

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 20, Nebbestølen, boliger.
Arealplan-ID	4601-71340000
Saksnummer	2023/11694
Utarbeidet av	Ingvild Stræte, Mad, 15.09.2023
Sist revidert	21.11.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Private merknader:			
1	Minken barnehage (gnr. 23, bnr. 166), 03.07.2023	- Deler av barnehagens lekeområde ligger innenfor foreslått planområde. Barnehagen ønsker skriftlig bekreftelse på at barnehagens uteareal ikke vil bli berørt, og at lekeplassen vil bestå som den gjør i dag. - Barnehagen har stor glede og nytte av skogsområdet som ligger utenfor barnehagens uteareal. Skogen brukes til ulike lekemuligheter, som å gå/trene i ulendt terreng, plukke blomster, sparke ball og ake om vinteren. Barnehagen er rett for at skogsområdet og aktivitetsmulighetene vil forsvinne som del av utbyggingen. - Barnehagen er bekymret for trafikale konsekvenser som følge av utbyggingen. De frykter at lav parkeringsdekning vil gi økt press på Nebbestølveien. Det er allerede i dag lite ledig parkering i Nebbestølen, som brukes både av de som bor i området og de som jobber på eller ved Oasen. - Barnehagen ønsker informasjon om hvordan byggeperioden vil bli, både med tanke på trafiksikkerhet (hvor anleggsmaskiner og anleggstrafikk skal være) og støy (hvor mye støy blir det i anleggsperioden, mtp barn som sover ute i vogner).	- Tatt til følge. Barnehagens uteareal vil ikke endres av planen. I planforslaget er denne delen av planområdet bevart som det er. Det foreslås regulert til felles grønnstruktur / friområde. Uteområdet til barnehagen fremgår av illustrasjonsplanen og skogen rundt uteområdet bevares i forslaget. - Tatt til følge. Mye av skogsområdet skal bestå som i dag, og kan brukes av barnehagen også i framtiden. - Tatt til orientering. Det er gjennomført trafikkteellinger og utarbeidet trafikkanalyse som grunnlag for de vurderingene som er gjort i planen. Vi forstår barnehagens bekymring for trafikale konsekvenser. Det er blant annet undersøkt om det er nødvendig å gjøre tiltak i Nebbestølen for å gjøre situasjonen oversiktlig. - Tatt til orientering. Det er foreløpig ikke laget planer for hvordan anleggsperioden skal foregå. Barnehagen vil bli orientert når man kommer dit i prosessen.
2	Furulund borettslag (gnr. 23, bnr. 199 og 200), Nebbestølen borettslag (gnr. 23, bnr. 166) og Minken borettslag (gnr. 23, bnr. 166), 07.07.2023	Trafikk Nebbestølen er et område som bærer preg av å være tettbygd med flere store borettslag, og det er en del trafikk inn og ut av området jevnt over hele døgnet. Langs den kommunale veien Nebbestølen er det parkeringsplasser som tilhører borettslagene, ordinær gateparkering og renovasjonspunkt. Dette gjør at veien er smal og uoversiktlig. Utbygging med 130 nye leiligheter og næringsarealer vil gi økt trafikk på en allerede presset veistrekning. Veistrekningen benyttes som skolevei for mange barn, i tillegg til levering i barnehage. Borettslagene er bekymret for hvordan utviklingen vil påvirke trafiksikkerheten, både etter utvikling og under selve	Trafikk Tatt til orientering. Det er gjennomført trafikkteellinger som grunnlag for planarbeidet og faglig vurdering av parkeringsdekning og tiltak. Forslagstiller har tilbudt møte med styrene i Borettslagene for blant annet å avklare hvor de opplever at trafikkutfordringene i området er og belyse bevegelsesmønstre. Furulunden ønsket ikke møte og de har derfor ikke deltatt i dette arbeidet. Den trafikkfaglige vurderingen bygger på informasjon fra styrene i Minken, Nebbestølen og Sælensminde, samt trafikkteelling og offentlig tilgjengelig data. Konsekvensen av utbyggingen er vurdert. Det er ikke anbefalt tiltak utover anbefalt parkeringsdekning. Trafikksikring i anleggsperioden vil være eget tema

