

Plannavn	FANA, Gnr. 44, Bnr. 9, Reguleringsplan Solli DPS
Arealplan-ID	4601_64620000.
Saksnummer	201511504 PLAN-2022/20472
Utarbeidet av	HOLON
Sist revidert	23.08.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	Private merknader: Tore Fredriksen og Katja Jansen Fredriksen, Osvegen 17-19 Lars og Mercedes Vespestad, Osvegen 21	1. Merknadsstillerne har et inntrykk av at Haraldsplass Diakonale Sykehus som eier, ikke har noe reelle planer om å utvide sin virksomhet langs Osvegen, men heller bruker denne reguleringsplanen for å øke verdien på tomten, muligens i forbindelse med fremtidig salg. Dette begrunnes med at Solli fortsatt ikke har dokumentert sitt utvidingsbehov, men fortsetter å formulere seg i generelle, vage termer om hvordan man i en ikke nærmere bestemt fremtid ønsker å bruke den planlagte omfattende byggingsmasse som deres utvidelsesplaner omfatter.	1. For ordens skyld vil vi presisere at det er Stiftelsen Diakonova Haraldsplass som er eier av Solli Sykehus AS. Planforslaget er tydelig på hvilke formål det kan legges til rette for. Formålet er offentlig og privat tjenesteyting. Planforslaget legger til rette for følgende kjernefunksjoner: • Helse- og omsorgstilbud • Poliklinikk • Dagtilbud • Døgnbehandling • Base for ambulant virksomhet • Forskningsvirksomhet, opplæring og utdanning • Sosiale tjenester og helsecampus Solli DPS gir tilbud på flere nivåer, inkludert akutte tjenester, døgnbehandling, poliklinisk oppfølging og ambulant og oppsøkende virksomhet. Utover dette aktivitet, tilbud og tjenester som tilhører denne type virksomhet, slik som undervisning, utdanning, opplæring, forskning og utvikling. Planforslaget legger til rette for å over tid kunne ivareta brukernes og institusjonens behov. I ulikhet til boligprosjekter knyttes ikke planforslaget opp mot et bestemt prosjekt, men skal ivareta en robusthet som gjør at fremtidig utbygging kan foretas uten å måtte gå veien om dispensasjon eller nye reguleringsplaner hver gang nye behov melder seg. Man ser blant annet for seg at det kan bli aktuelt å opprette noen serviceboliger som en del av virksomhetens tjenestetilbud. Det vil for Solli DPS også være viktig for fremtiden selv å kunne ivareta nye roller og å videreutvikle distriktspyskiatrisk senter til også å kunne omfatte og å være samlokalisert med private tilbud om behandling og slik danne en «klynge» av samlokaliserte tilbud og kompetanse til fordel både for den behandlende og brukere. En samlokalisering kan			

