

BME Merknadsskjema – 2.gangsl levering

Plannavn	Ytrebygda, gnr 39, bnr 2 m.fl. Feråsen
Arealplan-ID	65410000
Saksnummer	PLAN-2022/20510
Utarbeidet av	Opus
Sist revidert	25.08.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	Private merknader:		.			
1	Henning André Ognann, Feråslia 7, Gbnr 39/457. 17.01.2025, Doknr 31.	<p>1. Merknadsstiller motsetter seg sterkt planene for tilkomst til det nye byggeområdet.</p> <p>a. Feråslia (Saksarhaugen) er allerede meget tungt belastet med privatbiltrafikk på en utfordrende veistrekning.</p> <p>b. Vinterstid er det særlig knapt med plass, knapt to biler, kombinert med lang bakke med fartsdumper.</p> <p>c. Veien leder til Sandslivegen som er sterkt trafikkert og det går mange skolebarn langs veien.</p> <p>2. Vil anta Steinsvikvegen er en mye bedre tilkomst med mindre trafikk og færre boliger/skolebarn.</p>	<p>1. a-c. Ikke tatt til følge. Prosjektet vil ha tilkomst for 38 enheter via Feråslia (Sandslivegen), og 3 enheter via Feråsvegen (Steinsvikvegen). Prosjektet oppgraderer Feråslia med fortau på strekning hvor dette mangler i dag, samt sikrer areal for møtende biler. Prosjektet regulerer for en parkeringsdekning i nedre del av parkeringnorm. Prosjektet oppgraderer gangforbindelser gjennom området og bidrar til å styrke grønn mobilitet. Ifølge trafikkanalyse (Hopen 2022) er det ikke problematiske forhold med trafikkavvikling og kapasitet i krysset Saksarhaugen/Sandslivegen, og utbyggingen vil gi marginale endringer fra dagens situasjon. Trafikksikkerheten til de myke trafikantene er vurdert som tilfredsstillende ut fra gjeldende trafikk situasjon. Utbyggingen av inntil 38 nye enheter, med moderat parkeringsdekning, endrer ikke på risikovurderingen. Vestland fylkeskommune har gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen under ettermiddagsrushet, jf. deres merknad til planforslag. De er trygge på at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafikkikkerhet er akseptable.</p> <p>2. Ikke tatt til følge. Tilkomst fra Steinsviksveien har vært utredet i løpet av planprosessen og løsningen er vurdert til å ikke være gjennomførbar pga. bratt terreng og store inngrep i grønnstruktur.</p>			(1) 7.9 – barn og unges interesse

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>3. Skal Saksarhaugen benyttes som tilkomst MÅ vei utbedres i bredde og tilkomst til Sandslivegen må gjøres ved rundkjøring.</p> <p>4. Skolebarn må få tilkomst over vei til skole/treningshall og fotball i form av bro over veien for å unngå å krysse Sandslivegen også fra nordsiden av Ytrebygda skole/Sandslihallen. Da kan gangfelt fjernes, og trafikk vil ikke hope seg opp/ulykker minimeres.</p>	<p>3. Ikke tatt til følge. Se svar under punkt 1.</p> <p>4. Ikke tatt til følge. Se svar under punkt 1.</p>			
2	Kjetil Espeland, Feråsen 47, Gbnr 38/388. 20.02.2025, Doknr 42.	<p>1. Merknadsstiller lurer på om vei og fortau fra Sandslivegen via Saksarhaugen/Feråsen/Feråslia utbedres før utbygging. Om ikke, vil sikkerheten til fotgjengere bli ivaretatt?</p> <p>2. Veien er ikke rigget for tungtrafikk i dag</p> <p>3. En stor del av merknadsstillers eiendom er påvirket av utbedring av vei/fortau. Kan ikke akseptere inngrep som indikert i kart.</p>	<p>1. Tatt delvis til følge. Prosjektet regulerer utvidet fortau langs Feråsen. Det er ikke krav om opparbeiding av dette ifm. planen. Prosjektet skal oppgradere Feråslia med noe utvidet vegbredde og etablering av fortau på en strekning hvor dette mangler i dag, samt areal for møtende biler. Denne oppgraderingen skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse. Sammen med oppgradering av gangvei gjennom planområdet bidrar prosjektet til å sikre oppgraderte forbindelser for fotgjengere gjennom planområdet.</p> <p>2. Tatt til orientering. Feråslia vil oppgraderes og breddeutvides samt at det vil etableres fortau langs denne. Prosjektet er betydelig nedskalert i løpet av planprosessen. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser.</p> <p>3. Ikke tatt til følge. Enkelte eiendommer blir berørt av utvidelse av veg/fortau i Feråslia. For eiendommer langs Feråsen og Saksarhaugen, hvor merknadsstillers eiendom ligger, er det regulert for noen utvidelser samt midlertidig bygge- og anleggsområde. Det er i denne planen ikke satt krav til opparbeiding av disse arealene. Det innebærer at evt inngrep på denne eiendommen vil</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>Tilkomst fra Steinsviken</p> <p>4. Ber om mer detaljert forklaring på hvordan det er bedre for grønnstruktur å ta privat grøntområdet kontra å bygge vei fra Steinsviken. Grøntareal vil uansett bli erstattet med vei/fortau uavhengig av eierskap.</p> <p>5. Merknadsstiller påpeker at det knapt er barn som leker på området i dag og forstår ikke hvordan det kan være svært viktig friluftsområde og viktig område for lek og rekreasjon for barn/unge og barnehager. Nevner at samboer jobber i barnehage i område som aldri benytter dette friluftsområdet. Det brukes kun til gjennomgang.</p> <p>6. Mener det er rikelig med friluftsområde i umiddelbar nærhet, selv med det nye boligfeltet og vei fra Steinsviken. Boligfelt kan evt. trekkes lenger ned på tomten for å ivareta friluftsområde og gangvei på øvre del.</p>	<p>skje dersom Feråsen skal utvides/oppgraderes på et senere tidspunkt.</p> <p>4. Tatt til følge/orientering. Det er ikke tiltak knyttet til de eksisterende veiene i seg selv som er av betydning for grønnstrukturen. Det er ny vei videre inn i planområdet som er utfordringen. På grunn av bratthet fra Feråsvegen og inn i planområdet, må veien bukte seg i terrenget, og blir svært omfangsrik. Det betyr langt større ulempe for grønnstruktur/naturmangfold, særskilt hule eiker, som er en utvalgt naturtype med særskilt vern, som vokser i det nordøstlige planområdet.</p> <p>5. Tatt til orientering. Hele planområdet er registrert som svært viktig friluftsområde, med hovedvekt på funksjonen som gjennomgang/snarvei. Sør i området (nærmest Petedalsheia) ble det under befaringsregistrert flere spor etter aktivitet, tilsynelatende fra barnehage like ved. Områdets viktigste funksjon er altså, som merknadsstiller også påpeker, som stiforbindelse mellom Feråsen og Petedalsheia, samt som lokal grønnkorridor. Det er et grøntområde nær bebyggelse med noen spor etter barn og unges bruk i og omkring planområdet, og har dermed en mulig funksjon som nærturområde, 100-meterskog og område til frilek for barn og unge.</p> <p>6. Tatt til orientering. Om tilkomsten er fra Steinsviken eller fra Sandslivegen vil i og for seg være av mindre betydning for friluftsliv i området. Det har likevel vært et prinsipp at det ikke er ønskelig med bebyggelse tett på turvei fra Feråsvegen (via Steinsviken) og at det skal ivaretas en «grønn» turvei/snarvei mellom Steinsviken og Sandslivegen. Tilkomst fra Steinsviken innebærer langt større terrenginngrep i området på grunn av brattheten fra vei og videre inn i planområdet. Det betyr stor bruk av murer, mørke areal i bygg og stor miljøpåvirkning i form av stort masseuttak. I</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
			tillegg blir det utfordrende å etablere gode utearealer med denne type småhus/ rekkehusbebyggelse.			
3	Vestre Feråsen borettslag v/Lars August Endresen, Sandslivegen 227. 23.02.2025, Doknr 43.	Viser til vedlagt kart med fiberkabler i bakken. 1. Det er til dels løse masser ned mot Steinsvikvegen og Saksarhaugen. Antar dette må tas i betraktning ved graving/ sprenging i skråningen ned mot vei, siden fiberkabler er ømfintlige mot strekk. 2. Det samme gjelder forhold til borettslagets interne kjørevei ved hus nr. 263, der fiberkabler går i rør på mur. De har også avløpsrør fra samme sted som må tas hensyn til/omlegges. 3. Veien ligger på løse masser og er utbedret en gang fordi den hadde sunket. Ber om faglig dokumentasjon på standard på vei før arbeid settes i gang. 4. Tilstand på hus bør dokumenteres slik at eventuelle påførte skader på bygningsstruktur ikke må erstattes av borettslaget 5. Ber om at SVV går i dialog med borettslaget før arbeid settes i gang for å avklare hvordan disse forhold skal dokumenteres og hvilken verdi som settes på del av tomt som må eksproprieres.	1-5. Tatt til orientering. Reguleringsplanen regulerer for en utvidelse av krysset mot Sanslivegen. Det er ikke krav til opparbeiding. Omlegging av evt. infrastruktur vil tas i forbindelse med videre prosjektering.			
4	Helge Adam Egge, Feråslia 17, Gbnr 39/552. 28.02.2025, Doknr 51.	Viser til både tekst og bilder i sin merknad. Viser til strukturer han mener bør være verneverdige. 1. Ved avkjørsel fra Sandslivegen til Saksarhaugen (venstre side av Sandslivegen like før kryss til Saksarhaugen, når man kommer fra Fanatorget) kan man se deler av mur som fortsetter videre nedover	1. Tatt til orientering. Steinmurene som merknadsstiller viser til, går frem av grunnkart som bruddstykker langs Saksarhaugen. Ut ifra det som presenteres i merknaden, kan vi ikke se at det legges opp til tiltak som kommer i konflikt med disse strukturene.			


Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>langs Saksarhaugen. Avbrutt av parkeringsplass, men fortsetter mot blokk med nr 4.</p> <p>2. Ikke alle naboer har noe imot utbyggingen i området, men har også to ganger tidligere påpekt valget av tilkomst som de mener bør komme fra Steinsviken. Det er endret fra de andre søknadene på grunn av økonomi.</p> <p>3. Merknadsstiller lurte om det er mulig å få oppmerksomhet rundt kulturminner som står i fare for å bli rasert på feilaktig grunnlag (økonomi for utbygger).</p>	<p>2. Ikke tatt til følge. Tilkomst fra Steinsviksveien har vært utredet i løpet av planprosessen og løsningen er vurdert til å gi store inngrep i grønnstruktur pga. bratt terreng (se også merknad 2 pkt. 6).</p> <p>3. Tatt til følge. Det er gjort vurderinger av kulturminner/kulturmiljø i forbindelse med planarbeidet på Feråsen. I planområdet er det registrert deler av murer i terrenget, samt rester etter gammel grunnmur. Arealene som er avsatt til byggeområder kommer ikke i konflikt med kulturminner.</p>			
5	Haider Mualla og Mayada Hassan, Feråslia 12, Gbnr 39/514. 28.02.2025, Doknr 53.	<p>Generelt</p> <p>1. Ønsker at vurdering om planarbeidet krever konsekvensutredning gjøres tilgjengelig.</p> <p>2. Planområdet er et av få grøntområder på Sandsli. Slike er viktige for rekreasjon og friluftsliv. Merknadsstiller savner en helhetlig vurdering fra planmyndigheten, og kartlegging av konsekvens ved nedlegging av verdifulle grønne arealer.</p> <p>3. KPA bør brukes for å bevare overordnet grønnstruktur. Gjeldende reguleringsplan fra 1989 er ikke tilstrekkelig grunnlag for å tillate grove inngrep i eksisterende grøntområde. Det er viktig å beholde vegetasjonspregede området ved i tilknytning til tettsteder.</p>	<p>1. Tatt til følge. I tråd med praksis i plansaker ble det ved oppstart gjort en vurdering og avklaring av behov for konsekvensutredning. Siden det etter den tid har kommet ny KU-forskrift, er det gjort en ny vurdering iht. siste oppdaterte forskrift.</p> <p>2. Tatt til orientering/følge. Byggeområdet er betydelig nedskalert i løpet av plansaken, og byggeområder er vesentlig redusert sammenliknet med dagens reguleringsplan og byggeområder i KPA. Konsekvenser for natur, lek og friluftsliv har vært en sentral problemstilling gjennom hele plansaken og er godt dokumentert i planes dokumenter.</p> <p>3. Tatt til følge. Se svar punkt 2. Stor reduksjon i byggeområdet tillater ivaretagelse av betydelig større grøntområder enn i tidligere forslag og gjeldende reguleringsplan.</p>			(1) Kap.6