	utbyggingsfasen. Det vil ikke være mulig å utvide veien og etablere fortau uten at det erverves areal fra borettslagene langs den kommunale veien, som igjen vil føre til at flere må avgi parkeringsareal. Dette er ikke ønskelig fra borettslagenes side, og vil trolig føre til økt parkering langs veien. Borettslagene ber om at det redegjøres særskilt for hvordan planen vil påvirke gateparkeringen i området, særlig dersom det er planer om å erverve parkeringsplasser for å etablere fortau. Borettslagene ønsker ikke at veien brukes mye til store kjøretøy for varelevering etc til næringsarealene, ettersom veien er uoversiktlig og brukes som skolevei. Utbyggingen vil gi økt trafikk i området, noe som gir negative konsekvenser for borettslagene. Fortetting i Fyllingsdalen og utbygging av bybanen har allerede gitt negative konsekvenser for de tilliggende borettslagene, noe som taler for at belastningen for borettslagene bør holdes til et minimum. 2. <u>Parkering</u> Borettslagene er negative til at kommunen anbefaler en lav parkeringsdekning, og mener at dette vil øke trykket på parkeringen langs kommunal vei. De mener at reduserte parkeringsmuligheter vil gi negative konsekvenser for borettslagenes andelseiere, både ved verdindegang på boligene og ved at hverdagen blir vanskeligere for de som er avhengig av bil. 3. <u>Grøntareal</u> Bebyggelsen i Nebbestølen preges av grøntarealene mellom borettslagene. Borettslagene mener at den foreslåtte fortettingen vil gå på bekostning av dette grøntarealet, endre områdets historiske verdi og gjøre at området blir mindre attraktivt. Grøntarealene benyttes av barna i borettslagene og av barnehagene i området. 4. <u>Innsyn og solforhold</u> Borettslagene er bekymret for at den nye bebyggelsen kan føre til økt innsyn for eksisterende boliger. De mener byggehøyder på 5 til 9 etasjer framstår som massivt i forhold til eksisterende bygninger i området. De foreslåtte byggehøydene vil kunne føre til skyggelegging av enkelte områder. Borettslagene mener de vil oppleve negative konsekvenser for solforhold, innsyn og tap av utsikt, og mener dette kan føre til en verdiforringelse for eksisterende boliger i området. 5. <u>Ensartet bebyggelse</u> Borettslagene mener at forslagsstillers utforming med saltak mot	ved gjennomføring. Det er ikke planlagt virksomhet i næringslokalet som legger opp til varelevering med store kjøretøy. Den uoversiktlige situasjonen som borettslagene beskriver, kommer nettopp av uregulert kommunal gateparkering. For å gi en tryggere og mer oversiktlig situasjon for alle trafikanter. Opprydding i uregulert gateparkering vil være et tiltak som kommunen evt. må gjennomføre. 2. <u>Parkering</u> Tatt til orientering. Lav parkeringsdekning er et av de viktigste virkemidlene for å oppnå målet om at veksten i persontrafikk skal tas med sykkel, kollektiv og gange. Forventningene til privat bilbruk vil også være annerledes for beboere som flytter inn i et bygg hvor de kanskje ikke har tilgang på egen parkeringsplass, men heller får tilgang til ulike bildelingsordninger. Avstand til kollektivtilbud og tjenestetilbud i Fyllingsdalen gjør at gange, sykkel og kollektiv vil være konkurransedyktig med privatbilen på de fleste daglige reiser. 3. <u>Grøntareal</u> Vi foreslår å bevare en stor del av det eksisterende grøntarealet nord på tomta, som også er det arealet som benyttes av barnehagen og andre barn i området. Det arealet som foreslås bygget ut er enten svært bratt, eller ligger i private hager i tilknytning til de eksisterende småhusene på kollen. Plangrepet forutsetter derfor å bevare grøntarealet og etablere et fellesareal mellom de nye byggene som trekker det grønne elementet gjennom ny bebyggelse og ned mot sentrum. Tomten er vedtatt transformert fra småhusbebyggelse til boligblokk gjennom områdeplanen. Dette innebærer at kollen skal bebygges med en annen type bygg enn den har i dag. 4. <u>Innsyn og solforhold</u> Tatt til orientering. Den foreslåtte bebyggelsens konsekvenser for naboeiendommene er vurdert i relasjon til omkringliggende bebyggelse. Planforslaget legger opp til å bygge mellom 2 og 4 etasjer over eksisterende kolle. Og avviker ikke vesentlig fra høyden på bebyggelsen i området ellers. 5. <u>Ensartet bebyggelse</u> Tatt til følge. Gjennom prosessen med PBE har man valgt et plangrep med flate tak. 6. <u>Utbyggingsfase</u> Det er foreløpig ikke laget planer for hvordan anleggsperioden skal foregå. Barnehagen vil bli orientert når man kommer dit i prosessen.
--	--	--

		borettslagene framstår som en bedre løsning enn flate tak, for å gi variasjon i bebyggelsen i området og unngå utfordringer med måker. 6. <u>Utbyggingsfase</u> Borettslagene er svært bekymret for hvordan utbyggingsfasen vil bli for beboerne. Det vil være en del støy over flere år. Borettslagene er bekymret for om det planlegges store kjøretøy og anleggsmaskiner langs veien til borettslagene. De etterlyser derfor en plan for anleggsfasen, hvordan sikkerheten ivaretas underveis og hvor mye støy og andre ulemper som vil måtte påregnes i utbyggingsfasen, og aktuelle avbøtende tiltak.	
