer. Prosjektet vil medføre økt skygge på Kvernslåttvegen 13 på formiddagen vårjevndøgn, men det er ikke økt skyggevirksomhet på de øvrige tidspunktene. 5. Tas delvis til følge. Det er planlagt rekkehus på søndre del av tomten. 6. Tas til orientering. Prosjektet omfatter 24 rekkehus og vil også ha leiligheter av størrelse til familier. Det skal tilrettelegges for gode fellesarealer. 7. Tas til orientering. Prosjektet har begrenset handlingsrom for å løse de største utfordringene, men har fokusert på gode møteplasser inne og ute internt i prosjektet. Rekkehusene kan bidra til å skape økt stabilitet i beboersammensetningen, og prosjektet sikrer økt sosial kontroll i nærområdet. 8. Tas til orientering. Det er planlagt for rekkehus, men også større familieboliger i kombinasjon med mindre leiligheter. 9. Tas til orientering.
----	--	---	--

		10. Ber om at det gjennomføres en befaring av området sammen med andre involverte naboer og kommunens representanter. Vi påtar oss gjerne ansvaret for å planlegge dette.	10. Tas til følge, det ble avholdt befaring 19.03.23 der styret deltok.
	Høringsinstanser:		
1	Eviny 12.07.2022	1. I KPA er det vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme i hele konsesjonsområdet. Vi ber om at tilknytningsplikt vedtas ihht pbl § 27-5 første ledd. 2. Eviny kan bekrefte at den planlagte boligbebyggelsen i området kan knyttes til fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i pbl og tekniske forskrifter. 3. Vi ber om at tilknytningsplikten tydelig fremgår i bestemmelsene for den enkelte reguleringsplan, og medtas i reguleringsplanen som en egen bestemmelse, utformet f.eks. som «Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hoved-ombygninger tilknyttes fjernvarmenettet.	1. Tatt til følge. 2. Tas til orientering. 3. Tas til følge. Tilknytningsplikt er lagt inn bestemmelsene for blokkbebyggelsen, men ikke for rekkehusene.
2	BIR 25.07.2022	1. Krav i bestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsøsninger. 2. Krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av RTP som skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs behandling. 3. Rekkefølgekrav om ferdigstillelse av avfallsanlegg før midlertidig brukstillatelse. 4. Tilstrekkelig areal må avsettes i plankart og/eller illustrasjonsplan. 5. Tilstrekkelig areal for trafiksikker tilkomst, snumuligheter og oppstilling ihht. BIRs RTV, håndbok N100 og bruksklasse 10. 6. Avfallsøsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder.	1. Tas til følge. 2. Tas til orientering. RTP er utarbeidet og godkjent av BIR. 3. Tas til følge. Renovasjonsløsningen er lagt inn i rekkefølgekravene 4. Tas til følge. Det er avsatt areal i plankartet og illustrasjonsplanen viser løsningen fra godkjent RTP. 5. Tas til følge. Dette er sikret i RTP-en. 6. Tas til orientering. Dette har ikke vært vurdert som aktuelt.
3	Bergen Vann 03.08.2022	1. Det må utarbeides VA-rammeplan parallelt med planarbeidet. VA-rammeplan skal sendes direkte til Bergen Vann for uttale. 2. Bestemmelsene må sikre at VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. 3. Avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 m). 4. Dersom boliger på gbnr 120/415 og 454 beholdes, må det tilrettelegges for sanering av separatutslipp for disse.	1. Tas til følge. Det er utarbeidet VA-rammeplan som Bergen Vann har uttalt seg til. 2. Tas til følge. Dette er sikret i § 2.4 3. Tas til følge. 4. Tas til orientering. Boligene er ikke tenkt bevart.