		2. Merknadsstillerne peker videre på at ingen av de tidligere byggeplaner som de har kommet med merknader til har blitt satt i verk og de opplever gang på gang at å bli brukt som utredningsinstans uten at de får svar på deres spørsmål i det etterfølgende arbeid eller blir orientert om den videre prosessen. Slike prosesser er en stor påkjenning for dem, som hver gang må bruke mye tid, energi og advokatkostnader for å sette seg inn i saken og ivareta sin tarv. Det skaper også unødvendig usikkerhet og gjør det umulig å planlegge videre. Beboere i Osvegen 17 har bodd der i 25 år og føler at Solli sine kontinuerlige planforslag, som alltid kommer rett før jul, påske eller sommerferien, er en del av en strategi om å trette dem ut. Områdene de bor i er regulert som boligområdet og de føler seg som David mot Goliat når de møter en profesjonell aktør som Solli med slike store ressurser å dra på. 3. Merknadsstillerne viser til et eksempel på dette; parkeringskameraene som Solli ulovlig har satt opp på sitt område i fjor uten at de som naboer ble informert. Med dette omgjorde Solli store deler av området sitt til parkeringsplass uten å ha hjemmel for dette. Området er regulert som brannoppstillingsplass, ikke som parkeringsplass. De som naboer måtte selv be om et møte, men informasjonen som de ble lovet der ble aldri sendt til dem. Datatilsynet ble koblet inn og sendte pålegg (26.04.2023), men dette ble heller ikke tatt til følge av Solli. 4. Merknadsstillerne har lenge planlagt og bedt Solli om en port som stenger deres tilkomstvei for ansatte og pasienter fra Solli. Grunn for dette er at de til stadighet møter pasienter (og til og med deres behandlere) i deres hage, til tross for at det står et skilt som sier at dette er privat område. Når Solli har omgjort store deler av området sitt til betalt parkeringsplass er det mange biler som kjører opp til dem for å finne gratis parkeringsplass. Mange finner det også naturlig å parkere rett utenfor parkeringsområdet, inn på tilkomstveien til Osvegen	blant annet bestå av tannlegevirksomhet, legekontor eller annen type virksomhet innen områdene helse/barnevern/sosial utover personell knyttet direkte til DPS. 2. Planarbeidet har foregått siden 2015, og planforslaget er nå inne til 2. gangs behandling. Dette er en planprosess som har tatt lang tid, og merknadsstillerne har gitt uttale til oppstart av planarbeidet, til offentlig ettersyn av planforslaget og nå til begrenset høring av vegformålene i planforslaget. Når reguleringsplanen blir vedtatt med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse m.m, vil Solli DPS kunne begynne å bygge i tråd med reguleringsplanen. I den forbindelse vil naboer få nabovarsler i tilknytning til byggesakene som vil komme etter hvert. Planarbeidet har blitt gjennomført slik det skal i tråd med kravene til Bergen kommune. Dette er selvfølgelig ikke en strategi for å slite ut naboer, men et ønske og behov for Solli DPS for å få en vedtatt reguleringsplan. 3. Dette er forhold som ikke angår arbeidet med reguleringsplanen. Planforslaget legger til rette for å flytte all parkering under bakken bortsett fra tre parkeringsplasser for taxi/handicapparkering, og disse tre parkeringsplassene skal plasseres langt fra eiendommene til merknadsstillerne. 4. Dette er også forhold som ikke angår arbeidet med reguleringsplanen. Pasienter som er innlagt ved Solli DPS er frivillig innlagt og kan forlate døgnpostene når de måtte ønske. Dette er praksis ved de aller fleste DPS. Dette innebærer at pasienter og brukere som ferdes på Solli DPS sitt område i det ærend å motta oppfølging eller behandling fra foretaket, vil være de samme som ferdes ellers i samfunnet. Når reguleringsplanen er vedtatt og kan realiseres, skal all parkering på sikt flyttes under bakken og situasjonen med parkering vil bli forbedret. Merknadsstiller kan sette opp gjerde/port på sin eiendom hvis de ønsker			
--	--	--	---	--	--	--

		15 eller oppkjørselen fra Osvegen til Solli. Dette har gjort deres utkjørsel enda mer uoversiktlig og farlig. 5. Merknadsstillerne skriver at selv om planene til Solli sjelden blir utført, legger de et lokk over hele området. Verdien på eiendommene deres forringes og eiendommene blir i realitet umulig å selge, uten at de på noe som helst måte kompenseres eller tas hensyn til. Det virker som Solli kun har råd til å leie inn arkitektbyråer og lage plantegninger uten nok kapital til å noen gang utføre noe av planene sine. De som naboer har bare hatt ulemper, med pågående støy og byggevirkosomhet uten noen form for kompensasjon. 6. Merknadsstillerne gjentar merknadene som de også fremmet under møte 8. april. Til flytting av plangrensen: I planforslaget går plangrensen over hjørnet av garasjen til tomt med gnr. 44 bnr. 8 (Osvegen 17). Dette må det rettes opp i. 7. Merknadsstillerne peker på at de er helt uenige i at planavgrensningen flyttes sørøst inn på vår eiendom langs E39. Det er ikke lagt noe planer i forhold til denne planavgrensningen og de anser denne avstikkeren derfor både som unaturlig og fullstendig unødvendig. Dersom man ønsker å regulere til fri sikt, finnes det flere måter å gjøre det på uten at det innebærer en utvidelse av plangrensen til fordel for Solli. Tomten er i dag brukt som tilkomstvei til eiendommen i Osvegen 21 og er pent opparbeidet med grannhekk og store vintergrønne planter. Dersom man likevel ønsker å flytte plangrensen må dette grønne arealet fredes og tilkomstveien til Osvegen 21 til enhver tid holdes åpen. 8. Merknadsstillerne merknader til flytting av vei/oppkjørsel til Osvegen 17-21: Tilkomstvei til eiendommene Osvegen 17-21 må ved flytting ikke bli smalere, kronglete, mer bratt eller mer uoversiktlig. Nødetatene må kunne komme seg opp	det. Planforslaget legger ikke opp til hverken snuplass eller parkering ved merknadsstilleres utkjørsel. Planprosessen startet opp i 2015 og har tatt lang tid. Forslagsstiller kjenner seg ikke igjen i merknaden, og har ønsket å få fortgang i planprosessen. Det å tegne plantegninger uten at det blir til byggeprosjekter skaper ikke støy og byggevirkosomhet. Det ble avholdt oppstartsmøte med Bergen kommune 13.05.2015. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til naboer/grunneiere og offentlige og private instanser 31.08.2015 og annonsert i BT 02.09.2015. Planforslaget var på offentlig ettersyn fra 01.08.20 til 15.09.20. Planforslaget ble sendt inn første gang til 2. gangs behandling 05.05.22. Etter tilbakemelding fra fagetaten i Bergen kommune 04.11.22 og deretter arbeid med tekniske detaljplaner for veg og endelig godkjenning av disse, er planforslaget blitt justert. Planforslaget med nye veggtegninger var som kjent på begrenset høring fra 15.03.24 til 12.04.24. 6. En mindre del av garasjen til merknadsstillerne i Osvegen 17 er plassert inn på Solli sin eiendom. Plangrensen skal ligge på eiendomsgrensen og derfor er hjørnet av garasjen medtatt i planområdet. Planavgrensningen er avklart med Bergen kommune. Plangrensen er ikke flyttet. Merknaden tas ikke til følge. 7. Plangrensen forholder seg til eiendomsgrensene og planområdet inkluderer ikke på noen måte eiendommene Osvegen 17, 19 og 21. Frisikt reguleres på offentlig eiendom. Plangrensen er ikke flyttet. Merknaden tas ikke til følge. 8. Tilkomstvegen reguleres med bredde og stigning i tråd med krav til utforming av denne type veg jf. plankartet. Nødetater og lastebil skal komme frem til eiendommene.			
--	--	--	---	--	--	--