3	Sælendsminde borettslag (gnr. 22, bnr. 313), 27.06.2023	1. Borettslaget er negativ til at deler av borettslagets eiendom er omfattet av planområdet. Arealet som er tatt med, er i områdeplanen for Fyllingsdalens sentrale deler avsatt til torg (O_ST3). Arealet brukes i dag til renovasjon, parkering for beboerne i borettslaget, ladepunkt for elbiler og uteoppholdsareal. Borettslaget har totalt 127 parkeringsplasser i tillegg til plasser for lading av elbil. Borettslaget risikerer å miste et betydelig antall av disse ved realisering av gang- og sykkelvei i Dag Hammarskjølds vei, og mistet også mange parkeringsplasser i forbindelse med utbygging av bybanen. Hvis arealet som nå foreslås som den av planområdet også skal opparbeides, vil borettslaget miste ytterligere 34 plasser. Konsekvensen av dette er at borettslaget sitter igjen med en betydelig underdekning av parkeringsplasser i forhold til behovet. Borettslaget krever at deres eiendom tas ut av planområdet. Dersom det ikke tas ut, vil de komme tilbake med mer utfyllende merknader senere i prosessen. 2. Borettslaget mener at foreslått bebyggelse er for høy og gir for stor tetthet. En eventuell utbygging på tomte må forholde seg til omgivelsene, og bør ikke være høyere enn tre og fire etasjer. Borettslaget noterer seg at PBE har kommet med samme merknader i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Borettslaget vil om nødvendig komme med ytterligere merknader til byggehøyder og utnyttelsesgrad når det fremlegges et konkret planforslag. 3. Deler av planområdet ligger vest og nordvest for Sælendsminde borettslag, og vil derfor kunne påvirke kveldssolforholdene på borettslagets eiendom. Det må utarbeides soldigrammer som viser hvordan solforholdene på borettslagets eiendom blir påvirket, både nåværende situasjon og framtidig situasjon. 4. Parkeringssituasjonen i borettslaget er anstrengt. Dersom planforslaget innebærer fjerning av parkeringsplasser fra borettslagets eiendom, vil resultatet bli ytterligere gateparkering i	1. Tatt til orientering/ delvis tatt til følge. Arealet borettslaget viser til, er tatt med i planområdet etter krav fra kommunen. Grensegangen har vært diskutert gjennom prosessen, men kommunen ønsker ikke å ta areal ut før høring. Årsaken til det, er å sørge for at det blir gode overganger mellom den foreslåtte utbyggingen og omkringliggende områder. Som borettslaget selv påpeker, er deler av arealet avsatt som torg i områdeplanen. Oasen og forslagstiller har sammen tegnet ut en løsning for torg som kan gjennomføres med minst mulig konsekvens for parkering som eies av Sælendsminde. I plankartet er området derfor delt opp i flere formål. Det er ikke foreslått rekkefølgekrav for arealet som brukes til parkering i dag. Forslagstiller har vært i dialog med borettslaget om mulige løsninger. Borettslaget har uttrykt at de foretrekker løsninger som innebærer minst mulig tap av egen parkering. 2. Tatt til orientering. PBE har gitt tilbakemeldinger om at bebyggelsen kan være inntil 3-4. Dette vil gi noe høyere bebyggelse mot omkringliggende gater og byrom, på grunn av terrengforskjellene. Planforslaget har fokus på å skape gode mellomrom og unngå skyggevirksomhet på ute og fellesarealer til borettslaget. 3. Tatt til følge. Soldigrammer følger forslaget i tråd med kommunen sine føringer. Den foreslåtte bebyggelsens konsekvenser for solforhold er vurdert i planprosessen, og plassering og høyder er blant annet satt ut i fra konsekvens for omgivelsene og den totale virkningen av utviklingen i området. 4. Tatt til følge. Planforslaget innebærer ikke fjerning av p-plasser på borettslagets eiendom. Se ellers kommentar i punkt 1. 5. Tatt til orientering. Prosjektet endrer ikke dagens parkeringssituasjon. Endring i uregulert gateparkering i kommunal vei er en beslutning som ligger til Bymiljøetaten. Rådgiver på trafikk har vist til at dette er et tiltak som kan bedre trafiksikkerheten langs kommunal vei. I medvikningsmøtene med styrene i borettslagene, fikk vi opplyst at det er tilgjengelig p-plasser i andre borettslag, som kan leies. 6. Tatt til orientering. Vi har vurdert parkeringsdekning i forhold til

		Nebbestølen. - Dersom en regulering av Nebbestølen-veien innebærer at gateparkering der fjernes eller innskrenkes, vil parkeringssituasjonen i området bli enda mer prekær for beboerne i området. - Underdekning av parkeringsplasser i det prosjektet som foreslås, vil gi ytterligere press på de få parkeringsplassene som eventuelt blir igjen i området. Dersom en allerede i det første planforslaget som behandles etter vedtak av områdeplanen åpner for fravik fra planen (ved å planlegge for lavere parkeringsdekning enn minimumskravet i områdeplanen), vil planen kunne bli undergravd som styringsverktøy for videre planlegging og utvikling av Fyllingsdalen. - Borettslaget anmoder forslagsstiller om å gå i dialog med Sælensminde borettslag i forbindelse med planarbeidet, slik at ulempene for borettslaget blir så små som mulig.	overordnede føringer. Rammen er likevel satt ut ifra PBE sitt ønske om å legge seg lavere enn fastsatt ramme og vurderingen av at eiendommen er egnet for lav parkering, grunnet plassering og nærhet til både tjenester og kollektivtilbud. Se ellers kommentarer til pkt. 1 og 2 til uttalelsen fra borettslagene Furulund, Nebbestølen og Minken. Tatt til følge. Det har vært dialog med borettslagene for å få best mulig kunnskap om bruk av området og hvordan naboeiendommene blir påvirket. Byggene er plassert for å begrense skyggeeffekten på uteområder og private balkonger. Det tetteste punktet mellom bebyggelsen henvender seg mot baksiden av borettslaget blokk (nr. 88 og nr. 86), med avstand som oppfyller «byroms formelen».