		5. Utbyggingsområdet skal tilrettelegges med slokkevannsuttak ihht. VA-norm vedlegg B4. Det må sikres tilstrekkelig kapasitet og vanntrykk til uttak av slokkevannsuttak. 6. Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig. 7. Overvann skal håndteres ihht KDP for overvann og retningslinjer for overvannshåndtering for Bergen kommune. 8. Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres. Eksisterende vannveier skal beholdes åpne, og ikke legges i rør. 9. Ved etablering av fordrøyningsanlegg etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i planen. 10. Dersom private ledninger skal benyttes, forutsettes det at ansvarlig prosjekterende foretar en faglig vurdering av disse. 11. Det må dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter/erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom før tilknytningsrett.	5. Tas til følge. Sikret i VA-rammeplanen. 6. Tas til orientering. 7. Tas til følge. 8. Tas til orientering. 9. Tas til følge. 10. Tas til følge. 11. Tas til følge.
4	Barn og unges representant 21.08.2022	1. Nærområdet er preget av stor fortetting. Planforslaget må ses i lys av dette i forhold til utbyggingsgrad og total kapasitet på tilbud og sosial infrastruktur for barn og unge. 2. RPR skal legges til grunn for arbeidet, og det må dokumenteres hvilke konsekvenser utbygging kan ha for barn og unge. 3. Trygge GS-forbindelse til viktige målpunkt må sikres. 4. Oppfordrer til å registrere barn og unges opphold, lek og ferdsel for et større område og med bedre kvalitet enn barnetråkkøk. Involvering av barn og unge anbefales. 5. Utbyggingsgrad må ikke gå på bekostning av gjeldende areal- og kvalitetskrav for uteoppholdsarealer. Undertegnede er positiv til Byplan sitt spørsmål/innspill i oppstartsmøtet om å vurdere funksjoner innenfor planområdet som kan være for fellesskapet. Slike funksjoner bør i så fall kunne gi tilbud til barn og unge. Krav til universell utforming må ivaretas. 6. Grøntområdet i øst skal bevares i sin helhet. Dersom dette ikke har reelle eller gode brukskvaliteter er det viktig at andre arealer sikres.	1. Tas til orientering. Dette har vært tema i planforslaget og det er lagt vekt på å lage gode løsninger for barn og unge i planområdet. Det er begrenset areal til å sikre løsninger på områdenivå. 2. Tas til følge. Dette er omtalt i planbeskrivelsen 3. Tas til følge. Planforslaget supplerer og utbedrer eksisterende gang- og sykkelløsninger og utbedrer skolevegen til eksisterende og nye skolebarn. Bedret tilkomst til Zinken Hopp. 4. Tas til orientering. Det er gjort registreringer i planområdet samt beskrivelse av tilbudet i nærområdet som er omtalt i planbeskrivelsen. Det er ikke gjennomført dialog med barn og unge. 5. Tas til følge. Planen skal sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal i samsvar med KPA. Låven skal rehabiliteres og ha funksjon som felleslokale for beboerne i området. Her kan også andre inviteres inn til arrangement. 6. Tas til følge. Dette er regulert til grønnstruktur uten tiltak.

		7. Kriminalitetsforebyggende hensyn bør vurderes kartlagt og eventuelt møtes med relevante tiltak. 8. Barnehage- og skolekapasitet skal dokumenteres. Det oppfordres til at dette gjøres for et mer geografisk område enn bydelen som helhet.	7. Tas til orientering. Prosjektet har vært vurdert opp mot sjekklisten for tryggere nærmiljø. Det har blant annet vært fokusert på sosial kontroll mot fellesareal og gang- og sykkelveger/skolveg. 8. Tas delvis til følge. Dette er omtalt i planbeskrivelsen.
5	Bergen brannvesen 24.08.2022	1. Brannvesenet forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet. 2. Tilkomst må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. 3. Eventuelle veger og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks belastning.	1. Tas til følge. Dette er løst i VA-rammeplan. 2. Tas til følge. 3. Tas til følge. Det er planlagt oppstillingsplass i parkeringskjeller, denne ligger direkte på terreng.