	veien (svingdiameteren må ikke forringes) og det må også være mulig å kjøre opp en lastebil. 9. Tilkomstveien må inngjerdes på begge sider av veien og stenges med en elektrisk kjøre port i begynnelsen av veien, slik at uvedkommende ikke kan trenge seg inn. Dette for å unngå at pasienter og behandlere fra Solli fortsetter å gå seg vill eller går tur i merknadstillernes hage og for å unngå at besøkende til Solli DPS fortsetter å kjøre opp til dem for å finne (gratis) parkeringsplass. Dersom Solli påtar seg kostnadene for porten og monteringen av porten kan Osvegen 17-21 står for det elektriske anlegg som er nødvendig for å drifte porten til begge eiendommene. Porten bør stå i stil med Osvegen 17 og de kan stå for anskaffelsen dersom Solli tar seg av utgiftene for dette. 10. Rekkefølgekrav: Ny tilkomstvei må anlegges før all annet veiarbeid startes opp. Dette for å sikre beboere i Osvegen 17-21 tilkomst til enhver tid. 11. Dersom det er nødvendig med sprengningsarbeid anbefaler vi at det benyttes hydraulisk sprengning for å unngå sjokkbølger i grunnen. Osvegen 17 er en velholdt og verneverdig Sveitervilla fra 1879. Huset står på en steinmur som lett kan ta skade under sprengning. Før veiarbeidet finner sted bør det derfor lages en sprengningsplan for å unngå skader i samarbeid med eiere til Osvegen 17. Det bør også lages en plan for informasjon og varsling til berørte parter. Sprengningsarbeid og bårevirksomhet bør utføres under normal arbeidstid. Husets tilstand må dokumenteres av en uavhengig ingeniør før og etter byggingsarbeidet i forbindelse med eventuelle erstatningskrav. Eierne i Osvegen 17 skal ta ansvar for dette arbeid, men Solli skal belastes for kostnadene dette medfører.	9. Dette er forhold som ikke angår planforslaget. Reguleringsplanen regulerer for juridisk bindende arealformål, vist på plankart med tilhørende bestemmelser. Merknadsstiller kan sette opp port/gjerde på sin egen eiendom hvis de ønsker det. Solli DPS behandler personer over 18 år med psykiske lidelser. Pasienter som er innlagt ved Solli DPS er frivillig innlagt og kan forlate døgnpostene når de måtte ønske. Dette er praksis ved de aller fleste DPS. Dette innebærer at pasienter og brukere som ferdes på Solli DPS sitt område i det ærend å motta oppfølging eller behandling fra foretaket, vil være de samme som ferdes ellers i samfunnet. 10. Det legges inn rekkefølgekrav til opparbeiding av ny tilkomstvei. 11. Det er i bestemmelsene lagt inn krav om tiltaksplan for sikring i anleggsfasen: Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for utarbeidelse av denne. Planen skal redegjøre for: - Støy i bygg- og anleggsfasen. Vurderingen skal omhandle støynivå, varighet, foreslåtte tiltak for å redusere støy, plan for oppfølging av underleverandører og plan for kommunikasjon med naboer. Lydmåling må utføres. Vurderingen skal gjøres med utgangspunkt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442). - Gjennomføring av støvforebyggende tiltak. - Tiltak for å ivareta myke trafikanters sikkerhet også ved bruk av snarveier. - Tiltak for å ivareta trafiksikkerheten i forbindelse med bruk av anleggsmaskiner og tunge kjøretøy. - Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter. - Midlertidig omlegging av VA-anlegg. - Håndtering av fare ved sprengnings- og anleggsarbeider. Planen skal også omhandle dokumentasjon av eventuelle skader på naboeiendommer som følge av slike arbeider.		X	
--	---	---	--	---	--