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>Merknader til planforslaget</p> <p>4. Grad av utnytting i plankart og tabell 2 i planbeskrivelse viser høyere utnyttingsgrad enn faktisk vist bolig BRA i situasjonsplan ifølge planbeskrivelse. Ikke i tråd med ytre fortettingssone i KPA.</p> <p>5. Høy utnytting skaper kontrast med omgivelsene, krever skjæringer og murer og ar utfordrende tilkomst. Planforslaget må nedskaleres i antall boliger og grad av utnytting.</p> <p>6. Boligrekke i BK4 blokkerer utsikt, har flere vinduer rettet mot merknadsstillers bolig og hage og ligger 2,5-3 m høyere enn dagens terrengnivå. Bebyggelse i felt BK4 må tas ut av planforslaget for å redusere negative konsekvenser mtp innsyn, blokkering av utsikt og konsekvenser for sol/skygge. Konklusjon om minimal påvirkning på eksisterende tilgrensende boliger dokumenteres ikke i noen illustrasjoner eller snitt som viser deres eiendom.</p> <p>7. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1) må tas ut fra deres eiendom. Fortau tilrettelegges uten inngrep i mur og hekk. Det gir store negative virkninger for bruken av deres eneste uteoppholdsareal mot vest. Kan ikke se at det er stilt noen krav om å minimere negative konsekvenser. Føringsbestemmelse til midlertidig bygge- og anleggsområde, sier at områdene «så langt det lar seg gjøre» skal tilbakeføres, seneste</p>	<p>4. Tatt til følge. Den foreslåtte utnyttingsgraden ligger innenfor kommuneplanens bestemmelser for sone 3. Planmateriale er oppdatert og gjennomgått for å unngå uoverensstemmelser. Det er plankart og bestemmelser som er de gjeldende juridiske dokumentene.</p> <p>5. Ikke tatt til følge. Planforslaget er nedjustert i løpet av plansaken. Utnytting og terrengtilpassing har vært en hovedproblemstilling og er godt utredet og belyst.</p> <p>6. Delvis tatt til følge. BK4 videreføres, men reduseres i omfang. Terrenget i området er hevet som følge av utbedring av tilkomst til eksisterende bolig på 39/64 og østlige deler av planområdet. Det vil påvirke utsiktsforhold til eiendom. Det vil være minimum 25 m fra ny bebyggelse til merknadsstillers bolig, i tillegg til at det er en bolig i forkant. Ny bebyggelse vil ha sin hovedside mot sørøst. Økt innsyn anses dermed ikke som særlig aktuelt, og heller ikke konsekvenser for sol/skygge, basert på studier av Feråslia 10.</p> <p>7. Ikke tatt til følge. Prosjektet regulerer for utvidet fortau langs Feråslia, som er til gode for allmenheten og sikrer en trafiksikkerhet for myke trafikanter. Tiltaket vil berøre enkelte hager i en byggefase, ved detaljprosjektering får en mer fullstendig oversikt over faktiske inngrep. Arealet vil tilbakeføres etter ferdigstilling av fortau. Bestemmelse er endret.</p>	(6)	(7) justert 5.1.4	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>frist er utgangen av 2030. Merknadsstiller motsetter seg disse føringene da det gjør hagen til et anleggsområde i lang tid.</p> <p>8. Illustrasjonsplan må være retningsgivende under §8. Ser ikke at bebyggelsesstruktur som vist i tegninger er sikret i juridiske dokumenter.</p> <p>9. Bestemmelsesområde #5 må tas ut av fra plankart og bestemmelser.</p> <p>10. Tilkomstvei var en av de viktigste problemstillingene ved planoppstart. Kan ikke se at dette er løst. Det argumenteres med at trafikksituasjon ivaretas med nytt fortau langs Feråsli og tilrettelegging av turforbindelse gjennom planområdet. Merknadsstiller mener utbyggingen vil ha store negative konsekvenser for allerede sårbar trafikksituasjon. Trafikkmengde må begrenses og reduseres betraktelig</p> <p>11. Trafikkrapport konkluderer med at det blir minimal økning i trafikken. Skal slik konklusjon være tilstrekkelig for alle nye prosjekter som belaster allerede vanskelig situasjon?</p> <p>12. Det må stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av venstresvingfelt mellom Saksarhaugen og Sandslivegen.</p>	<p>8. Tas ikke til følge. Imidlertid er plankart med byggeformål og byggegrenser utformet på en slik måte at de ikke er store rom for å plassere bybebyggelsen på en annen måte. Plankart og bestemmelser vil sammen sikre typologi, plassering og utforming av bebyggelse, takform og byggehøyder i området.</p> <p>9. Tatt til følge. Stikobling i # 5 er tatt ut av planen. Grøntareal er utvidet og eksisterende sti ivaretas uten tiltak.</p> <p>10. Ikke tatt til følge. Tilkomst fra Steinsviksveien har vært utredet i løpet av planprosessen og løsningen er vurdert til å ikke være gjennomførbar pga. bratt terreng og store inngrep i grønnstruktur/ naturverdier. Se merknad 1 pkt. 1.</p> <p>11. Ikke tatt til følge. Avdeling for infrastruktur og veg, vegforvaltning Bergensområdet i Vestland fylkeskommune har gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset Sandslivegen/ Saksarhaugen under ettermiddagsrushet. De er trygge på at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafiksikkerhet er akseptable.</p> <p>12. Ikke tatt til følge. Planen åpner for å etablere 38 nye boenheter med tilkomst via Feråsli. Det er regulert for parkeringsdekning i nedre del av sjiktet av KPA. Videre skal det tilrettelegges for gode sykkel fasiliteter i planområdet. Planen åpner også for tiltak for myke trafikanter ved å oppgradere Feråsli med fortau, og forbedre eksisterende</p>	(9)	(9) tidl. 5.2.7 fjernet	(12) kap 7.9 barn og unges interesser

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer			
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse	
		<p>13. Det må sikres i bestemmelsene under dokumentasjonskrav at «det utarbeides Plan for tiltak mot støy, støv og vibrasjoner i anleggsfasen».</p> <p>14. Følgende bestemmelse må legges til for å sikre støynivå i anleggsfasen: «For anleggsfasen vises det til følgende retningslinjer og standarder: T-1442 og M-2061 for støy, T-1520 for støv og NS 8141 for vibrasjoner og støt i byggverk. Anbefalte grenseverdier skal følges i størst mulig grad. Ved overskridelser av anbefalte grenseverdier skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak».</p>	<p>gangforbindelser innenfor planområdet. Planen sikrer bedre forbindelser også for eksisterende nabolag. Forbindelsene styrker blant annet koblingen til bybanestoppet i sør. En forbindelse som også benyttes som skoleveg for barn i området. Ved revidering av planforslaget er trafikkanalysen også revidert, hvor det er dokumentert at det ikke er problematiske forhold med trafikkavvikling og kapasitet i krysset Saksarhaugen/Sandslivegen, og at utbyggingen vil gi marginale endringer fra dagens situasjon (Hopen 2022). Trafikksikkerheten til de myke trafikantene er også vurdert som tilfredsstillende ut fra gjeldende trafikksituasjon. Utbyggingen av inntil 38 nye enheter, med moderat parkeringsdekning, endrer ikke på risikovurderingen, men øker eksponeringen (trafikkmengden). Trafikkøkningen er marginal (+5%) og med lav risiko i utgangspunktet gir dette ingen merkbar endring av trafikkforholdene. Se også punkt over.</p> <p>13. Tatt til følge. Dette er sikret i dokumentasjonskrav pkt. 2. Formulering er justert noe for å tydeliggjøre hva som henger sammen.</p> <p>14. Delvis tatt til følge. Det er lagt til ny bestemmelse om tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfase (luftkvalitet og støy).</p>		(13) 3.1.2.r.	(14) 3.1.2.r.	
6 og 7	Tom Inge Nesheim og Anne-Lena Kampen, Feråsli 10. Gbnr 216/385	<p>Konsekvensene hus i BK4 vil ha for Feråsli 10.</p> <p>1. Feråsli 10 mister så å si all utsikt mot sør med nytt planforslag, både</p>	<p>1. Tatt til følge. Det er gjennomført møte/befaring med beboere i Feråsli 10 for å kunne vurdere</p>	(1) X			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	Har sendt hver sin likelydende merknad 02.03.2025, Doknr 54. og 04.03.2025. Doknr 60.	<p>fra første og andre etasje, stue og kjøkken (konsekvens vist i figur og illustrasjoner).</p> <p>2. Siden husene ligger tett på, og er høye ift. Feråslia 10, vil det få stor påvirkning på solforhold om vinteren. Feråslia 10 har inngangsparti på høyde 51 m og sørvendt terrasse på høyde 53,6 m. BK4 huset foran Feråslia 10 ligger ca. 15 m unna og med høyde på 58,3 m. Konsekvensen er at Feråslia 10 mister sol i ca. 3 mnd.</p> <p>3. Mener høyde på husene i BK4 er satt for høyt fordi:</p> <p>a. Det meste av terrenget ligger på høyde 46 m og 48 m, som tilsier MH = 55-56 m</p> <p>b. Tre av husene er løftet vesentlig</p> <p>c. Planen presiserer at det maks skal etableres fire bye boenheter på maks 2 etasjer i feltet som skal trappes ned langs terrenget. I illustrasjonen følger ikke husene eksisterende terreng.</p> <p>d. Plankart oppgir MH + 60, det er uansett for høyt</p> <p>e. Når en hever terreng, er ikke lenger bebyggelsen trappet ned langs eksisterende terreng.</p> <p>f. Husene i BK4 vil medføre betydelig innsyn gjennom alle store vinduer som vender mot sør, samt alle uteplasser. Det er belastende, medfører forringelse av livskvalitet og reduksjon i verdi av bolig.</p> <p>4. I forrige forslag (3.janua 2022) var det angitt MH +56 for BK4. Ut fra</p>	<p>alternative løsninger. Følgende endringer er foretatt for å gi en bedre situasjon for naboer: To bygg er flyttet til andre felt, BK2 og BK3, samt at byggegrensen er skrenket inn slik at det ikke kan plasseres hus nordøst i feltet. I nordøst har man delvis oppretthold byggeformål, her er det f.eks. mulighet for å plassere en felles sykkelbod. BG3 er utvidet noe for å ivareta naturkvaliteter. Denne justeringen sikrer utsyn, og hindre innsyn for Feråslia 10.</p> <p>2. Delvis tatt til følge. Se punkt 1. Byggehøydene er ikke justert, men fjerning av to bygg sikrer en ny bebyggelse med mindre påvirkning på både utsikt, innsyn og sol.</p> <p>3. Delvis tatt til følge. Eksisterende terreng er endret grunnet endret tilkomstvei som skal oppfylle krav til brann og redning. Bebyggelsen trappes ned sammen med stigningen på ny vei. Se forøvrig endringer i punkt 1.</p> <p>4. Ikke tatt til følge. Som følge av utbedring av veien (nytt etter 2022), jf. pkt 3. er terrenget hevet, og MH må dermed også bli høyere. Se punkt 1 for</p>	(2) X		