4	Folke Bernadottes vei 40 AS (gnr. 22, bnr. 778), 05.07.2023	- Det ser ut til at bygningsmassen som planlegges har en slik plassering og høyde at det vil ødelegge for framtidig og planlagt utbygging på gnr. 22 bnr. 778. Planområdet ligger på et høydedrag over bnr. 778, og skyggelegger allerede i dag store deler av eiendommen. Den foreslåtte bebyggelsen på opptil 9 etasjer tett på bnr. 778 vil skyggelegge så store deler av bnr. 778 at bokvalitetene til boligene som skal bygges på den eiendommen, blir betydelig reduserte. Den foreslåtte bebyggelsen vil redusere solforholdene på bnr. 778 i en slik grad at Bergen kommunes målsetning om boligbygging i felt BS6 i områdeplanen blir vanskeliggjort, og i verste fall i en slik grad at utbyggingen ikke lar seg gjennomføre. - Deler av planforslaget omfatter areal som tilhører eiendom gnr. 22 bnr. 778. Folke Bernadottes vei 40 AS motsetter seg dette, da de selv planlegger å igangsette et reguleringsarbeid innen kort tid, hvor eiendommen i sin helhet vil bli regulert. De krever derfor at planavgrensningen må følge eiendomsgrensen til gnr. 22 bnr. 778, og ikke overstige den. Dersom deler av bnr. 778 mot formodning inngår i planavgrensningen, skal så lite areal som mulig inngå. De viser til den opprinnelige planavgrensningen ved bestilling av oppstartsmøte, som ikke inkluderte stien på bnr. 778. Folke Bernadottes vei 40 AS ber om at dersom området for sti mot all formodning inngår i planavgrensningen, må stien legges nærmest mulig eiendomsgrensen til bnr. 778.	- Delvis tatt til følge. På bakgrunn av tilbakemeldinger fra PBE har man arbeidet med et endret grep siden oppstart, både med tanke på plassering og høyde på bebyggelsen. Den foreslåtte bebyggelsens konsekvenser er vurdert i relasjon til gjeldende skyggeeffekt av kollen med bygg og vegetasjon. Maks byggehøyder ligger en etasje over eksisterende bolig på tomten og avstand mellom foreslått bebyggelse og planområdet til Folke Bernadottes vei 40 AS oppfyller «byromsformelen». - Ikke tatt til følge. Den foreslåtte planavgrensningen ved bestilling av oppstartsmøte omfattet kun felt BBB11. Bergen kommune har bedt oss om å utvide planområdet mot vest slik at man eksisterende gangvei kan reguleres slik den ligger og ikke slik den ble vedtatt i områdeplanen. Plassering i områdeplanen nødvendiggjør store terrenginngrep. Kommunen ønsker derfor at gangveien skal beholde dagens trasé. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav eller opparbeidelseskrav til gangveien for vårt område BBB11, og vi innskrenker gjerne området dersom kommunen finner dette hensiktsmessig, men har valgt å beholde arealet til høring, da kommunen fortsatt ønsker områdeplanen justert i tråd med faktisk situasjon. Del av felt BBB11 omfatter eiendommen til gnr. 22 bnr. 778 som utgjør bratt terreng mellom prosjekteiendommen og regulert offentlig torg, gangveier/gangareal/gågate. Arealet vil ha lite verdi avkoblet fra resten av BBB11 selv om det tilhører en større eiendom på motsatt side av offentlig torg, gangveier/gangareal/gågate. Vi ser behov for videre dialog om regulering og eventuelt erverv av disse arealene.
5	Citycon Oasen Eiendom AS (gnr. 22, bnr. 240 og 606), 06.07.2023	Citycon mener at planarbeidet må inkludere detaljplanlegging av torget i sør (felt o_ST3 og o_SGT3 i områdeplanen), slik at området kan tilpasses utviklingen av felt BBB11.	Delvis tatt til følge. Citycon og forslagstiller har arbeidet ut et felles forslag til torg og kobling mellom nebbestølen og sentrum, med tilpasning av areal og formål sammenliknet med områdeplanen. Løsningen bidrar til å etablere nordsiden av Oasen som en fremside med

		2. Citycon mener at en utbygging med omtrent 2 000 m² næring ikke er i tråd med overordnet plan (områdeplanen), og at tiltaket derfor er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, slik at planen skal konsekvensutredes. 3. Citycon er uenig i at det å åpne for 2 000 m² næringsformål ikke vil konkurrere med tilbudet på Oasen. De sier at det ikke er gitt åpning for næringsareal i felt BBB11 i områdeplanen. Citycon ber om at det ikke reguleres til formål som forretninger, sentrumsformål, kjøpesenter e.l. 4. Citycon ber om at det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at gatetunet og torget sør for felt BBB11 sikres opparbeidet eller sikret opparbeidet (o_ST3/o_SGT3). 5. Citycon ber om at det tas aktiv kontakt med Citycon, slik at det blir dialog om medvirkning, renovasjon og avklaring av eierskap av de delene av Citycons eiendommer som ligger innenfor hhv planområdet og byggefeltet. Citycon ønsker å delta aktivt inn i diskusjoner omkring utvikling av det området som eies av Citycon, og de ber om å få invitasjon til møter hvor plangrepet diskuteres.	aktivitet og areal for opphold med uformell sosial kontroll, tilpasset områdets rolle i sentrum. 2. Tatt til orientering. Vi er ikke enig i vurderingen. Nøringsarealet har ikke et slikt omfang at det bryter med områdeplanens intensjon og de vurderingene som er gjort i denne. Aktiviteten er heller ikke i konkurranse med Oasen 3. Tatt til følge. Det reguleres ikke til forretning, sentrumsformål eller kjøpesenter. Selv om felt BBB11 er regulert til boligformål, har kommunen åpnet for å vurdere andre formål for en mindre andel av feltet, for å støtte opp om omkringliggende byrom. Andelen vil bli lavere enn de 2 000 m² som var skissert i planinitiativet. Vi har heller ikke noen interesse av å etablere handelstilbud som konkurrerer med Oasen, og ser først og fremst for oss å etablere aktivitetstilbud (klatresenter), eventuelt med noe serveringstilbud. 4. Delvis tatt til følge. Det er foreslått rekkefølgekrav for del av torg som utgjør en naturlig overgang mellom prosjektet og Oasen, og som bør etableres samtidig med planlagt bebyggelse. 5. Tatt til følge. Det er allerede etablert dialog mellom forslagsstiller og Citycon, og dette vil vi fortsette med gjennom planprosessen.