	12. Det er plantet mange påskeliljer, iris, rododendron og vintergrønne planter langs oppkjørselen til Osvegen 17-21. Disse må flyttes før veiarbeidet påbegynnes. Beboere i Osvegen 17-21 må varsles med minst en måned forvarsel før gravearbeidet starter. 13. Naturmangfold: Det er et rikt dyre- og fugleliv rundt Solli og eiendommene 15-21. Arbeidet med å flytte veien bør derfor helst finne sted om høsten, vinteren eller tidlig vår, utenfor hekke og hagesesongen. Måkene er fredet i hekkesesongen og hekker på Slåtthaug ungdomsskole og Solli DPS. Trær må skånes i høyest mulig grad på grunn av tilkomst av ekorn, ugle og mange forskjellige fugler i området. Det må heller ikke fjernes flere busker, planter og treer enn det som er strengt tatt er nødvendig. 14. Det er parkslirekne i området som det skal bygges i. Disse må fjernes på en forsvarlig måte for å unngå videre spredning. 15. Rododendron og hortensiaene i skråningen mot garasjen til Osvegen 17, må ikke fjernes. 16. Hekken mot Osvegen 17 må heller ikke fjernes eller tas skade. Dette gjelder også for (stein)massen den står på. 17. Merknadsstillernes merknader til nytt fortau: Foreslår å flytte fortauets langs tilkomstveien fra E39 til området Solli til andre siden av veien (mot Osvegen). Grunn for dette er at det vil gjøre fotgjengere mer synlig for alle trafikanter, både de som kommer kjørende fra Osvegen, Solli og fra våre eiendommer. Foreldrene til elevene på	12. Gravearbeid og vegarbeid som påvirker naboene skal varsles i god tid før gjennomføring. Det er rutiner på dette, og dette skal gjøres i tråd med krav i byggesaken. Omlegging av tilkomstvegen vil kun skje innenfor Solli DPS sin eiendom, og vegbane innenfor Osvegen 17-21 sine eiendommer blir ikke berørt. 13. Det er utarbeidet naturmangfoldsvurdering som del av planbeskrivelsen. Når arbeid med flytting av veien skal foregå, avklares i neste fase. 14. Det er i bestemmelsene til reguleringsplanen satt disse kravene: All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko. Fremmede arter skal fjernes på forsvarlig vis. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeider skal det vedlegges plan for massehåndtering og deponering av masser. 15. Det er ikke planlagt tiltak på eiendommene Osvegen 17, 19 og 21. Planavgrensningen går i eiendomsgrensene. Rododendron og Hortensia på Solli sin eiendom eller på offentlig eiendom er det opp til grunneier å eventuelt bevare. 16. Det er ikke planlagt tiltak på eiendommene Osvegen 17, 19 og 21. Planavgrensningen går i eiendomsgrensene. Hekk på Solli sin eiendom eller på offentlig eiendom er det opp til eier å eventuelt bevare. 17. Det er utarbeidet trafikkanalyse og tekniske detaljplaner for veg som er godkjent av Statens vegvesen. Trafikksikkerheten i avkjørsel til planområdet er i planforslaget forbedret, ved at det er regulert et fortau langs hele adkomstvegens sørvestre side og bort til det allerede etablerte overgangsfeltet for kryssing av Osvegen. Trafikkanalysen konkluderer			
--	---	---	--	--	--