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>dette må MH settes til maks +56 m. Det må spesifiseres i plankart.</p> <p>5. Selv med en høyde på 56 m blir bebyggelsen i BK4 for dominerende og tett på Feråslia 10.</p> <p>6. Foreslår alternativ løsning der veien f_GG2 benyttes som skille mellom eksisterende og ny bebyggelse. Ved å flytte vei blir det plass til flere hus i felt BK3 og BK5, slik kan antall enheter opprettholdes. Mener dette vil gjøre at bebyggelsen faller mer naturlig i terrenget og ikke blir dominerende.</p>  <p>7. Endringer siden 2022 fører til vesentlig forverring for Feråslia 10 med tanke på utsikt, sol og innsyn.</p> <p>8. Viser til beskrivelse av konsekvenser for naboer, s 42 og s 77, om at påvirkningen blir minimal og at bebyggelsen ikke vil føre til at noen mister sol eller utsikt. Dette er misvisende og direkte feil.</p> <p>9. Finner ingen beskrivelser, illustrasjoner, snitt eller annet som beskriver konsekvenser for Feråslia 10. konsekvensen er sterkt underkommunisert.</p>	<p>endringer i BK4. Variert byggehøyde i BK4 er sikret i bestemmelser. (3.1.4.c).</p> <p>5. Ikke tatt til følge. Se punktene over for endringer BK4.</p> <p>6. Delvis tatt til følge. Veien er i liten grad justert, men det er gjort justeringer for å imøtekomme nabo og sørge for en mindre dominerende bebyggelse mot Feråslia 10, ved å flytte to av boligene i BK4 til andre felt (BK3 og BK2).</p> <p>7. Tatt delvis til følge. Se øvrige punkt.</p> <p>8. Tatt til følge. Planbeskrivelsen er oppdatert.</p> <p>9. Tatt til følge. Snitt er forbedret med tanke på å vise konsekvenser for Feråslia 10, også beskrivelse og og/skyggediagrammer er oppdatert for å gjengi situasjonen bedre.</p>	(6) X		
				(7) X		<p>(8) Kap. 5.2.4, 7.2.1, 7.17.1</p> <p>(9) Kap. 7.17.1.</p>

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer			
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse	
		<p>10. Gjeldende reguleringsplan (p.3.752.00.00) som Feråsli 10 er bygget etter viser enebolig som nærmeste nabo, med MH + 54-55 m. Dette er vesentlig forskjellig fra det som er angitt i planforslag.</p> <p>Generelle merknader</p> <p>11. Bestemmelse 5.1.2 må presisere at oppgradering av vegen og tilbakeføring av områdene må gjøres så raskt som mulig, og før anleggsstart av Ytrebygda, gnr. 39 bnr. 2 m.fl. Det må gjøres siden veien skal benyttes i anleggsperioden og med tanke på sikkerhet for barn og myke trafikanter. Rask tilbakeføring av vegetasjon er viktig for beboere i området (B1-B4), som viktig tiltak mot støv, støy og innsyn. Det må gjøres skånsomt og raskt for minst mulig skade på opparbeidet vegetasjon.</p> <p>12. Bestemmelse 5.1.4 har for vag ordlyd. Ordlyd må være: «Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand i samarbeid med grunneier».</p> <p>13. Bestemmelse 5.2.3 om gangforbindelse innenfor #5. Gangforbindelse må fjernes. Når det etableres ny vei med skikkelig fortau, blir det feil å lede myke trafikanter inn i smal vei uten fortau. Det vil medføre vesentlig økning i trafikkmengde av myke trafikanter på vei uten fortau, skape farlige situasjoner og er helt unødvendig.</p>	<p>10. Ikke tatt til følge. Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, legger planforslaget opp til en mer konsentrert bebyggelse som tar vare på større grøntområder og åpner området for allmennheten, det innebærer at bebyggelsen blir mer kompakt og stedvis høyere.</p> <p>11. Tatt delvis til følge. Bestemmelse 5.1 sikrer tilbakeføring av midlertidig bygg- og anleggsområde etter anleggsarbeid er ferdigstilt.</p> <p>12. Tatt delvis til følge, bestemmelse er noe omformulert.</p> <p>13. Tatt til følge. Tenkt stikobling i # 5 er tatt ut av planen. Endring bestemmelser.</p> <p>14. Tas delvis til følge. Forslagstiller har forståelse for at det følges inngripende at deler av private</p>		(11) 5.1.4	(12) 5.1.4.	(13) fjernet tidl. 5.2.7

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		14. Rekkefølgebestemmelser (kap. 6) må tydeliggjøre at anleggsarbeid for område B1-B4 ferdigstilles før anleggsstart av Ytrebygda, gnr. 39 bnr. 2 mfl., på bakgrunn av kommentar for bestemmelse 5.1.2. [punkt 11 over].	eiendommer blir berørt som følge av en utvidelse av vei og fortau. Dette tiltaket er imidlertid til allmenhetens beste og sikrer myke trafikanter. Rekkefølgebestemmelse 6.1.2 er uendert, men sikrer at oppgradering av o_KV1 og o_FO1 skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for felt BK1-BK6.			
8	Feråsen Huseierlag 11-47 v/ styreleder Anders Gravdal, Feråsen 35. 03.03.2025, Doknr 55.	<p>1. Tilkost er planlagt via Saksarhaugen/ Feråsen/ Feråsliå, et allerede belastet veisystem. Ber om detaljert trafikkvurdering som tar hensyn til dagens situasjon og foreslår nødvendige tiltak for å sikre trafikksikkerhet og flyt.</p> <p>2. Det mangler konkrete tiltak for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter under byggeperioden. Borettslaget mener det må stilles krav om en anleggstrafikkplan som inkluderer midlertidige gangveier, fartsreducerende tiltak og tydelige begrensninger for anleggstrafikk i visse perioder.</p> <p>3. Ber om en konkret tidsplan for avkjøringsfelt til Sandslivegen, samt midlertidige tiltak for å håndtere økt</p>	<p>1. Tatt til følge. Trafikksituasjon og belastning er utredet i løpet av planprosessen. Ved revidering av planforslaget er trafikkanalysen også revidert, hvor det er dokumentert at det ikke er problematiske forhold med trafikkavvikling og kapasitet i krysset Saksarhaugen/Sandslivegen, og at utbyggingen vil gi marginale endringer fra dagens situasjon (Hopen 2022). Trafikksikkerheten til de myke trafikantene er også vurdert som tilfredsstillende ut fra gjeldende trafikksituasjon. Utbyggingen av inntil 38 nye enheter, med moderat parkeringsdekning, endrer ikke på risikovurderingen, men øker eksponeringen (trafikkmengden). Vestland fylkeskommune har gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen under ettermiddagsrushet, jf. deres merknad til planforslag. De er trygge på at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafikksikkerhet er akseptable.</p> <p>2. Tatt til følge. Dokumentasjonskrav i bestemmelsene sikrer at det før igangsettingstillatelse skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som blant annet skal redegjøre for trafikksikkerhet, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende mm. Håndtering av myke trafikanter skal følges opp under byggefasen i tråd med gjeldene regelverk.</p> <p>3. Ikke tatt til følge. Det er regulert venstresvingfelt, men det er ikke satt rekkefølgekrav til opparbeiding da planforslaget i seg selv ikke utløser behovet for</p>		(2) 3.1.2.r.	(1) Kap. 7.10

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>trafikk inntil avkjøringsfelt er på plass.</p> <p>4. Mener at bygging av fortau på 2,5 m langs Feråsen må bygges som del av prosjektet</p> <p>5. Hvordan vil nytt fortau langs Feråslia, der det i dag er store hekker, påvirke siktlinjer og trafiksikkerhet? Hvilke tiltak vil bli gjort for å hindre ulovlig parkering langs det nye fortauet?</p> <p>6. Setter pris på at det planlegges 3 m bred gruslagt og opplyst gangvei gjennom skogen til Petedalsheia. Ber om bekreftelse på at denne faktisk vil bli ferdigstilt samtidig med boligprosjektet.</p> <p>7. Veien er skolevei for mange barn. Smale fortau og mangelfullt vintervedlikehold fører ofte til at fotgjengere må gå i veibanen. Dette blir en enda større risiko med økt trafikk, inkludert anleggstrafikk. Ber om at det etableres trygge krysningspunkt og settes opp plan for forbedret vintervedlikehold.</p> <p>8. Det bør etableres overgangsfelt fra borettslagets gate og over til fortau slik at barn og andre myke trafikanter kan krysse veien trygt. Det bør også etableres fartsdumper i svingen før krysningspunkt. Det er særlig viktig med tanke på anleggstrafikk.</p> <p>9. Flere omtalte verneverdige trær ble fjernet under tidligere ryddearbeid. Ber om en oppdatert vurdering av</p>	<p>venstresvingfelt og krav om opparbeiding ville være uforholdsmessig for planen å bære.</p> <p>4. Ikke tatt til følge. Se svar punkt1.</p> <p>5. Siktlinjer og trafiksikkerhet er ivaretatt ved oppgradering av veg og fortau. Feråslia er ikke bred nok til å håndtere parkerte biler.</p> <p>6. Tatt til følge. Rekkfølgebestemmelser sikrer opparbeiding av gangvei (#3 og #4) før bebyggelse i BK1 og BK2 tas i bruk.</p> <p>7. Delvis tatt til følge. Det er regulert gjennomgående fortau ved kryss/avkjøring i Feråslia (o_SK). Ellers er gangfelt, vintervedlikehold etc. utenfor det som reguleres i plan. Planforslaget regulerer for en utvidelse av fortau langs Feråsen og sikrer opparbeiding av nytt fortau langs Feråslia. Se for øvrig svar i pkt. 1.</p> <p>8. Ikke tatt til følge. Overgangsfelt og fartsdumper avklares med vegeier og reguleres ikke.</p> <p>9. Tatt til følge. Planen viderefører et større sammenhengende naturområde og sikrer ivaretagning av store eiker og to aksetrær og en</p>		(6) 6.2.3 justert, # 3 lagt til.	
				(9) x	(9) 2.3.1. og 3.1.2.r.	(9) Kap 7.6.3 supplert