Høringsinstanser:			
1	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 28.06.2023	NVE gir sin generelle veiledning til planarbeidet, og viser til deres kartverktøy og andre veiledningsinformasjon for arealplanlegging. De ber kommunen om å vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal de ha tilsendt planen til offentlig ettersyn, gjerne med forespørsel om vurdering av konkrete problemstillinger.	Tatt til følge. Planområdet ligger under marin grense. Det er gjort innledende vurdering i tråd med veilederen til NVE. I tillegg har man sett på håndtering av overvann inn mot flomsone i områdeplanen.
2	Statens vegvesen, 27.06.2023	Statens vegvesen (SVV) mener at planforslaget må støtte oppunder målet om at all vekst i persontransporten skal skje med kollektiv, sykkel og gange. De mener det må utarbeides mobilitetsanalyse, at det må legges særdeles godt til rette for sykkel, at det må sikres trygge og attraktive gangakser til viktige målpunkt, og at det må være lav parkeringsdekning for bil og legges til rette for bildeling. SVV mener at boligene må utformes slik at det er lett for gående å finne fram, og det bør vurderes om det av sikkerhetshensyn bør knyttes rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau. Det er viktig å ha fokus på trafikk sikre løsninger for renovasjon og varelevering tidlig i planleggingen. SVV legger til grunn at planforslagets virkninger for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse og ROS-analyse, og nevner en rekke temaer de forventer at utredes/omtales.	Tatt til følge. Plan forslaget støtter opp under målet om nullvekst i personbiltransporten. Det er først og fremst planområdets plassering som vil slå inn på dette målet. Innenfor 500 meter av planområdet finnes de fleste tilbud man trenger i hverdagen. I tillegg er det lagt opp til lav parkeringsdekning, samt god tilrettelegging for syklende og gående. Planforslaget større opp under de strukturene som er lagt i områdeplanen og som allerede er i bruk i Fyllingsdalen. I tillegg legger man opp til å bedre koblingen mot sentrum.

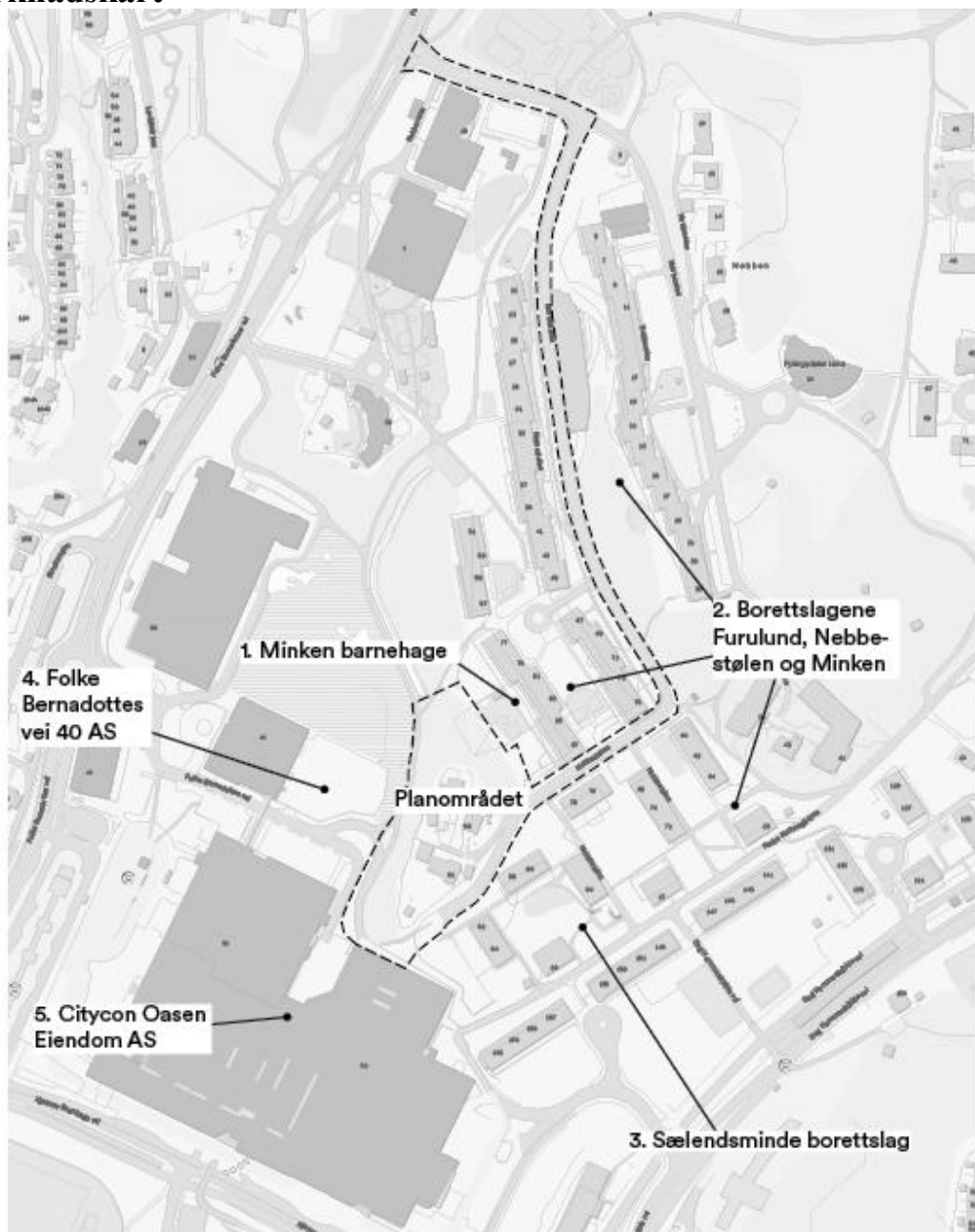
3	BIR, 27.06.2023	BIR anbefaler at det arbeides med renovasjon tidlig i planprosessen for å sikre en god avfallsløsning med høy servicegrad for beboerne, og at det vurderes etablering av en rørbasert avfallsløsning for området. I henhold til områdeplan for Fyllingsdalen skal det være rørbasert avfallsløsning, og felt BBB11 skal kunne koble seg på felles avfallsløsninger for felt BS1 og BS2. BIR anbefaler tidlig dialog med utbygger på BS1 og BS2 om påkobling til planlagt stasjonært avfallssug. I henhold til kommuneplanen skal det redegjøres for avfallshåndtering gjennom renovasjonsteknisk plan. BIR anbefaler at for kombinasjonsbygg bør avfallsløsning samordnes for bolig- og næringsformål. BIR har ellers generelle innspill til ting som bør innarbeides i plankart og -bestemmelser, som rekkefølgekrav om ferdigstillelse av avfallsanlegget.	Tatt til følge. Det er lagt opp påkobling på bossnett som permanent løsning. Det er imidlertid tatt høyde for en midlertidig løsning, som ikke vil undergrave den permanente løsningen, men som vil kunne fungere frem til bossnettet er etablert. Det vil også være mulig for BIR å utvide evt. bossnett i Nebbestølen med den plasseringen for nedkast som er valgt i prosjektet.