6	Byantikvaren 25.08.2022	1. Strøkskarakteren er hovedsakelig enebolig og typologien som velges i prosjektet må tilpasse seg karakteren og anbefaler at rekkehus er en typologi som skaper variasjon i området. 2. Positivt at låven bevares. Restaurering bør være en del av rekkefølgebestemmelsene og være utført av foretak med kulturminnefaglig kompetanse før ferdigattest. 3. Området som skal bevares, må omfattes av H570 med tilhørende bestemmelser.	1. Tas delvis til følge. Strøkskarakteren består av blokker og småhus. Overgangen mot eneboligbebyggelsen vil skje med rekkehus. 2. Tas til orientering. Låven skal istandsettes, men det er ikke stilt krav om kompetanse knyttet til dette arbeidet. Dette har bakgrunn i at låven ikke har status som vernet eller fredet. Låven er heller ikke i original stand. 3. Tas ikke til følge. Låven og det terrasserte landskapet skal videreføres i prosjektet, men det er ikke ønskelig å legge hensynssone på dette.
7	Helsevernetaten 26.08.2022	1. Det er for lite tilbud for ungdom i bydelen, og stiller spørsmål om det kan være mulig å etablere funksjoner innenfor planområdet som kan være for fellesskapet. Det er svært viktig å tilrettelegge for aktivitetsområder for større barn/ungdom. 2. Det ser ut som rekkehus i sør er plassert for tett mot blokken, og dermed skaper dårlige dagslysforhold i de nederste leilighetene, samt for utearealet/balkonger her. 3. Dersom blokker brukes som støyskjerm, må leilighetene være gjennomgående og ha stille side hvor soverom og oppholdsrom kan plasseres. 4. Det må utarbeides en støyrapport for anleggsfasen, og reguleringsbestemmelsene må dernest sette krav til støyreduserende tiltak. 5. Det er viktig at det settes krav til støyreduserende tiltak i reguleringsbestemmelsene. De støyreduserende tiltakene må også inkludere eventuell transport av masser.	1. Tas til orientering. Dette har vært tema i planforslaget og det er lagt vekt på å lage gode løsninger for barn og unge i planområdet. Det er begrenset areal til å sikre løsninger på områdenivå. 2. Tas til følge. Det er gjort endringer i grepet i etterkant av planoppstart. 3. Tas til følge. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. 4. Tas til orientering. Dette utarbeides ikke som del av plansaken. 5. Tas til følge.

8	Byarkitekten 30.08.2022	1. Tung massiv blokkbebyggelse, som legger seg inntil veien i rød støysone. Dette bryter med bebyggelse lenger vest som er trukket lenger unna veien. Overgangen i skala og typologi bør gjenspeiles i planforslaget. 2. Blokkene og rekkehusene tar i liten grad hensyn til stedets særpreg i form av små vegetasjonskledte koller på tomten. Nye bygg er foreslått plassert på tvers av eksisterende småkoller. Videre mener vi at valgt skala og typologi ikke har noen relasjon til låven og kulturlandskapet. Disse er ikke godt nok innpasset i konseptet. 3. Byarkitekten anbefaler å undersøke et helt nytt grep. Blant annet punkthus sør på tomten med fire leiligheter kan lett tilpasses/justeres i forhold til landskapet. Disse kan også kombineres med rekkehus/townhouse. 4. Valgt organisering av rekkehus med smalt bilfritt tun mellom rekkene virker fremmed på dette stedet. Punkthus vil tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og terreng. 5. Anbefaler å undersøke annen typologi langs Steinsvikvegen. Viser til Tjernvegen på Paradis som er utarbeidet av samme arkitekt, som er et godt eksempel på skala og måter å takle støy på. Terrengspranget kan også utnyttes for variert typologi og høyder på inn- og utganger. 