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		eksisterende naturverdier og plan for bevaring og eventuell reetablering av grøntområder som kan bli påvirket av utbyggingen.	lind. Eiker ligger i områder som ikke skal berøres av tiltaket, og asker og lind er sikret med hensynssoner. Bestemmelser sikrer at det skal utarbeides en marksikringsplan som beskriver behandling og ivaretagelse av vegetasjon og terreng i bygge- og anleggsfase.			
9	Mona Badawy og Steinar Gangsø, Feråslia 14. Gbnr 39/513, 03.03.2025. Doknr 57.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forslag om å legge tilkomst fra vest via Sandslivegen/Saksarhaugen er i direkte motstrid med tidligere vurderinger fra fagetaten (ref. fagnotat. 23.04.2020), som peker på at veiene er sterkt belastet og ikke er dimensjonert for en økt utbygging. 2. 39 enheter utgjør en tredobling av trafikken sammenlignet med det forrige forslaget. I tillegg er boligene planlagt med 3 etasjer, som sannsynliggjør innflytting av familier med minst to biler. Det betyr tilvekst på minst 78 biler i område med allerede høy trafikkbelastning. 3. Det er ikke foreslått tiltak for å bedre trafikksikkerhet langs Saksarhaugen, noe som skaper stor fare for myke trafikanter. Kan ikke akseptere at utfordrende topografi eller enkelte verneverdige trær brukes som begrunnelse for å legge hele trafikkbelastningen på en allerede overbelastet vei. Det skaper uakseptabel risiko for ulykker. 4. Trafikkanalyse datert 13.03.2022 konkluderer med en marginal trafikkøkning på 5 % som ikke anses å medføre merkbare 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ikke tatt til følge. Tilkomst fra Steinsviksveien har vært utredet i løpet av planprosessen og løsningen er vurdert til å ikke være gjennomførbar pga. bratt terreng og store inngrep i grønnstruktur. Antall enheter er redusert og det er utarbeidet trafikkvurderinger som belyser omfang og konsekvenser av tiltaket. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser. Veien er ikke utformet slik at den kan benyttes som tilkomstvei/kjørevei i ettertid. 2. Ikke tatt til følge. Parkeringskravet er knyttet til m2 BRA, dette er en begrensende faktor for hvor mange nye biler som kan tilføres området. Parkeringsdekning ligger på 0,8 per 100 m2 bolig. Dette utgjør 39 parkeringsplasser som, har tilkomst via Feråslia. 3. Ikke tatt til følge. Trafikksituasjon og belastning er utredet i løpet av planprosessen. Ved revidering av planforslaget er trafikkanalysen også revidert, hvor det er dokumentert at det ikke er problematiske forhold med trafikkavvikling og kapasitet i krysset Saksarhaugen/Sandslivegen, og at utbyggingen vil gi marginale endringer fra dagens situasjon (Hopen 2022). Trafikksikkerheten til de myke trafikantene er også vurdert som tilfredsstillende ut fra gjeldende trafikksituasjon. Utbyggingen av inntil 38 nye enheter, med moderat parkeringsdekning, endrer ikke på risikovurderingen, men øker eksponeringen (trafikkmengden). 4. Ikke tatt til følge. Avdeling for infrastruktur og veg, vegforvaltning Bergensområdet i Vestland fylkeskommune har, jf. deres merknad til 			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>endringer i trafiksikkerhet. Merknadsstiller stiller spørsmål ved validiteten av analysen, da den ble utført i en periode preget av hjemmekontor og lavere trafikkmengde på grunn av koronapandemien.</p> <p>5. Anleggstrafikken i byggeperioden er ikke inkludert i trafikkanalysen. Det bør gjennomføres en ny og oppdatert trafikkanalyse i samarbeid med Bergen kommune, ikke utbygger, med hensyn til både økt biltrafikk og anleggstrafikk.</p> <p>6. Planbestemmelsene må sikre at utformingen av bebyggelsen skal være iht. illustrasjonsplan. Kan ikke se at bebyggelsesstruktur, som vist i tegninger, er sikret i juridiske dokumenter.</p> <p>7. Trafiksikkerhet for myke trafikanter må være en forutsetning for videreføring av prosjektet. Krav om tiltak for å sikre trafiksikkerheten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forbedring av vegstandard, inkludert fortau på Sandslivegen/Saksarhaugen • Kryssutbedring ved venstresvingfelt i Sandslivegen • Etablering av gangbro for trygg kryssing ved Saksarhaugen • Vurdering av alternative adkomster for å redusere 	<p>reguleringsplan, gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen under ettermiddagsrushet. De er trygge på at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafiksikkerhet er akseptable.</p> <p>5. Ikke tatt til følge. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet i bygge og anleggsfasen er sikret i planens bestemmelser. Detaljer knyttet til anleggsfasen må komme i forbindelse med prosjektering og detaljplanlegging av utbygging. Det er imidlertid laget et notat som beskriver mulig løsning av bygge og anleggsfasen. Dette notatet bygger på erfaringer fra tidligere byggeprosjekt. Det er også utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser.</p> <p>6. Delvis tatt til følge. En illustrasjonsplan skal ikke være juridisk bindende, men illustrere at prosjektet er gjennomførbart mht til planens krav. Reguleringsplanens juridiske dokument, plankart og bestemmelser, sikrer utnyttning, byggehøyde og plassering av ny bebyggelse (byggegrenser), samt saksing av bygg, trapping i terreng og skråtak. I denne planen opereres det med stramme linjer for byggegrenser og byggefelt. Det er ikke store rom for å justere bebyggelsen ut over det som er vist på illustrasjonsplan.</p> <p>7. Ikke tatt til følge. Oppgradering av vegareal må stå i rimelig forhold til den trafikkskapning som følger av prosjektet. I planen er det satt krav om oppgradering av Feråslia, inkludert etablering av fortau som mangler i dag. Dermed sikres en tryggere situasjon for fotgjengere med gjennomgående fortau fra boligområdet til Sandslivegen. Det skal også etableres turvei/snarvei gjennom planområdet mot sør, en trase som bla. benyttes som skoleveg.</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>belastning på Sandslivegen/Saksarhaugen.</p> <p>8. Midlertidige anleggsområder medfører en inngripen i private eiendommer uten at det er stilt krav til å minimere negative konsekvenser.</p> <p>9. Det er ikke tatt hensyn til gjentatte merknader og motstillinger i løpet av prosessen. Merknadsstiller har tidligere presisert at de under ingen omstendigheter aksepterer at anleggsvei legges inn på deres eiendom. Arealet for riggområde er tilstrekkelig uten å utvide mot nabobebyggelse. Ber om at arealformålet tas ut.</p> <p>10. Krever at hele bestemmelse 5.1.1 om midlertidig riggområde fjernes. Formulering om at midlertidig bygge- og anleggsområde skal tilbakeføres «så langt det gjøres» må tas ut av bestemmelsene. Hage og eiendom skal ikke berøres og skal ha samme kvalitet som dagens. Om ikke det skjer vil merknadsstiller kreve økonomisk kompensasjon for verdi- og bruksreduksjon av eiendom fra dagen inngrep skjer og frem til eiendom er tilbake slik den var før inngrep.</p> <p>11. Det er uakseptabelt at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Tidligere merknader fra Bymiljøetaten og Fylkesmannen i Hordaland har pekt på behov for en grundig vurdering av hvordan utbygging påvirker</p>	<p>8. Tatt til følge. Oppgradering av offentlig vei for å øke trafikksikkerheten i området er ansett som et fellesgode. Midlertidig bygge- og anleggsområde er nødvendig for å kunne opparbeide vei og fortau. Planens bestemmelser sikrer at hager som blir berørt av tiltaket skal tilbakeføres til opprinnelig stand så langt det lar seg gjøre.</p> <p>9. Ikke tatt til følge. Se svar punkt 8.</p> <p>10. Ikke tatt til følge. Se svar punkt 8. Bestemmelse om tilbakeføring av hage etter anleggsfase er justert.</p> <p>11. Tas til orientering. Planforslag er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Dette ble gjort i forbindelse med oppstart av plan i 2015. I oppdatert planbeskrivelse er det lagt inn en KU-vurdering av planforslaget etter ny forskrift. Selv om man ikke utreder etter KU-forskrift betyr det ikke at tema som er aktuelle for området ikke er belyst og vurdert opp imot plangrepet. Byggeområdet er betydelig nedskalert i løpet av plansaken, og byggeområder er vesentlig redusert</p>		(8) 5.1.	(10) 5.1.4

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>biologisk mangfold og trafikksituasjon.</p> <p>12. Merknadsstiller savner en helhetlig vurdering fra planmyndigheten og kartlegging av konsekvens ved nedlegging av verdifulle grønne arealer.</p> <p>13. Ber om skriftlig dokumentasjon på vurderingen av hvorfor planforslaget ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, samt at kommunen foretar en ny vurdering av miljø- og trafikksikkerhetskonsekvenser før endelig behandling.</p> <p>14. Merknadsstiller motsetter seg etablering av gangsti fra boligfelt inn på deres private vei, slik det er foreslått i plankart [les: #5]. Det vil medføre økning i gjennomgangstrafikk på en privat veg som ikke er dimensjonert for dette. Merknadsstiller forbeholder seg retten å nekte tilkobling med mindre utbygger fremviser juridisk hjemmel.</p>	<p>sammenliknet med dagens reguleringsplan og byggeområder avsatt i KPA. Konsekvenser for natur, lek, friluftsliv og ROS har vært en sentral problemstilling gjennom hele plansaken og er dokumentert i planes dokumenter. Etter nytt offentlig ettersyn er det foretatt ny befaringsplan for området i sesong, for å fremskaffe oppdatert kunnskapsgrunnlag for området. Det er også utarbeidet og revidert trafikkanalyse ifm. planen, og Vestland fylkeskommune har gjort egne registreringer, se pkt. 3 og 4.</p> <p>12. Tas til orientering. Jf. svar punkt 11 over. Se for øvrig fagnotat som beskriver tiltaket og dets konsekvenser.</p> <p>13. Se svar punkt 11.</p> <p>14. Tatt til følge. Opparbeidet stikobling i # 5 er tatt ut av planen. Det ligger et tråkk(sti) gjennom f_BG3 som vil opprettholdes som snarvei.</p>			(14) 5.2.