4	Barn og unges representant, 03.07.2023	Barn og unges representant viser til tidligere innsendt innspill i forbindelse med oppstartsmøtet, som de ber om at også vurderes og kommenteres i forbindelse med offentlig ettersyn. De har noen ytterligere innspill ved varsel om oppstart: De mener at planforslaget er for omfattende med tanke på antall boliger og næringsvirksomhet, byggehøyder og nedbygging av grøntområder. De stiller spørsmål ved om planforslaget kan ivareta barns interesser på en tilfredsstillende måte når det gjelder størrelse og kvalitet på uteområder, og trafikksikre løsninger. Planforslaget må sees i lys av andre planlagte fortettingsprosjekter i Fyllingsdalen. Tiltak som ivaretar trygg ferdsel for alle aldersgrupper må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser, og krav til etablering av nye gang- og sykkelforbindelser må vurderes. Barnehage- og skolekapasitet skal dokumenteres, og det bør vurderes om det skal være bestemmelse om at kapasiteten er ivaretatt før det kan gis brukstillatelse.	Uttalelsen tas til orientering. Plangrepet legger opp til uteoppholdsarealer som er skjermet fra trafikk, samtidig som det etableres en god og bilfri kobling til sentrum. Størrelse og omfang følger overordnede rammer. Deler av skogen i nord blir bevart som friområde. Skogen har kvalitet som nærnatur og vil bli mer tilgjengelig i forlengelse av leilighetsprosjektet, da det vil være mulig å bevege seg gjennom prosjektet og inn i skogen. I dag er denne muligheten begrenset av at randsonen inngår i private hager tilknyttet eneboliger. Det er sikret innendørs fellesareal i prosjektet. Det er p.t. ikke lagt stramme føringer for innholdet i disse, da det må utvikles i samarbeid med dem som skal bruke tilbudet. Men det er mulig å legge til rette for aktiviteter for barn og unge, gamingrom, lekerom mv. Næringsarealet i prosjektet er tiltenkt et aktivitetstilbud. I dialog med nabolaget har man fått innspill på at det er gode og store areal for både lek og utendørs spill i Fyllingsdalen. Plangrepet legger opp til å spille videre på disse kvalitetene.
5	Vestland fylkeskommune, 05.07.2023	1. Fylkeskommunen mener at fortetting i dette området er i tråd med overordnede føringer for samordnet areal og transport. Planarbeidet må derfor legge vekt på hvordan ny bebyggelse kan styrke sentrum med flere boliger, og samtidig legge til rette for god arkitektonisk utforming og bokvalitet. Planarbeidet må bidra til å oppfylle områdeplanens mål og føringer om bebyggelsesstruktur, torgareal nord for Oasen, gangveier/gatetun og eventuelle rekkefølgekrav for å sikre dette. Planen må sikre universelt utformet løsning mellom boligområdene i nord og sentrumsområdet med kollektivknutepunkt, der det i dag er en trapp som koblingspunkt. Det må legges til rette for lek og trygge omgivelser for barn. 2. Fylkeskommunen har ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner i planområdet, men minner om meldeplikten etter kulturminneloven § 8, andre ledd, om at dersom det oppdages	1. Tatt til følge. Uttalelsen er fulgt opp i plangrepet. Man har arbeidet med å bygge rundt kollen, og skape gode koblinger til både bygde og naturlige omgivelser, skape trygge møteplasser, støtte opp under sentrumsutviklingen og fremmer en aktiv hverdag der man kan velge bort bilen. 2. Tatt til orientering. Områdeplanen har vedtatt at eksisterende eneboliger skal transformeres til blokkbebyggelse. Det er ikke gjort kulturminnefaglige vurderinger av eksisterende bygningsmasse utover de vurderingene som ligger til grunn i områdeplanen. Bygningsdokumentasjonen følger planforslaget. Planområdet grenser mot kulturmiljøet de eksisterende borettslagene representerer. Plangrepet og arkitektur er bearbeidet for å hensynta dette miljøet. 3. Tatt til følge. Eiendommen er ikke støyutsatt. Det er gjennomført

		automatisk fredete kulturminner under bygging, må arbeidet stoppes og fylkeskommunen varsles. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner som enkeltobjekt i planområdet, men fylkeskommunen mener det er svært viktig å gjøre en grundig vurdering av hva slags konsekvenser terrenginngrep og utbygging vil få for kulturmiljøet. Her er det bl.a. viktig å se til føringer for Fyllingsdalen i Bergen kommunes kulturmiljøplan fra 2019. Fylkeskommunen ber om at kulturmiljøinteresser blir omtalt, verneverdier vurdert og tatt hensyn til i det videre planarbeidet. Dersom planforslaget er i konflikt med nasjonale eller vesentlig regionale kulturmiljøinteresser, kan Vestland fylkeskommune fremme innsigelse til offentlig ettersyn. Det vil være en fordel å avklare spørsmål omkring kulturminneverdier i området på et tidlig tidspunkt. 