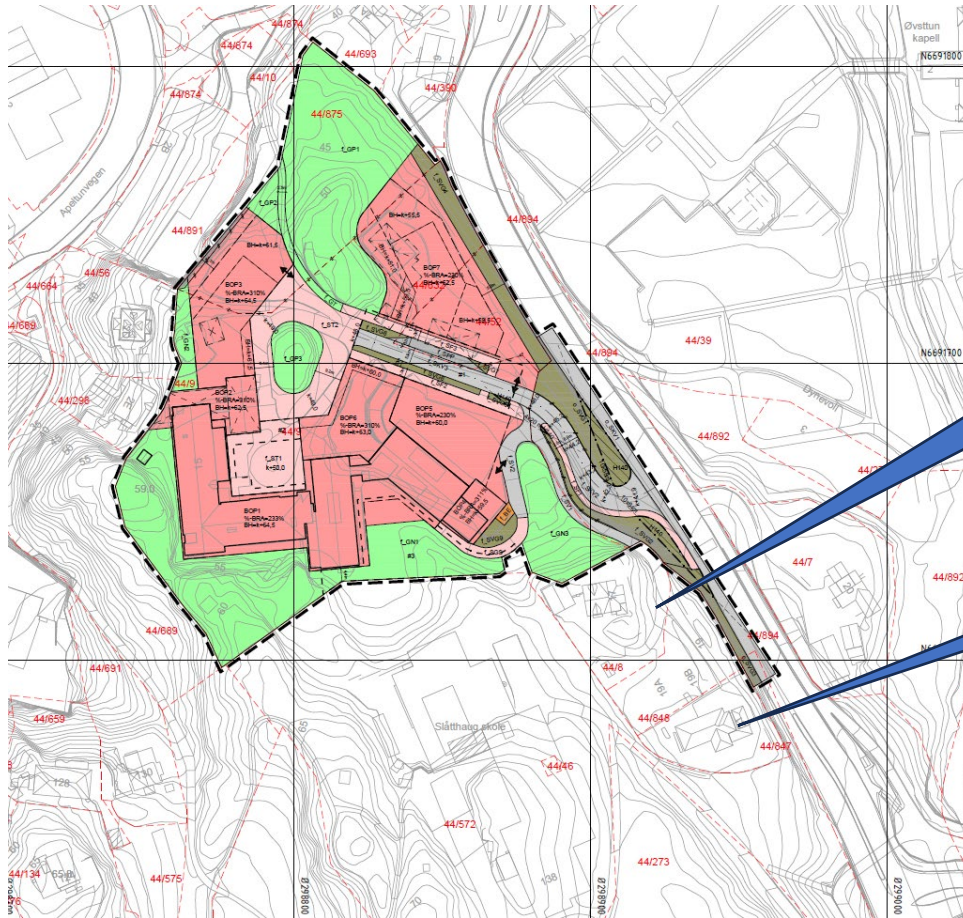
	Slåtthaug (ungdomsskole) har i senere tid også benytte denne tilkomstveien til å kjøre sine barn på skole. Da kjører de inn på vår tilkomstvei og rygger ut mot Solli. Vi har sett mange nestenulykker på grunn av dette i det siste, spesielt om vinterhalvåret. Med de nye planene til Slåtthaug skole, der skolens hovedinngang flyttes nærmere Solli forventer vi enda mer trafikk. Dersom Solli forsetter med sine byggeplaner vil det også komme mange bilister fra det underjordiske parkeringsanlegget. Fotgjengere vil måtte krysse veien over vår tilkomstvei og situasjonen blir meget farlig. All dette kunne blitt unngått ved å flytte fortauet over på andre siden av veien. Det bør også vurderes om ikke fotgjengerovergangen i Osvegen bør flyttes nordover. Alternativ kan den legges i tunnel under Osvegen. Da vil alle som bruker fortauet langs E39 trygt kunne komme seg over Osvegen og videre til Solli, bybanestoppet eller Slåtthaug skolens område uten å behøve å krysse veien noe særlig. 18. I tillegg foreslår merknadsstiller et selvregulerende lyskryss (slik som ved Bjørkåsen) på E39 for trafikk til og fra Solli. 19. Et annen forslag og kanskje en enda bedre løsning er å utvide oppkjørselen fra E39 til Solli i retning Osvegen. Støttemuren mot E39 må da flyttes nærmere hovedveien, men dette vil mindre arbeidskrevende enn den løsningen som Solli foreslår. Ovenstående merknader vil da også kunne tas med. Fordelen med denne løsningen er at man unngå sprengning og å fjerne støttemuren langs vår oppkjørsel og eventuelle skader (med påfølgende erstatningskrav) på Osvegen 17 og veien nedenfor og på vår tilkomstvei når stein og jordmasser raser ut. Det vil heller ikke være nødvendig å anlegge ny tilkomstvei til eiendommene våre. 20. På møte 8. april etterlyste merknadsstillerne opplysninger om antall fotgjengere som antas å bruke fortauet. Fint om disse kan sendes til undertegnende per e-post.	med at det ikke er grunnlag for å endre reguleringen av avkjørselen og gangfeltet. Det anbefales å opprettholde avkjørselen som vikepliktsregulert, tilsvarende dagens regulering. Det samme gjelder det signalregulerte gangfeltet. Å flytte fortauet til andre siden av vegen vil derfor ikke forbedre situasjonen, dette vil derimot sørge for at myke trafikanter måtte krysse i avkjørselen fra Osvegen. Ved å ha fortauet på motsatt siden ville alle myke trafikanter måttet krysse avkjørselen nært Osvegen der både fart og trafikkmengde er størst. Det anses som tryggere for myke trafikanter å krysse avkjørsel med mindre trafikkmengde lenger oppe i området. Her er det kun to hus samt driftsgarasje til Solli som skal benytte avkjørselen, som også er regulert med friskt i tråd med krav. Når det gjelder kjøring av skoleelever til Slåtthaug skole er dette utenfor forslagsstillers kontroll. Når planen er vedtatt og kan realiseres skal all parkering på sikt flyttes under bakken. Planforslaget legger ikke opp til hverken snuplass eller parkering lik dagens situasjon - til Slåtthaug skole eller Solli dps. 18. Osvegen med avkjørsel er regulert i tråd med kravene fra Statens vegvesen. Lysregulering på E39 ikke er innenfor denne planens omfang. 19. Endelig utforming av vegkrysset i reguleringsplanen er avklart og godkjent av Statens vegvesen, som er vegeier og har ansvar for Osvegen. De tekniske detaljplanene er utarbeidet av fagkyndige, og ivaretar krav til svingradius, bredde og stigning samt krav til lavest mulig stigning på fortau. Fortauet kan ikke være for bratt, det er viktig å tilrettelegge også for rullestolbrukere og for barnevogn. En endring slik merknadsstillerne ber om vil ikke være mulig å få til i tråd med krav. Å skyve tilkomstvegen nærmere Osvegen er forsøkt, men det går ikke opp vegteknisk med svingradius, sporingskurver og stigning. 20. Forslagsstiller er ikke kjent med antall fotgjengere som vil benytte fortauet, men en antar framtidig ca. 30 personer i største time (kl. 07 – 08) med utgangspunkt i dagens virksomhet (ca. 15 personer i største time), sammenliknet med full utbygging i tråd med reguleringsplanen. Altså en dobling av fotgjengere.			
--	--	--	--	--	--