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
10	Kirsten Graverholt og Jørn Ove Hellenen, Feråslia 15, på vegne av Feråslia 15, 17, 19b, 23, 25, 27 og 29. 03.03.2025. Doknr 58.	Er ikke negative til utbyggingen i seg selv, men til valg av tilkomstvei, og det er konsekvenser av foreslått adkomstvei som kommenteres. 1. Det har vært massiv motstand fra alle berørte parter på valg av adkomstvei. De negative konsekvensene er overveldende sammenlignet med adkomst fra Steinsviken. Merknadsstiller er skuffet over BKs håndtering av og manglende dialog med berørte parter. 2. Merknadsstiller vil fortsette å motsette seg veivalget, samt ethvert inngrep på privat grunn. 3. Tidligere skulle trafikken fordeles mellom Feråslia «øst» og Feråslia «vest». Nå blir kun Feråslia «vest» belastet. Veien vil få en trafikkøkning på 342 %, fra 12 enheter til 53 enheter. 4. Veibredden langs Sandslivegen/ Saksarhaugen/ Feråsen/ Feråslia er smal og vinterbrøyting dårlig. Fortau er så vidt over én meter bredt. Dette fører til farlige situasjoner med at myke trafikanter må bruke veibanen for å passere feks barnevogner. Samtidig må	1. Tas til orientering. Adkomstvei har vært belyst i løpet av planprosessen. Tilkomst fra Steinsviksveien har vært utredet i løpet av planprosessen og løsningen er vurdert til å ikke være gjennomførbar pga. bratt terreng og store inngrep i grønnstruktur. Antall enheter er redusert og det er utarbeidet trafikkvurderinger som belyser omfang og konsekvenser av tiltaket. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser. Veien er ikke utformet slik at den kan benyttes som tilkomstvei/kjørevei i ettertid. 2. Tatt til orientering 3. Ikke tatt til følge. Feråslia «øst» er tatt ut fordi det ikke er nødvendig eller hensiktsmessig å benytte denne veien ved nedskalert prosjekt og med samling av all bilparkering vest i planområdet. For ny bebyggelse med tilkomst fra Sandslivegen (felt BK1-6) legges det opp til p-dekning på 0,8 plasser pr. 100 m2 BRA. Planforslaget tilrettelegger for 39 nye plasser. Foreslått utbygging vil gi marginale endringer fra dagens situasjon (Hopen 2022). Trafikksikkerheten til de myke trafikantene er også vurdert som tilfredsstillende ut fra gjeldende trafikk situasjon. Vestland fylkeskommune har foretatt egen registrering og konkluderer med at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafikkikkerhet er akseptable. 4. Delvis tatt til følge. Planforslaget regulerer for en liten utvidelse av fortau langs Feråsen, uten rekkefølgekrav. Langs Feråslia reguleres utvidet vei og fortau skal opparbeides, det er sikret i rekkefølgebestemmelser. Se for øvrig svar under punkt 3.			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>kjøretøy tidvis bruke fortau for å passere – denne kombinasjonen er alvorlig. Kryssene er delvis uoversiktlige.</p> <p>5. Skulle adkomst komme fra Sandslivegen, forventer vi at hele veisystemet utvides uten at man tar seg til rette på privat grunn</p> <p>6. Det ferdes mange skolebarn langs veiene, en trafikkøkning vil forsterke risiko for ulykker. Bomiljø vil påvirkes negativt av trafikkstøy.</p> <p>7. I krysset Sandslivegen/ Saksarhaugen oppstår det tidvis kø. Her passerer også store mengder skolebarn. Skulle adkomst til det nye feltet bli fra Sandslivegen, må myke trafikanter sikres bedre enn i dag.</p> <p>8. Utfordringene mtp. trafikale forhold langs veiene vil bli forsterket i hele anleggsperioden. I forhold til ankomst fra Steinsviken mener merknadsstiller det er underlig at kommunen kan forfekte sitt syn.</p> <p>9. BK hevder veibredde i Feråslia skal være 5 m + 0,75 m veiskulder, men sum av vei, fortau og veiskulder blir</p>	<p>5. Ikke tatt til følge. Oppgradering av offentlig vei for å øke trafiksikkerheten i området er ansett som et fellesgode. Dette vil ikke kunne gjennomføres uten inngrep i tilgrensende eiendommer.</p> <p>6. Ikke tatt til følge. Se svar pkt. 4. Trafiksikkerheten til de myke trafikantene er ifølge trafikkanalyse (Hopen) vurdert som tilfredsstillende ut fra gjeldende trafikksituasjon. Avdeling for infrastruktur og veg, vegforvaltning Bergensområdet i Vestland fylkeskommune har, jf. deres merknad til reguleringsplan, gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen under ettermiddagsrushet. De er trygge på at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafiksikkerhet er akseptable.</p> <p>7. Ikke tatt til følge Se svar pkt. 6</p> <p>8. Ikke tatt til følge. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser. Veien er ikke utformet slik at den kan benyttes som tilkomstvei/kjørevei i etttertid.</p> <p>9. Ikke tatt til følge. Veibredde er vist i plankart. Vegplanlegger har søkt å ivareta både krav fra vegmyndigheter og hensyn til nabolag. Derfor</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>8,5 m. Det er ikke så mye plass mellom eiendommene og det er vanskelig å forstå hvordan en skal unngå inngrep på privat grunn.</p> <p>10. Heving av Feråslia med 1 meter, som vist i tidligere forslag, vil øke støy og innsyn fra vei. Begrunnelsen er at svingen i overgang mellom kommunal og privat vei er for bratt. Skredden på svingen har aldri vært problematisk. Antar at den reelle årsaken er at høyden passer bedre mht. byggeplanene. Merknadsstiller opplever at det brukes usanne/ vikarierende argumenter.</p> <p>11. Tidligere planforslag forutsetter rett til å benytte inntil 5 m på hver side av Feråslia ifm. anleggsperioden. Åtte eiendommer blir berørt over en ukjent tidsperiode. Kommune og utbygger har vært utydelig på hvilke konsekvenser det kan få for de berørte. I sum vil konsekvensen være betydelig større enn ved adkomst fra Steinsviken. Det er vanskelig å forstå ut ifra det nye planforslaget om BK fortsatt hevder retten til å benytte inntil 5 m av private eiendommer i en anleggsperiode. Merknadsstiller understreker at de ikke vil akseptere inngripen i privat grunn.</p> <p>12. I Fagnotat står det at det har vært dialog med naboer langs Feråslia. Det medfører ikke riktighet. Ingen</p>	<p>ligger vegbredden med en variasjon fra 4,7 - 5 meter. Inngrep i privat grunn langs Feråslia, handler om at man trenger areal for å utvide fortau. Akkurat hvor mye areal som trengs, får man oversikt over først ved detaljprosjektering av tiltaket. Reguleringsplanen sikrer at man kan ha hjemmel til inngrepet. Dette inngrepet er av midlertidig karakter.</p> <p>10. Ikke tatt til følge. Veien er lagt der den ligger på grunn av terreng/ høyder på veien ved avkjørselen, stigningsforhold, krav til brann og redning og tilkomst til øvrige deler av boligfeltet. Bebyggelsen er tilpasset veien, ikke omvendt.</p> <p>11. Ikke tatt til følge. Forslagsstiller har forståelse for grunneier sine synspunkt, men vektlegger likevel at opparbeiding av fortau er et felles gode. Midlertidig bygg- og anleggsområde langs vei er nødvendig for å utbedre/opparbeide vei og fortau. Dette arealet kan benyttes i forbindelse med etablering av vei og fortau i Feråslia, og skal tilbakeføres i samråd med grunneier etter ferdigstilt tiltak. Dette er sikret i bestemmelsene.</p> <p>12. Tatt til orientering. Det har vært avholdt teamsmøte med nabolag i forbindelse med begrenset høring.</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>av adressene denne merknad gis på vegne av, har hatt dialog med BK.</p> <p>13. BK hevder at adkomst via Steinsviken ikke er aktuelt på grunn av for mye inngrep i grønnstruktur. Veiskjæring, eiketrær og adkomst til turveien Petedalsheia er momentene som nevnes. Det er nylig godkjent utbygging i Steinsvikåsen med bratt adkomst med høyere skjæringer i naturen enn fra samme område til utbyggingen i Feråsen. Merknadsstiller er forundret over at det ikke er diskutert mulig samordnet tilkomst for prosjektet.</p> <p>14. Om eiketrærne som omtales er hule eiker setter merknadsstiller spørsmålstegn ved. De er heller ikke i seg selv rødlistet. Feråsvegen går i dag 30 m fra stammen til trærne, ser ikke at det er behov for å komme nærmere enn der veien går i dag. Det er god plass til å kunne anlegge vei uten å gjøre store endringer i starten av turveien.</p> <p>15. Det legges urettmessig stor vekt på viktigheten av grønnstruktur i området som grenser til snuplass øverst i Feråsvegen. Beboere registrerer svært sjeldent bruk av området, og området der bebyggelsen er planlagt er i mye større grad benyttet, særlig når det er snø.</p> <p>16. Skolekapasiteten i området Sandsli er sprengt. Det er lav sannsynlighet</p>	<p>13. Tas til orientering. Se svar punkt 1.</p> <p>14. Ikke tatt til følge. Hule eiker er en definisjon basert på både hulhet og størrelse. Flere eiker i området faller under definisjonen «hule eiker». Dette er en utvalgt naturtype som skal tas særlig hensyn til iht. naturmangfoldloven. Adkomst via Steinsviken har vært testet og er forkastet pga. bratthet og natur /grønnstruktur.</p> <p>15. Tas til orientering.</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>for at barn i det nye området vil få plass på skoler i området. Adkomst fra Steinsviken åpner opp for enklere adkomst til områder som ligger lenger øst, uten å måtte bruke den kronglete veien rundt.</p> <p>17. Lagunen er det mest naturlige handelssenteret, adkomst fra Steinsviken er åpenbart mye mer bærekraftig.</p>	<p>16. Tatt til orientering. Skolebruksplan viser til tiltak om å justere skolekretsen mellom Aurdalslia og Skranevatnet, og at det trolig vil avlaste Skranevatnet slik at den vil kunne håndtere forventet elevtall frem mot 2030. Dette vurderes ifølge skolebruksplan årlig i forskrift om skolekretser, og burde dermed være en nærliggende og gjennomførbar løsning på kapasitetsproblemer i området.</p> <p>17. Tatt til orientering. Se for øvrig svar over ang. tilkomst fra Steinsvikvegen.</p>			
11	Sissel Bjørke, Feråsen 15. Gbnr 38/391. 03.03.2025. Doknr 59	<p>1. Hovedtilkomst er planlagt fra Saksarhaugen/Feråsen. Veiene er allerede tungt belastet i dag.</p> <p>2. Med anleggstrafikk og påfølgende biltrafikk ved ferdigstilling medfører dette betydelig mer belastning for bomiljøet i området, og det blir vanskelig/utfordrende med ut- og innkjøring Saksarhaugen/Sandslivegen.</p> <p>3. Mange skolebarn går langs veien, det kan medføre trafikkfarlige situasjoner.</p> <p>4. Foreslår hovedtilkomst fra Steinsvikvegen/Feråsvegen.</p>	<p>1-4 Tas ikke til følge. Trafikksituasjon og belastning er utredet i løpet av planprosessen. Ved revidering av planforslaget er trafikkanalysen også revidert, hvor det er dokumentert at det ikke er problematiske forhold med trafikkavvikling og kapasitet i krysset Saksarhaugen/Sandslivegen, og at utbyggingen vil gi marginale endringer fra dagens situasjon (Hopen 2022). Trafikksikkerheten til de myke trafikantene er også vurdert som tilfredsstillende ut fra gjeldende trafikksituasjon. Utbyggingen av inntil 38 nye enheter, med moderat parkeringsdekning, endrer ikke på risikovurderingen, men øker eksponeringen (trafikkmengden). Trafikkøkningen er marginal (+5%) og med lav risiko i utgangspunktet gir dette ingen merkbar endring av trafikkforholdene. Avdeling for infrastruktur og veg, vegforvaltning Bergensområdet i Vestland fylkeskommune har, jf. deres merknad til reguleringsplan, gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen under ettermiddagsrushet. De er trygge på at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafiksikkerhet er akseptable. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser. Veien er ikke utformet slik at den kan benyttes som tilkomstvei/kjørevei i ettertid.</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
12	Janne Jensen. Ukjent adresse. 04.03.2025. Doknr. 61.	1. På grunn av økt trafikk, ikke minst av store kjøretøy i løpet av byggeperiode på flere år, vil det bli mindre trygt for barn å sykle og gå til skole. Foreslår å heller benytte Steinsvikvegen til adkomst.	1. Ikke tatt til følge. Utarbeiding av plan for trafikkavvikling og trafikksikkerhet i bygge og anleggsfasen er sikret i planens bestemmelser. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser. Veien er ikke utformet slik at den kan benyttes som tilkomstvei/kjørevei i ettertid.			
13	Fizza Sadikhzada, Feråslia 25, Gbnr. 39/50. 04.03.2025. Doknr.64.	1. Foreslått adkomst er en dårlig løsning som betyr økt trafikk på veiene, men viktigere, store kjøretøy gjennom minst 3 år i byggeperioden. 2. Hundrevis av barn bruker veien som skolevei. Det er i strid med ideen om trygg skolevei og BK sitt hjertesonekonsept. Særlig vinterstid ender barna ofte med å gå i veien. 3. Mener det må bygges adkomst til boligene fra Steinsviken i stedet.	1.-2. Ikke tatt til følge. Utarbeiding av plan for trafikkavvikling og trafikksikkerhet i bygge og anleggsfasen er sikret i planens bestemmelser. 3. Ikke tatt til følge. Tilkomst fra Steinsviksveien har vært utredet i løpet av planprosessen og løsningen er vurdert til å ikke være gjennomførbar pga. bratt terreng og store inngrep i grønnstruktur. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser. Veien er ikke utformet slik at den kan benyttes som tilkomstvei/kjørevei i ettertid.			
14	FAU Skranevatnet skole v/ Ivar Rørlien Bjørsvik. Vestre Solheia 7. Gbnr. 39/252. 04.03.2025. Doknr 65.	1. FAU er bekymret for barn og unge som ferdes langs Feråsen, Feråslia, Sandslivegen og Saksarhaugen. Viser til vedlagt kart for krysninger. <ul style="list-style-type: none"> De må krysse vei flere ganger Byggeaktivitet vil bety en betydelig økning i anleggstrafikk med økt sannsynlighet for en hendelse som involverer barn og unge. Det er to markerte overganger, men flere naturlige og nødvendige krysninger 2. Ønsker at en ser en gang til på muligheten for å lage midlertidig adkomst fra Steinsvikvegen. Mulig denne senere kan brukes som akebakke eller andre aktiviteter for nærområdet.	1. Tatt til orientering. Utarbeiding av plan for trafikkavvikling og trafikksikkerhet i bygge og anleggsfasen er sikret i planens bestemmelser. Se svar til merknad 11. 2. Tatt til følge. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser.			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		3. Blir adkomst fra Steinsviken for dyrt, må man se på utbedring av naturlig krysninger for å sikre disse i byggeperioden.	3. Tatt til følge. Utarbeiding av plan for trafikkavvikling og trafikksikkerhet i bygge og anleggsfasen er sikret i planens bestemmelser.			
15	Kim Levi Fykse, Saksarlia 28, Gbnr. 38/469. 05.03.25. Doknr 67	1. Stiller seg imot bruk av Saksarhaugen som industrivei i tre år. Veien er skolevei for mange barn og trang. Det er dårlig brøyting, som resulterer i at personer går i veien. Vei er ikke dimensjonert for kontinuerlig tungtransport, som vil gi slitasje på vei. 2. Foreslår å heller se på Feråsvegen som anleggsvei, da styrer en unna skoleveiene. Det vil også være positivt med tanke på bygging som skal til i Steinsvikåsen. Slår en sammen disse to, reduseres belastningen på Saksarhaugen, og anleggstrafikk i Feråsvegen er uansett uunngåelig.	1. og 2. Tatt delvis til følge. Det er utarbeidet skisse som viser mulig alternativ anleggsvei via Steinsvikveien, med utslag i terreng og konsekvenser. Veien er ikke utformet slik at den kan benyttes som tilkomstvei/kjørevei i ettertid. Endelig løsning vurderes i den videre prosessen.			
16		1.	1.			
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 23.01.2025, Dok.nr. 33.	NVE gir en generell tilbakemelding. 1. NVE viser til kartbasert veileder for reguleringsplan som gir verktøy og innspill til hvordan deres fagområder skal ivaretas i reguleringsplanen. De anbefaler å gå gjennom veilederen om det ikke er gjort og vurdere om deres saksområder er ivaretatt. 2. Viser også til at planen må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser.	1. Tatt til følge. NVE sin kart er benyttet i utarbeidelsen av planen, blant annet i forbindelse med ROS-analyse. Det er i tillegg utarbeidet skredvurdering. 2. Tatt til følge. Planen er ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>3. Viser ellers til sine nettsider for arealplanlegging og kartløsning for arealinformasjon.</p> <p>4. NVE presiserer at nye naturfarevurderinger bestilt etter 1.1.25 er pliktig til å melde inn til NVE. De ønsker også å få inn naturfarevurderinger bestilt før denne dato. Grunnundersøkelser skal leveres til NGU via NADAG.</p>	<p>3. Tas til orientering.</p> <p>4. Tas til orientering. Tilleggsvurdering av kvikkleire ble gjort før 1.1.25. Vil likevel sendes inn til NVE.</p>			
2	Bergen brannvesen, 31.01.2025, Dok.nr. 34.	<p>1. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slukkevannkapasitet.</p> <p>2. Tilkomst til brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet</p> <p>3. Ev. veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må tydelig merkes for maks belastning. Skiltplan må utarbeides.</p>	<p>1. Tatt til følge. Planområdet er tilrettelagt for tilkomst og oppstilling for brannvesenets kjøretøy. VA-rammeplan dokumenterer at brannvanndekning er iht. gjeldende krav i TEK17 og VA-norm. Det legges opp til ett nytt punkt, i tillegg til to eksisterende. Det er et fåtall boliger sør i området som ikke nås innen 50 m fra brannvannsuttak. Iht. VA-norm kan det i noen tilfeller beregnes 50 m fra kjøretøy.</p> <p>2. Tatt til følge. Det legges ikke opp til tiltak som vil forringe brannvesenets tilkomst i området.</p> <p>3. Tatt til orientering. Ikke aktuelt</p>			
3	Byantikvaren, 24.02.2025, Dok.nr. 44.	<p>1. Byantikvaren har uttalt seg i tidligere høringsrunder (2016 og 2020 og 2022) og melder at deres innvendinger knyttet til terrenngrep, riving av eksisterende bygg samt bedre tilpasset typologi tidligere er tatt til følge.</p> <p>2. Planbeskrivelsen viser til at området er ubebygget, dette bør rettes opp.</p> <p>3. Plankart viser rivekryss for bygget øst i planområdet (BK7), dette bør fjernes da det bare er garasjen i feltet som skal rives.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p> <p>2. Tatt til følge. Området er så å si gjennomgående beskrevet som «hovedsakelig ubebygget», og det kommer tydelig frem gjennom dokumentet at det er to eksisterende boliger i planområdet. Men, ved gjennomgang er et funnet et sted hvor det henger igjen fra tidligere at området er ubebygget, dette er rettet opp i.</p> <p>3. Tas ikke til følge. Bygget er regulert fjernet i planen, og skal vises med kryss over, uavhengig av om det er bolig, garasje eller annet bygg.</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
4	Statens vegvesen (SVV), 25.02.2025, Dok.nr. 45.	<p>1. SVV mener at dersom trafikkøkningen som følger av de 38 nye enhetene (5 % økning) innebærer forsinkelser for kollektivtrafikken i Sandslivegen, bør opparbeidelse av utbedret kryss tas med som rekkefølgekrav.</p> <p>2. SVV mener det er positivt at felles parkering samles i BK1, det kan bidra til å redusere bilbruken og bildens konkurransefortrinn.</p> <p>3. Området er kupert, det er derfor viktig at snarveiene i området gjøres mest mulig attraktive, for å sikre konkurransefortrinn foran bil.</p> <p>4. SVV viser til bestemmelsesområde for sti mellom Petedalsheia og Feråsliå (# 3 og #4). SVV mener at det så langt som mulig må tilrettelegges for helårsbruk av denne, samt andre snarveier i planforslaget. Dvs. belysning og fast dekke må inngå i opparbeidelses-/utbedringskrav, også for gangveg #3.</p> <p>5. SVV savner at alle gangforbindelsene som er angitt med bestemmelsesområde er tatt</p>	<p>1. Ikke tatt til følge. Ifølge trafikkanalyse (Hopen 2018) viser sensitivitetsanalyse at krysset tåler ca. 20-25 % økt trafikk før forsinkelsen i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen øker vesentlig. Avdeling for infrastruktur og veg, vegforvaltning Bergensområdet i Vestland fylkeskommune har, jf. Deres merknad til reguleringsplan, gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset Sandslivegen x Saksarhaugen under ettermiddagsrushet. De er trygge på at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafikksikkerhet er akseptable. Det vil derfor være en uforholdsmessig belastning på planen å skulle utbedre krysset.</p> <p>2. Tatt til orientering</p> <p>3. Tatt til følge. Etablering og reetablering/omlegging av snarveier gjennom området sikres med gruset dekke og belysning (både for #2, #3, #4). Bredden er betydelig utvidet i #3 og #4 sammenlignet med dagens trase og tillater skånsomt vedlikehold. Tiltakshaver er av den formening at snarveiene vil være attraktive og trygge koblinger på tvers av området.</p> <p>4. Delvis tatt til følge. Det er ikke ønskelig å legge opp til fast dekke da gangforbindelsene i størst mulig grad skal fremstå som en turvei, i tillegg ønsker en å begrense påvirkning og inngrep i naturområdet, og unngå mer harde flater som gir større overvannsavrenning. Det tilrettelegges for belysning også i # 3, jf. justering av bestemmelse 5.2.6.</p> <p>5. Tatt til følge. Alle gangforbindelser innenfor bestemmelsesområder er tatt med i rekkefølgebestemmelsene.</p>		(4) 5.2.6 justert	
					(5) 6.2.3 justert	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		med i rekkefølgebestemmelsene og ber om at dette rette opp.				
5	Statsforvalter i Vestland (SFVL), 26.02.2025, Dok.nr. 49.	<p>SFVL fremmet innsigelse til planforslaget da det først lå ute til offentlig ettersyn i 2020 pga. strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planforslaget som nå et til offentlig ettersyn åpner for langt mindre utbygging konsentrert i nord, som i større grad ivaretar grønnstruktur og natur. SFVL ser defor ikke behov for å knytte innsigelse til planforslaget slik det nå foreligger.</p> <p>SFVL vil avslutningsvis bemerke at det var særlig uheldig at området ble snauhogd forut for planleggingen og ber kommunen bør følge opp forholdet for å unngå at dette skjer igjen andre steder. Håper at naturlig revegetering kan bringe tilbake gode kvaliteter på sikt.</p>	Tas til orientering.			
6	Barn og unges representant, 27.02.2025, Dok.nr. 50.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Representanten er positiv til at planforslaget er betydelig nedskalert, vurderer det likevel som uheldig dersom utbyggingen gir negativ påvirkning på grønnstrukturen som reduserer brukskvalitetene. Uteoppholdsareal bør etableres med tilbud som også henvender seg til ungdom og deres behov for lek, opphold og rekreasjon. 2. Minimum ett av lekeapparatene skal være universelt utformet. 3. Representanten er bekymret for trafikksituasjonen i anleggsfasen og ber om en bedre redegjørelse om 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følge. Jf. bestemmelser pkt. 3.1.8.f skal uteoppholdsareal (UTE1 og UTE2) gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper, og disse skal delvis være adskilt i ulike soner. 2. Tatt til følge, bestemmelse 3.1.8.a er supplert. 3. Tatt til følge. Planen sikrer utarbeiding av plan blant annet for trafikkavvikling og trafiksikkerhet 		<p>(1) 3.1.8.f</p> <p>(2) 3.1.8.a. supplert</p> <p>(3) 3.1.2.r. tydeliggjort</p>	<p>(3) kap. 7.10.3 er supplert</p>