3. Fylkeskommunens avdeling for infrastruktur og veg ber om at følgende tema blir tatt hensyn til i planarbeidet: Plassering og utforming av nødvendige tiltak knyttet til fylkesveg, forholdene for myke trafikanter, byggegrenser til fylkesveg, konsekvenser for vegtrafikk og myke trafikanter i bygge- og anleggsfasen, trafikkstøy, tekniske veitegninger i tråd med SVV sine håndbøker og grunnundersøkelser. De anbefaler forslagsstiller om å gå i dialog med vegeier for å synliggjøre eventuelle konfliktområder og finne løsninger. 4. Fylkeskommunen legger til grunn at planforslagets virkninger for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse og ROS-analyse, og at trafiksikkerhet blir et eget tema. Tallet på antall nye boenheter og parkeringsdekning må vurderes opp mot nullvekstmålet for personbiltrafikk og nærheten til kollektivtilbud. Nye næringsareal er i strid med boligformålet i områdeplanen. 5. Det kan bli behov for rekkefølgekrav om opparbeiding av veitiltak, som kryss med fylkesvegen. Planarbeidet bør søke å rydde opp i dagens situasjon i Nebbestølen, og gir myke trafikanter eget og trafiksikkert areal.	trafikkvurdering i med utgangspunkt i tilgjengelig trafikk tall og trafikk tellinger. Det er ikke nødvendig med tiltak på hverken fylkesvei eller kommunal vei. Parkeringsdekning har vært diskutert med fylkeskommunen i prosessen og var positiv til den parkeringsdekningen som er foreslått til første gangs behandling. 4. Tatt til følge. 5. Tatt til orientering. Fagkyndig har ikke anbefalt tiltak. Eksisterende gangnett fremstår som velegnet. Fjerning av uregulert gateparkering erpekt på som et mulig tiltak for å skape mer oversikt i overgangene mellom stinettet i området. Skiltmyndigheten ligger hos Bergen kommune.
6	Bymiljøetaten, 07.07.2023	1. Bymiljøetaten anbefaler at deler av kollen i planområdet avsettes til grønnstruktur, og at fokuset i et videre planarbeid må være å skape sammenheng med grøntområdet i nord. 2. Gode terrengtilpasninger som hensyntar naturen og terrenget må vektlegges i det videre planarbeidet, jf. KPA 2018 § 8.2.9. Bebyggelsen trekkes tilbake både i nord, og i fra avslutningen av kollen i sør. 3. Det anbefales at det stilles krav til blågrønn faktor, jf. Naturstrategien. 4. Detaljplanen bør regulere utvidet gang- og sykkelvei langs dagens	1. Tatt til følge. Det er satt av friområde i nordlig del av planområdet. 2. Tatt til følge. Byggene legger seg rundt kollen. Kollen og terrengverdiene er vurdert i områdeplanen. Verdien er i denne planen vurdert som lav og BBB11 er avsatt til transformasjon fra enebolig til blokkbebyggelse. Plangrepet innebærer at kollen speiles gjennom bebyggelsen og grønne elementer ivaretas gjennom fellesareal i gårdsrom, tak og utforming av torget i sør. 3. Ikke tatt til følge. 4. Ikke tatt til følge. Planforslaget gir gode koblinger til eksisterende transportnett for myke trafikanter. Det er gjennomført trafikk tellinger og

		trasé i nordvest, og arealet mellom o_SGG20 og BBB11 i områdeplanen bør reguleres til parkformål. 5. Gangveien/turveien i nordvest, som fører til Nebbestølen friluftsområde, har stor verdi. Ny bebyggelse er foreslått tett opptil veien. Det grønne området som skjermer turveien må ivaretas og bebyggelsen må trekkes tilbake. 6. Det forutsettes at det legges til rette for gode kvaliteter for de som ferdes i området, både langs Nebbestølen, gang/sykkelvegen og på torget. Det må sikres gode overganger mellom ny bebyggelse og byrommene. All tilrettelegging av forbindelser må ligge innenfor felt BBB11 i områdeplanen. 7. Planområdet må gis tilstrekkelig bredde langs Nebbestølen og sikre areal for snuing av kjøretøyer i enden av vegen. 8. Det må gjøres vurderinger av trafikksituasjonen inkludert tilbudet til myke trafikanter, samt avklare hvor mye mer trafikk utbyggingen vil tilføre. 9. Det må tidlig foretas avklaringer knyttet til løsninger for renovasjon og varelevering. 10. Det må påregnes rekkefølgekrav knyttet til nødvendige infrastrukturtiltak innenfor planområdet. Dette gjelder etablering av tilstøtende byrom og eventuelle andre tiltak som er regulert i områdeplanen.	vurderinger av behov for tiltak som følge av tilført ny trafikk i kommunal vei. Det er ikke behov for tiltak. Planrådets plassering og sentralitet gjør det mulig og attraktivt å velge bort bilen. Planforslaget regulerer o_sgg20 i dagens trasé og fraviker med dette områdeplanen. Endringen er gjort etter ønsker fra Bergen kommune, for å minimere terrenginngrep. Det er sikke tilt rekkefølgekrav for opparbeiding av o_SGG20 for planområdet i områdeplanen. Det er heller ikke naturlig å legge dette arbeidet på prosjektet. 5. Tatt til orientering. Ny bebyggelse er ikke i kontakt med turvei i Nordvest. Området i nord er regulert til friområde. 