1	<u>Høringsinstanser:</u> Bymiljøetaten, 12.04.24	1. Endringen gjelder avkjørsel fra riksveg Osvegen til dagens private veg Osvegen. Til offentlig ettersyn var tilkomstvegen regulert med felles status, og Bymiljøetaten skrev i sin uttale (10.09.2020), «Det er ingen kommunale vegområdet i planområdet». Til begrenset høringen foreslås det nå nye offentlige vegområder: o_SKV2, o_SF1, o_SV1 og o_SVG2. Endringen i status på vegarealene er ikke omtalt i høringsbrevet. Bymiljøetaten kan ikke se at det er grunnlag for at vegen skal reguleres som offentlig, og antar at endringen skyldes en feil i planmaterialet. Vi ber om at status på vegen rettes til felles veg. Dersom endringen ikke skyldes en feil ber vi om at vi blir kontaktet.	1. Etter begrenset høring er status på veger rettet tilbake til felles veg, likt med status ved offentlig ettersyn. Dette er også sjekket av med Statens vegvesen. Tatt til følge.	X	X	X

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Plankartet er oppdatert slik at status på vegene er rett når det gjelder felles veg og offentlig veg.	Oppdatert i tråd med plankartet.	Oppdatert i tråd med plankartet.

Merknadskart



Tore Fredriksen og Katja
Jansen Fredriksen, Osvegen
17-19

Lars og Mercedes Vespestad,
Osvegen 21