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>ivaretagelse av myke trafikanter. Nødvendig tiltak må iverksettes.</p> <p>4. Opplevd trygghet må også ivaretas for å unngå at barn og unges ferdsel innskrenkes. Vise til at barn og unge har andre forutsetninger for å tolke og forstå trafikksituasjoner, noe som må tas hensyn til i og etter byggefase.</p> <p>5. Representanten viser til merknadsskjema fra 2020, merknad fra PBE om at skole- og barnehagedekning må dokumenteres i byggesøknaden og knyttes til rekkefølgekrav. Aktuelt tema ses ikke igjen i reguleringsbestemmelsene</p> <p>6. Planbeskrivelsen viser til utfordringer med skolekapasiteten på ungdomstrinnet i området, uten at det stilles rekkefølgekrav om igangsettings- eller brukstillatelse.</p> <p>a. Det stilles spørsmål ved om dette bør presiseres i bestemmelsene, for å bidra til at tilstrekkelig skolekapasitet sikres før belastningen øker ytterligere.</p> <p>b. Representanten ser at slike bestemmelser vil kunne forsinke ønsket boligbygging og skape ulike praksiser ved ulike praktisering av rekkefølgebestemmelser i den enkelte reguleringsplan, men mener likevel planforslaget må vurdere og dokumentere slike hensyn, i lys av punkt 2c og 4a i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.</p>	<p>ved igangsettingstillatelse. Eget notat er supplert med mulige tiltak under bygge- og anleggsfase.</p> <p>4. Tatt til følge. Se pkt. 3 over.</p> <p>5. og 6. Ikke tatt til følge. Skolebruksplan viser til tiltak om å justere skolekretsen mellom Aurdalslia og Skranevatnet, og at det trolig vil avlaste Skranevatnet slik at den vil kunne håndtere forventet elevtall frem mot 2030. Dette vurderes ifølge skolebruksplan årlig i forskrift om skolekretser, og burde dermed være en nærliggende og gjennomførbar løsning på kapasitetsproblemer i området.</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
7	Helsevernetaten, 26.02.2025, Dok.nr. 52	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er positivt at bebyggelsen er betydelig nedskalert og konsentrert. Tilgang til grøntarealer for nærtur, lek og rekreasjon er viktig for fysisk og psykisk helse. 2. På grunn av nærhet til barnehager og boliger, må det må lages gode planer for støyreduserende tiltak i byggeperioden. 3. Det bør settes tydeligere krav til støyutredning for bygge- og anleggsfase, samt krav til støyreduserende tiltak slik at støygrensene i T-1442 følges. Det vises til at planbeskrivelse omtaler bedre sikring mot støy (gjennomføring av støyvurderinger og støyreduserende tiltak ved behov) enn det som ligger i bestemmelsene, som bare har en bestemmelse om støy i anleggsperioden (§3.1.2.q) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering 2. Tatt til følge. Det er sikret i bestemmelsene at det skal lages en plan for å beskytte omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen, blant annet knyttet til støyforhold. Det er lagt til ny bestemmelse om krav til tilfredsstillende luftkvalitets- og støyforhold i bygge- og anleggsfasen. 3. Tas til følge. Se pkt. 2 over. 		(2) Ny 2.4.4 Justert 3.1.2.r	
8	BIR infrastruktur, 03.03.2025, Dok.nr.. 56	<ol style="list-style-type: none"> 1. BIR viser til sin uttalelse til renovasjonsteknisk plan (RTP) for Feråsen, datert 19.03.2024. Dersom det kommer endringer som vil påvirke løsning foreslått i RTP datert 26.12.2023, må revidert RTP med forslag til endret løsning oversendes BIR for ny uttalelse. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering. Det kommer ikke endringer som vil påvirke løsningen vist i RTP fra 26.12.2023. 			
9	Bymiljøetaten (BME), 04.03.2025, Dok.nr. 62	<p>Natur</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. BME vurderer nedskaleringen av bebyggelsen som positivt for bla. friluftsliv, naturmangfold, overvannshåndtering og karbonlagring 2. BME vurderer at naturmangfoldrapport ikke er tilstrekkelig som 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering 2. Tatt til følge. Naturmangfoldvurderingen tar utgangspunkt i et eldre grunnlag, men rapporten er oppdatert senest i august 2024 med siste 			(2) justering kap. 3.6