6. Viser til Arkitektur+ og prinsipp om «Sosialt bærekraftige nabolag» med underpunktet «Frem alternative boformer», og anbefaler at dette utforskes allerede nå. 7. Viser til Arkitektur+ og «Lav energi- og ressursbruk» der det anbefales å velge innovative og helhetlig energi- og klimaløsninger som gir høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet.	1. Tas ikke til følge. Vestland fylkeskommune ønsker at vi behandler Steinsvikvegen som en gate, og at bebyggelsen kunne ligge tett på denne. Grunnen for at de andre blokkene er trukket unna vegen ellers, er for areal til parkering og veg i forkant av byggene. Ved å trekke byggene lengre bak, mister man uteoppholdsareal og får bare et lite attraktivt og støyende rom mellom bygg og veg. 2. Tas delvis til følge. Prosjektet er videre bearbeidet i etterkant av planoppstart. 3. Tas ikke til følge. Prosjektet er bearbeidet etter planoppstart, men hovedgrepet med blokkbebyggelse mot støykilder og rekkehus i sør er videreført. 4. Tas ikke til følge. Det er ingen eksempler på punkthus i nærområdet, derimot finnes det flere eksempler på tette tun med rekkehus. 5. Tas ikke til følge. Tjernvegen er rekkehus, det er ikke en aktuell typologi langs Steinsvikvegen. Høydeforskjellen mellom Steinsvikvegen og utearealene er løst i prosjektet slik det foreligger. 6. Tas til orientering. Planen legger ikke til rette for alternative boformer, men hindrer heller ikke at disse kan etableres på et senere tidspunkt. 7. Tas til følge. Bebyggelsen kan tilkobles fjernvarmenettet, og byggene planlegges svanemerket.
9	Statens vegvesen 30.08.2022	1. Planarbeidet må støtte oppunder målene om at all vekst i persontrafikken skal tas med gange, sykkel og kollektiv. Det må legges godt til rette for gående, med fortau, snarveger og trygge gangakser. Det bør være lav parkeringsdekning for bil, og trygge, gode løsninger for sykkelparkering. 2. Skoleveg må utredes, det må være et premiss at barn skal kunne gå til skolen på en trygg måte. 3. Drøftinger/avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet må skje i dialog med de aktuelle vegmyndighetene.	1. Tas til følge. Trafikkanalyse legges til grunn for etablering av gode gang- og sykkelakser til viktige målpunkt. Parkeringsdekning er satt til maks 0,8 per 100 m2 bolig og det legges til rette for innvendig sykkelparkering med egen inngang. Planen opparbeider en biloppstillingsplass for bildeling langs Kvernslettvegen. 2. Tas til følge. Dette er sikret i planforslaget gjennom å skille g/s-veg og kjøreareal i enden av Kvernslettvegen, ny gang- og sykkelveg opp til Steinsvikvegen samt tilrettelegging for kryssing av Steinsvikvegen mot Zinken Hopp. 3. Tas til følge. Bergen kommune og Vestland fylkeskommune er vegmyndigheter i området.

		4. Reguleringsplanen bør inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafiksikkerhet, framkommelighet mm. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som blir regulert. 5. Statens vegvesen legger til grunn at virkningene planløsningene vil ha for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning. 6. Eventuelle konsekvenser for utvikling, drift og vedlikehold av vegnettet og for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafiksikkerhet og framkommelighet må også utredes.	4. Tas til følge. Dette er sikret i planforslaget 5. Tas til følge. 6. Tas til følge.