6. Delvis tatt til følge. Det er lagt opp til trinnfri og tilgjengelig tilkomst fra gårdsrom, nebbestølen og oasen. Planen sikrer gode overganger mellom uteområder og friområde. Det går en snarvei gjennom friområdet i nord som kobler seg på eksisterende stinett i nebbestølen. Planen er ikke til hinder for at denne koblingen styrkes, dersom grunneier skulle ønske det. 7. Tatt til orientering. Plangrepet endrer ikke dagens situasjon mtp mulighet for å snu i enden av veien. Fagkyndig har vurdert at det ikke er nødvendig å utvide veien som følge av prosjektet. 8. tatt til følge. Det er gjennomført trafikktegninger og faglig vurdering. 9. tatt til følge. Renovasjon følger opp føringer i områdeplanen og muliggjør evt. utvidelse av et fremtidig bosnett innover i nebbestølen. Midlertidig løsning følger dagens løsning og betjening av området. 10. Tatt til orientering. Områdeplanen har fordelt rekkefølgekrav på de ulike områdene. Områdeplanen legger sykkelvei i utkant av områdeplanen som et rekkefølgekrav. Rekkefølgekravet fremstår som fjernt med lite saklig sammenheng med utbyggingen. Det er foreslått rekkefølgekrav knyttet til kobling og torg mellom nebbestølen og Oasen.
7	Statsforvalteren i Vestland, 10.07.2023	1. Statsforvalteren legger til grunn at planarbeidet vil bli utarbeidet i samsvar med overordnet plan, og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken. De minner om at alle planer skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, at planleggingen skal styrke helse og livskvalitet, og at barn og unge skal sikres gode oppvekstforhold. Statsforvalteren har merket seg at planområdet i dag er del av et mindre skogsområde inneklemt mellom bebyggelsen sentralt i dalen. I det videre planarbeidet må området kartlegges med hensyn til barn og unges bruk av området og egnethet til lek og opphold. 2. Reguleringsplanens konsekvenser for naturmangfold skal vurderes. 3. Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som viser om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging.	1. tatt til orientering. Plangrepet følger opp overordnede planer og statlige føringer knyttet til fortetting tett på senter og kollektivtilbud. Det er lagt opp til skjermede uteoppholdsareal i fellesgårdsrom, bevaring av nærnatur, uteoppholdsareal og tak som fremmer både folkehelse, naturmangfold og økte nedbørsmengder. Området som er i bruk av barn er avsatt til friområde i planen. 2. tatt til følge. Det er gjennomført kartlegging av planområdet. Det er ikke gjort sørlige funn utover uønskede arter (hageplanter). 3. Tatt til følge.

8	Byarkitekten, 19.06.2023	Byarkitekten viser til Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, <i>Arkitektur+</i>. Byarkitekten ser det som hensiktsmessig at argumentasjonen for arkitektoniske valg tar utgangspunkt i de åtte punktene for at prosjektet kan bidra til en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Byarkitekten uttrykker bekymring for landskapstilpasning og utnyttelsesgrad slik illustrert i planinitiativet. Det påpekes at det foreslåtte plangrepet vil innebære betydelig nedbygging av den grønne forbindelsen og at store deler av kollen vil forsvinne. Det anbefales å utrede alternative volumløsninger som reduserer terrenngrep og i større grad bevarer vegetasjon og terreng, for å finne en god balanse mellom ønsket transformasjon av Fyllingsdalen sentrum og områdets natur- og landskapskvaliteter. Byarkitekten tilbyr rådgivning om byforming og arkitektur underveis i prosessen, avhengig av kapasitet.	Uttalelsen tas til følge. Planforslaget innebærer en oppbrutt bykvartal som legges som en krans rundt den eksisterende kollen. Vegetasjonen i eksisterende skogareal videreføres inn i gårdsrommet mellom bebyggelsen, og danner nye romlige sammenhenger. Utad mot offentlig torg og gatetun skaper volumene en mer urban kontekst, og strammer opp gateforløpene. Grepet er utformet slik for å tilpasse seg de markante høydeforskjellene i landskapet, og samtidig sikre en harmonisk overgang mellom det urbane ved Oasen kjøpesenter og bomiljøet på Nebbestølen. I plankartet er deler av eksisterende skogarealer regulert til grønnstruktur, friområde, hvor eksisterende vegetasjon forutsettes videreført. Arealet som reguleres til grønnstruktur tilsvarer ca. 31 % av felt BBB11 i områdeplanen, som er forutsatt transformert til boliger. Konsekvens av planlagt utbygging for eksisterende kulturmiljø i Fyllingsdalen er dokumentert iht. Byantikvarens kulturminneveileder, i egen kulturminnedokumentasjon som følger ved saken. Den 27. november ble det avholdt et arbeidsmøte i Mad sine lokaler sammen med Byantikvar og Byarkitekt. I prosessen frem til 1. gangsbehandling ble det avholdt 7 arbeidsmøter med Plan- og bygningsetaten for å utvikle plangrepet, hvor flere alternative volumløsninger har blitt utviklet og vurdert. Prosessen er også oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 2.5.
---	-----------------------------	---	--

Merknadskart



Ansvarlig for utarbeidelse av mal for skjema:
Byplanavdelingen, Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune
Sist revidert: 16.10.2020