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>beslutningsgrunnlag fordi samtlige befaringer er lagt utenom vekstsesong og i forkant av hogst, i tillegg er grunnlaget for rapporten flere år gammelt</p> <p>3. Etterspør tilleggskartlegging av planområdet for å få kartlagt eventuelle arter som ikke ble oppdaget under de forrige befaringene. Det vil også bidra til å avgrense bestander av fremmede arter. Må gjøres i vekstsesong.</p> <p>4. Stort lindetre utenfor bestemmelsesområde #4 må avsettes med hensynssone og sikres i reguleringsbestemmelsene</p> <p>5. I tillegg til skjøtselsplan, må det utarbeides en marksikringsplan av landskapsarkitekt, i samråd med arborist. Det vil bidra til å sikre bevaringsverdig vegetasjon og terreng mot inngrep i bygge- og anleggsperiode. Marksikringsplan skal gjelde for hele planområdet, noe som må sikres i bestemmelsene.</p> <p>6. Gjentar behov for endring av bestemmelse 4.2.1, vist i grønt: «H560_1 – H560_6 angir hule eiker som skal ivaretas. Innenfor hensynssonene skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til trærne. Beskjæring og skjøtsel for å unngå personskade eller skade på</p>	<p>kunnskapsgrunnlag fra nasjonale kartdatabaser som Artskart, Naturbase, Kilden m.m. Det stemmer likevel at befaringer er utført utenfor feltsesong, noe som ikke er optimalt. Det har til tross for dette vært mulig å få et godt bilde av vegetasjonen i området gjennom de fire ulike befaringene. For å få oppdatert kunnskapsgrunnlag fra planområdet er det gjennomført ny befarings 21.05.2025, det er også foretatt en ny sjekk av kartdatabaser i forbindelse med revideringen av naturmangfoldvurdering.</p> <p>3. Tatt til følge. Se svar punkt 2.</p> <p>4. Tatt til følge. Lagt i plankart med ny bestemmelse 4.2.3</p> <p>5. Tatt til følge. Lagt til bestemmelse med krav om marksikringsplan for planområdet</p> <p>6. Tatt til følge. Ønsket supplering lagt til bestemmelse. Ellers er tidligere bestemmelse tatt inn igjen.</p>	<p>(4) ny hensynssone H560_9</p> <p>(4) Ny 4.2.3</p> <p>(5) ny 3.1.2.r.</p> <p>(6) justert 2.2.2. og 4.2.1</p>	<p>Naturverdier og 7.6.3 om virkninger for naturmangfold.</p> <p>(4) Kap. 7.6.3 supplert</p>	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		eiendom tillates etter konsultasjon med arborist/trepleier, jf. 2.2.2»				
		7. Bestemmelse 4.2.2 viser til bestemmelse 2.5.2 som ikke finnes. Dette må rettes opp.	7. Tatt til følge. Bestemmelse 4.2.2 er rettet til å vise til den riktige bestemmelsen; 2.2.2.		(7) justert 4.2.2.	
		8. Generelt fremstår bestemmelsene noe uoversiktlige. BME anbefaler at det ryddes/oppdateres i bestemmelsene.	8. Tatt til orientering. Det ble gjort en opprydding i bestemmelsene etter ny mal til BK, samt mindre justeringer for å gjøre bestemmelsene mer oversiktlige.			
		9. Planforslaget må legge til rette for ny vegetasjon innenfor byggeområdene. BME mener at bestemmelsene ikke sikrer at utearealene i byggeområder blir beplantet	9. Tatt til følge. Det er lagt til bestemmelse som sikrer at uteareal og kantsoner skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning. Det påpekes likevel at det er jobbet mye med å redusere byggeareal for å spare mest mulig grøntarealer, så vegetasjon er i stor grad tenkt videreført innenfor grøntformål.		(9) ny 2.3.4	
		10. BME anbefaler å stille krav om blågrønn faktor for å sikre vegetasjon og åpen overvannshåndtering. Dersom det ikke benyttes må det utformes detaljerte bestemmelser som sikrer at utearealene blir beplantet med variert vegetasjon.	10. Tatt delvis til følge. Det stilles ikke krav til blågrønn faktor, men det er lagt til bestemmelser som sikrer vegetasjon på uteareal; 2.3.4 (uteoppholdsareal og mellomrom mellom bebyggelse skal ha tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt) I tillegg skal det store uteoppholdsarealet i UTE2 ha naturlig preg. Ut over dette ivaretas store arealer som friområde uten tiltak, og både vegetasjon og overvannshåndtering videreføres i disse områdene.		(10) ny 2.3.4	
		11. På grunn av stor forekomst av fremmede arter, må krav om bruk av rene stedegne masser sikres i bestemmelsene. Fremmede arter i planområdet skal bekjempes i forkant av anleggsarbeidets oppstart, jf. forskrift om fremmede organismer § 18 (1) bokstav b (som forebyggende tiltak).	11. Tatt delvis til følge. Det er stort innslag av fremmedarter i området, og det vil være viktig å vurdere behov for å fjerne enkelte bestander eller arter, men dette må differensieres. Det vokser for eksempel mye platanlønn (SE) i området, en svært vanlig art som sprer seg og vokser i de fleste grøftkanter, restarealer og skoger. Store platanlønn i området er felt, men det å skulle fjerne alle oppslag og nye mindre trær vil være en omfattende jobb og det vil etter all sannsynlighet ikke hindre nye trær å vokse opp igjen. Andre arter kan være fremmede, men likevel ikke utgjøre noen økologisk risiko for stedegne arter eller naturtyper.		(11) nye punkt i 3.1.2.r.	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
			<p>Et annet viktig forhold er at planområdet ligger tett på eksisterende bebyggelse hvor spredning fra hager og fra utkast i naturen er en viktig spredningskilde for fremmedarter i dag. Det innebærer at faren for at nye arter sprer seg inn i området er forholdsvis stor. Det er derfor lite hensiktsmessig og lite treffende å knytte generelle bestemmelser til fremmedarter. Videre vil et generelt krav om å bruke rene stedlige masser være svært overdimensjonert og potensielt miljøbelastende dersom masser må fraktes ut av området for å renses for så å fraktes tilbake. Masser forurenset med fremmedarter vil trolig kunne benyttes i deler av området, som dypere jordmasser etc, bruken og plasseringen avhenger av hvilke arter som er til stede. Fremmedarter og interne jordmasser bør håndteres i tråd med gjeldende regelverk – forskrift om fremmede organismer og naturmangfoldloven. Ut over det mener vi det er mer hensiktsmessig å sikre at fremmedarter og jordmasser med fremmedarter følges opp som tema i marksikringsplan og massehåndteringsplan. Det vil gi langt bedre kost/nytte vurderinger og skille på unødvendige og nødvendige tiltak.</p>			
		12. Bestemmelsene må sikre at det utarbeides en massehåndteringsplan, som inkluderer fremmede arter	12. Tatt til følge. Ny bestemmelse under 3.1.2.r. sikrer utarbeidelse av massehåndteringsplan som inkluderer håndtering av masser med fremmede arter.			(12) nye punkt i 3.1.2.r.
		13. Bestemmelse 2.3.1 må endres slik at risikokategori PH, HI og SE inkluderes i formuleringen. Det må spesifiseres at bestemmelsen er arealdekkende for hele planområdet, ikke kun områdene det skal gjøres tiltak i.	13. Ikke tatt til følge. Se svar pkt. 11/12. Bestemmelsen er erstattet med henvisning til marksikringsplan, som vi mener gir bedre treffsikkerhet og kontroll med fremmedarter.			
		14. I tillegg til at tilsåing/revegetering skal skje med stedegne og pollinatorvennlige arter, anbefaler også BME at det også tilføyes at	14. Tatt til følge. Bestemmelse er supplert med norskprodusert.			(14) justert 2.3.2