10	Bymiljøetaten 02.09.2022	1. Planområdet bør utvides til å møte eksisterende G/S-veg ved Steinsvikvegen. 2. Planarbeidet må ha fokus på terrengtilpasning av bebyggelse og anlegg. 3. Planarbeidet må legge til rette for åpne blågrønne overvannsløsninger. 4. Det skal lages en mobilitetsanalyse. 5. Naturen i området skal kartlegges, med vurderinger etter naturmangfoldsloven. 6. Grøntområdet øst i planområdet bør bevares i sin helhet og reguleres til grønnsstruktur. 7. Store trær bør bevares som kvaliteter i boligområdet. 8. Fremmedarter må håndteres iht. kap. 5 i Forskrift om fremmede organismer. 9. Det anbefales at gangforbindelsen mellom Follalslia og Kvernslåttvegen reguleres til GS-veg. 10. Det anbefales etablering av rekkefølgekrav for opparbeidelse av G/S-veg frem til eksisterende G/S-veg langs Steinsvikvegen. 11. Det anbefales ikke to avkjørsler fra kommunal veg. 12. Renovasjonsløsning skal være effektiv, trafiksikker og ikke beslaglegge attraktivt uteareal.	1. Tas ikke til følge. G/S-veg er allerede regulert her, men ikke bygget ut. Planavgrensningen treffer derfor regulert G/S-veg slik det ligger nå. 2. Tas til følge. Det er lagt vekt på terrengtilpasning. 3. Tas til følge. Det legges til grunn at det etableres vannspeil i fellesarealene, planen legger også til rette for blå tak. 4. Tatt til følge. Dette er utført og ligger vedlagt. 5. Tatt til følge. Dette er utført og ligger vedlagt. 6. Tas til følge. Grønnstrukturen på begge sider av gang- og sykkelveg mot Follaldalen/undergang er regulert til grønnsstruktur. 7. Tas delvis til følge. Prosjektet vil ivareta noen større trær. 8. Tas til følge. 9. Tas til følge. Dette er sikret og det er foreslått en oppstramming av situasjonen i enden av Kvernslåttvegen. 10. Tas ikke til følge. 11. Tas til følge. Planforslaget legger til rette for en avkjørsel for nye boenheter samt opprettholdelse av eksisterende tilkomst. 12. 13. Tas til følge. Det vises til godkjent RTP.
11	Statsforvalteren i Vestland 02.09.2022	1. Planleggingen skal være helsefremmende gjennom å fremme faktorer som styrker helse og livskvalitet, og som bidrar til å verne mot negative faktorer.	1. Tas til følge.

		- Området har vært og er under stor forvandling med omfattende og tung fortetting. Dette gir økt verdi på de få gjenværende grønne områdene. Dette setter stramme rammer for eventuell ny bebyggelse. - Konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet. - Pbl. § 4-3 setter krav om utarbeidelse av ROS-analyse. Denne skal vise risiko og sårbarhet som har virkning på om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.	- Tas til følge. Det er få observerte områder med muligheter for lek i området slik det ligger i dag. Avbøtende tiltak vil være å etablere nye grønne og mer anvendbare arealer innenfor planområdet. - Tas til følge. Det er utført naturmangfoldsvurdering samt supplerende vurdering etter NML §§ 8-12- - Tas til følge. Det er utarbeides ROS analyse
12	Klimaetaten 05.09.2022	- Det er viktig å planlegge for god overvannshåndtering. Det må utarbeides en VA-rammeplan for overvann. - Grønne tak med naturlig forekommende plantearter bør vurderes for å bedre overvannshåndteringen. - Angående naturmangfoldsvurdering, bør befaring skje under vekstsesong. Videre er det to gårdsdammer i planområdet som bør vurderes opp mot omtalen av gårdsdam i DN håndbok 13. - Eksisterende naturlig forekommende trær i planområdet bør vurderes bevart på stedet eller flyttes til egnet sted. - Ca 1,4 daa av arealet er kategorisert som skog med høy bonitet i AR-kartet. Vi kan ikke se at det er utført klimagassberegninger for selve inngrepet i eksisterende vegetasjon. - Det er tilknytningsplikt for fjernvarme innenfor konsesjonsområdet for feltutbygging med samlet areal over 500 m². - Ihht. KPA § 17.2 skal prosjekt med mer enn 4 boenheter ha særlig tyverisikker sykkelparkering, og for større boligprosjekt gjelder dette også gjesteparkering. Det er også viktig å tilrettelegge for en praktisk og tiltalende sykkelparkering i ly for vær og vind.	- Tas til følge. - Tas delvis til følge. Planforslaget har krav om grønne tak på 50 % av blokkbebyggelsen. - Tatt til følge. Det er utført naturmangfoldsvurdering der det er utført to befaringer samt supplerende vurdering etter NML §§ 8-12- - Tas til orientering. - Tas til følge. Det er utarbeidet klimagassregnskap for prosjektet. - Tas til følge. Det er lagt inn i bestemmelsene at blokkbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, men at rekkehusene er unntatt tilknytningsplikten. - Tas til følge. Det er blant annet lagt til rette for felles innendørs sykkelparkering med egen inngang.
13	Vestland fylkeskommune 14.09.2022	- VLFK vil vektlegge at planforslaget bidrar til å styrke området med bygg som innordner seg landskap og kulturmiljø, og skaper gode romlige sammenhenger. - Dokumentasjon av kulturminne og -miljø skal utføres på et tidlig stadium. Det er ellers positivt at en planlegger å videreføre låven og det terrasserte landskapet.	- Tas til orientering. - Tas til følge. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon som ligger vedlagt.

	3. VLFK forutsetter at virkningene som en detaljplan vil ha for vegtransport og vegnett redegjøres for, og kommer tydelig fram av planomtale og ROS-analyse. 4. Intensjonen bak nullvekstmålet må ligge til grunn. Parkeringsdekning må ligge i det nedre sjiktet mot 0,6. Det må i tillegg stilles strenge kvalitetskrav til sykkelparkering. 5. Det må etableres G/S-tilbud som en forlenging av dagens G/S-veg og ned til kulvert i øst. Trapp/snarveg ned til kulverten må etableres også, slik at en unngår unødvendig lange gangakser som kan medføre villkrysning. Oppgradering av selve kulverten bør også vurderes, sammen med mulighet for kryssing av fylkesvegen i plan. 6. Det er naturlig å se for seg en overgang fra veg til gate for Steinsvikvegen. Dette legger prinsipper for utforming av gatesnitt, fartsgrense og hvordan bebyggelse henvender seg til gate. Arealbehov for infrastruktur og byggegrenser er premissgivende for byggegrenser. 7. Vedrørende redusering av fartsgrense, er dette en pågående diskusjon hos fylkeskommunen. Dersom fartsgrensen skal reduseres må fylkesvegen reguleres om i reguleringsplanen, med henvisning til håndbok N100 som inneholder kriterier for dimensjonering av veg og gate. 8. Kryss Steinsvikvegen/Harald Sæveruds veg er ikke i tråd med håndbøkene mtp. trafikkmengden planforslaget generer. Et premiss for å unngå utvidet plangrense og utbedring av krysset, er å utføre grep som støtter oppunder nullvekstmålet. 9. Det må utarbeides trafikk- og mobilitetsanalyse slik at en kan svare ut alle problemstillingerne nevnt over. 10. Dersom en gjør Steinsvikvegen om til gate, fjerne rekkverk og legger til kryssing i plan, i tillegg til evt. andre kriterier i tråd med N100, vil det være mulig å få til den ønskede fartsreduksjonen og samtidig oppnå en bedre løsning for gående og syklende.	3. Tas til følge. Resultatene fra trafikk- og mobilitetsanalysen ligger til grunn for planforslaget. 4. Tas til følge. Det er lagt til grunn en parkeringsdekning på maks 0,8 plasser per 100 m2 bolig, men ingen nedre grense. Det er lagt til rette for gode fellesløsninger for sykkelparkering. 5. Tas til følge. Planforslaget legger til rette for kryssing av fylkesvegen i plan og gang- og sykkelveg fra krysningspunktet østover ned til eksisterende g/s-veg. Trappen er tatt ut etter avtale med PBE. 6. Tas til følge. Det er lagt til grunn at BB1 har innganger som henvender seg mot Steinsvikvegen. Det er lagt til rette for annen vegggrunn og gang- og sykkelveg mellom bebyggelsen og Steinsvikvegen. 7. Tas til orientering. Planforslaget har tatt høyde for at fartsgrensen kan opprettholdes eller reduseres. 8. Tas til følge. Trafikk-/mobilitetsanalyse er utarbeidet og ligger vedlagt 9. Tas til følge. Trafikk-/mobilitetsanalyse er utarbeidet og ligger vedlagt 10. Tas til følge.
--	--	---

Merknadskart