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>plantene skal være norskproduserte. Det spesifiseres i relevante bestemmelser.</p> <p>15. Naturlig revevegetering kan være hensiktsmessig på arealer uten fremmedartsproblematikk</p> <p>16. Under 2.4 (bygge- og anleggsperioden) må det inn et punkt som spesifiserer at det av hensyn til fugl og pattedyr ikke tillates oppstart av sprengningsaktivitet og andre særlig forstyrrende aktiviteter på bakkeplan i hekkeperioden april-juli. Minner også om at det er forbudt å felle trær med hekkende fugl i denne perioden jf. nml § 15.</p> <p>17. Tiltak som planlegges innenfor friområdet, jf. bestemmelse 3.3.2.e, må avklares med BME før 2. gangs behandling.</p> <p>Akebakke og lekeområde</p> <p>18. Registrert akebakke og lekeareal for barn og unge er foreslått regulert til uteoppholdsareal, o_UTE2. BME anbefaler at arealer i stedet settes av som et bestemmelsesområde innenfor o_FRI1. Bestemmelsen må sikre at området først og fremst bevares/opprettholdes som lekeområde/akebakke. Evt. tilførte elementer skal være av naturmaterialer.</p>	<p>15. Tatt til følge. Ny bestemmelse om at naturlig revevegetering med stedlige toppmasser skal vurderes ved etablering/reetablering av vegetasjon på areal uten fremmedartsproblematikk.</p> <p>16. Tatt til følge. Ny bestemmelse lagt til</p> <p>17 Tatt til orientering. Se VA rammeplan. Det er planlagt en spillvannsledning mellom BK6 og BK7</p> <p>18 Ikke tatt til følge. Store deler av arealet innenfor UTE2 er sterkt påvirket med blant annet barket dekke. Det vil være lite gunstig for området dersom det ikke tillate å rydde området for å etablere et uteareal. Området bær opparbeides på en skånsom måte.</p> <p>O_UTE2 er regulert som uteoppholdsareal nettopp for å kunne ivareta og videreføre mulighet for aking og lek. Iht. bestemmelse 3.1.8.e er arealet sikret en skånsom opparbeiding som naturlekeplass. Vi mener det vil øke arealets brukbarhet og attraktivitet og dermed ha en positiv effekt for barn og unge i nærområdet. Ved videreføring av arealet som friområde uten noe videre tilrettelegging er det fare for at det vil vokse til med høyt gress og kratt, og i verste fall ende opp med å bli et mindre</p>		<p>(15) 2.3.2 supplert</p> <p>(16) ny 2.4.3</p>	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>Mobilitet</p> <p>19. Positivt at det sikres utbedring av eksisterende sti gjennom grøntområdet.</p> <p>20. Ber om at fortau langs Feråslia, o_FO1, forlenges frem til f_GT, fordi snuhammer.</p> <p>Kommunale veger</p> <p>21. <u>Saksarhaugen</u>: BME har tidligere bedt om at kjøreveg og fortau utvides da disse er noe smale ift. bruken. Dette er ikke etterfulgt. Vegen får økt belastning uten å bli oppgradert iht krav.</p> <p>22. <u>Feråsen</u>: Foreslått bredde på veg og fortau vil etter BME sitt syn gi gode forhold for alle trafikanter, det er imidlertid ikke regulert annen</p>	<p>tilgjengelig areal uten som særlig funksjon eller bruk.</p> <p>19 Tatt til orientering</p> <p>20 Ikke tatt til følge. Etablring av fortau som ønsket ville gått ut over inngangspartiet til boligene. Det er heller ikke ønskelig å flytte disse lenger bak i feltet, da det vil innebære mer terrengbearbeidelse. Snuhammer som går inn mot gatetunet skal kun benyttes av renovasjonsbil og det skal ikke være annen kjøring i området. Det er i tillegg sikret fysisk skjerming mellom veien og bebyggelsen frem til gatetunet. På grunn av den begrensede bruken, både i frekvens og tid på døgnet, vurderes ikke fortau å være nødvendig.</p> <p>21 Ikke tatt til følge. Trafikkanalysen som ble utarbeidet i 2018 ble oppdatert i 2022 for å vurdere trafikksituasjonen i Saksarhaugen og ut mot Steinsvikvegen. Fra denne går det frem at planforslaget gir en begrenset trafikkskapning på ca. 150 ADT, som vil gi marginale endringer i kapasitet og trafikkavvikling i krysset Steinsvikvegen/Saksarhaugen. Det tilsvarer ca. 15 kjøretøy i timen og maksimal kølengde på øker med 5 m, tilsvarende 1 bil. Det konkluderes derfor med at krysset i praksis vil ha uendret kapasitetsreserve. En utvidelse av Saksarhaugen vurderes å være et uforholdsmessig krav, ut ifra at trafikkanalysen vurderer at hensynet til myke trafikanter vurderes å være ivaretatt. I tillegg har Vestland Fylkeskommune gjort egne registreringer, og konkluderer med at kapasiteten i krysset er adekvat, og at konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafiksikkerhet er akseptable (se også merknad 4 pkt 1).</p> <p>22 Tas ikke til følge. Har vist ulike løsninger og bredde ved ulike høringer. Det er ikke regulert inn areal for annen vegggrunn da det er ikke ønskelig å gå inn på naboeiendommene. I dette området pga</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>vegrunn langs strekningen. Det medfører at det ikke er nødvendig areal til drenering, belysning, skilt osv. Ber om at dette blir endret, slik at reelle bredder på kjøreveg og fortau blir smalere enn regulert.</p>	<p>arealknapphet må man ta i bruk alternative løsninger som kum i bakken.</p>			
		<p>23. <u>Feråslia</u>: Veg er regulert fra 4,7-5,0 m. BME har akseptert 5,0 m bredde på veg. Fraråder at bredde reduseres til 4,7 m på deler av strekket, og ber om at det endres i planforslaget. Fortau på 2 m kan aksepteres på strekningen, det mangler imidlertid AVG-areal langs fortau, det vil medføre smalere effektiv bredde på veg og fortau. AVT bør i størst mulig grad endres til AVG.</p>	<p>23 Tatt delvis til følge. Det er ikke mulig å få veien breiere på grunn av eksisterende trafo. Det må evt. gå på bekostning av fortausbredde, eller vi må inn på naboenes eiendommer. Det er lagt inn rikelig med AVT på vestsiden av Feråslia for å sikre gode møteplasser/passeringsmuligheter. Eventuelle tekniske anlegg, belysning, etc. kan etableres der. AVT langs Feråslia er endret til AVG og møteplass er sikret i bestemmelse for AVG.</p>	(23) X	(23) ny 3.2.8.b.	
		<p>24. I <u>uregulerte T-kryss</u> (høyreregel) skal frisikten være i samsvar med krav 4.1.1.6 i vegnormal. Dette må endres i kryss mellom Feråslia og Feråsen. Ber om at de deler av H140 som går utenfor samferdselsareal, reguleres til o_AVG. Det er nødvendig for å gi hjemmel til å rydde frisiktsonene i anleggsfase og til fremtidig drift. Bør også sikres både i avkjørsler og kryss.</p>	<p>24 Tas delvis til følge. Det er lagt inn frisiktzone som sikrer at det skal være fri sikt 0,5 m over tilstørende veiens plan. Arealet innenfor frisiktsonen er imidlertid en privat hage. Det er ikke foreslått en omregulering til offentlig AVG, da dette vil beslaglegge hagen. Etter befarig på stedet er det vurdert til å være god sikt.</p>	(24) X		
		<p>25. Bestemmelse 2.1.9 er for vidtdekkende. Oppbygging av grunnen under offentlig veg, inkl. plassering av infrastruktur i grunnen og oppbyggingen rundt denne, vurderes og godkjennes av vegmyndighet gjennom teknisk plan. Ber om at bestemmelsen utgår.</p>	<p>25 Tas ikke til følge. Her henviser BME til en bestemmelse som ikke eksisterer. Vi antar at de henviser til 2.4.4. som tillater ledninger og kummer i grunnen gjennom alle formål. Denne er opprettholdt i planen da VA rammeplan viser noen traseer gjennom grønnstruktur. Bestemmelse 3.1.2.r (dokumentasjonskrav) sier at for felt BK1-6 skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
			o_KV1, o_FO1, o_FO3 og o_SK, som skal fremlegges og godkjennes av rette vegmyndighet.			
		<p>26. Bestemmelse 3.1.2 a-c:</p> <p>a. Ber om at det settes en maks høyde på murer og gjerde, for eksempel 1,2 m</p> <p>b. Ber om at trafo utgår fra oppramsingen i 3.1.2 c da slike bygg er kostbare å flytte. Plassering av slike bygg vurderes særskilt og vegmyndighet må få anledning til å uttale seg.</p>	<p>26 a. Tatt til følge. bestemmelse 3.1.2 b. supplert med maks høyde 1,5 m.</p> <p>b. Ikke tatt til følge. Bestemmelsen gjelder kun i byggeformål med byggegrenser, BK og BF. Det har vært avholdt møte med BKK. Og det er usikkert om det er behov for å oppgradere trafostasjon i planområdet. Dette må vurderes videre i forbindelse med prosjektering. Det er lagt inn mulighet til at det nye boligfeltet kan etablere en egen trafo innenfor felt BK1. Dette er sikret i bestemmelse 3.1.2.c. og vist på illustrasjonsplan.</p>		(26) 3.1.2.b supplert	
		27. Det mangler bestemmelse om byggegrenser i felt B1-8. Ber om at dette suppleres i bestemmelse 3.1.1, der det fremgår at veglovens bestemmelser om byggegrense langs veg er gjeldende i disse feltene.	27 Tatt delvis til følge. B1-B8 er areal som er tatt med i denne reguleringsplanene utelukkende fordi det er vist som midlertidig rigg og anleggsområde langs vei. Vi har lagt inn byggegrenser som går i formåls grensen i B1 og B2. For B3-B8 ligger eksisterende byggegrenser utenfor de arealene som vi regulerer i denne planen, det er derfor de ikke fremkommer i plankart. Feltene reguleres til bolig etter innspill fra GIS-kontroll.			
		28. Bestemmelse 3.1.2 q foreslår tekniske planer for o_KV1, o_FO1, o_FO3 og o_SK skal vedlegges til byggesaksbehandlingen. BME vil påpeke at Plan og bygningsetaten ikke har hjemmel til å godkjenne planer for offentlige veganlegg. Formulering kan misoppfattes og føre til at vegmyndigheten ikke får planene tilsendt før utførelse. Bestemmelse må endres så det går tydelig frem at planene skal fremlegges og godkjennes av rette vegmyndighet.	28 Tatt til følge. Bestemmelsen er omformulert slik at den nå sier at «godkjente detaljerte tekniske tegninger»		(28) justert 3.1.2.r.	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>29. Bestemmelse 3.2.7 (AVT) og 3.2.8 (AVG). Private murer må ikke etableres på AVG/AVT da disse arealene er viktige for å ivareta vegrelaterte behov (snøopplag, drenering, teknisk utstyr). Ber om at bestemmelsen endres for å ivareta dette.</p> <p>30. Bestemmelse 3.2.8.a må også ivareta behov for å etablere vegteknisk utstyr som skilt og belysning.</p> <p>31. BME mener at det bør settes rekkefølgekrav til utbedring av krysset med Feråsen, samt vegstrekningen i Feråsen (o_KV2 og FO2-5).</p> <p>Klima</p> <p>32. BME anbefaler at det tas i bruk lavutslippsmaterialer for å, ambisjonsnivå må sikres i bestemmelsene.</p> <p>33. Klimanorm viser til intensjon om å lage avfallsplan og sier at det er sikret i bestemmelsene 2.5.2, BME finner ikke denne bestemmelsen.</p> <p>34. Det anbefales å lage en plan for plastreduserende tiltak, jf. FutureBuilt sin veileder.</p>	<p>29 Tas ikke til følge. Det er i plankartet vist areal som offentlig eller privat/felles. Det offentlige vil kunne styre bruken av «sine» areal i henhold til planens bestemmelser. En reguleringsplan åpner for muligheter for bruk av arealer.</p> <p>30 Tatt til følge, bestemmelse supplert.</p> <p>31 Ikke tatt til følge. Planforslaget er betydelig nedskalert, og rekkefølgekrav skal vurderes ut fra hva som er forholdsmessig. Med bakgrunn i dette har en valgt å prioritere rekkefølgekrav langs Feråslia som mangler et tilbud for myke trafikanter, samt en utbedring av turvei sørover til Petedalsheia.</p> <p>32 Tatt delvis til følge. Det er sikret i bestemmelsene at tre skal være hovedmateriale i bygg (2.1.1). Det vil være behov for noe betong som følge av at en bygger i terreng, men store betongkonstruksjoner som p-kjeller er ute av planen og erstattet med carport. Ut over dette sikrer bestemmelsene at møblering i uteområder fortrinnsvis skal være i naturmaterialer (3.1.2.j) og gangforbindelser i #2 og #4 opparbeides med gruset dekke fremfor asfalt, som også er mer klima- og miljøvennlig (5.2.2).</p> <p>33 Tatt til følge. Det er lagt inn krav om avfallsplan</p> <p>34 Tatt til orientering. OBOS BW har egne miljø- og bærekraftsmål som de arbeider etter.</p>		(30) 3.2.8.a supplert	
					(33) ny 2.4.5.	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>35. BME ber om at det vurderes solenergianlegg, evt. I kombinasjon vegetasjonskledde tak. Ambisjonsnivå må sikres i bestemmelsene.</p> <p>36. Klimanorm refererer til bestemmelse 2.9.1 (tilrettelegging for lav energibruk og miljømessig gode energiløsninger. Denne bestemmelsen finnes ikke.</p> <p>37. Klimanorm viser til bestemmelse 6.1.2.1 h som skal sikre at det utarbeides en plan for å redusere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen. BME finner ikke denne.</p>	<p>35 Tatt til følge. Bestemmelser sikrer at det tillates å etablere solenergi anlegg på tak/ fasader.</p> <p>36 Den er tatt ut av klimanorm. Planforslaget har allerede en rekke dokumentasjonskrav som til dels overlapper også med dette tema.</p> <p>37 Den er tatt ut av klimanorm. Planforslaget har allerede en rekke dokumentasjonskrav som til dels overlapper også med dette tema.</p>		(35) ny 2.3.5.	(35) Kap. 5.11
10	Rådet for byforming og arkitektur (RBA), 04.03.2025. Dok.nr. 63	<p>1. RBA mener at bebyggelsesstruktur med rekkehus er et valg som fungerer godt med plassering i terreng og omkringliggende bebyggelsesstruktur.</p> <p>2. I deler av planområdet fremstår bebyggelsen som noe tett, det bør vurderes å flytte eller redusere en husrekke for å oppnå bedre og mer romslige utearealer.</p> <p>3. RBA foreslår å se på om deler av parkeringsetasjen i BK4 (les: BK1) kan settes av til fellesareal som sykkelboder, reparasjon av sykler</p>	<p>1. Tatt til orientering</p> <p>2. Delvis tatt til følge. BK4 er redusert i størrelse. Prosjektets løsning må sees i sammenheng med er store omarbeidinger og reduksjoner som følge av innsigelse fra statsforvalter. Boligfeltene er redusert og trukket sammen for å sikre ivaretagelse så mye grøntområde som mulig, dermed blir bebyggelsen forholdsvis tett. Det kan vanskelig reduseres mer på boligbebyggelsen dersom prosjektet skal være gjennomførbart. UTE_1 vil ligge sentralt mellom bebyggelsen og være et samlingspunkt med flere funksjoner, både sykkelbod, lekeareal og annen tilrettelegging. Øvrige uteoppholdsareal og friområder vil også være viktige for rekreasjon, lek og som møtepunkt.</p> <p>3. Tatt delvis til følge. Parkeringsplasser i henhold til norm er 38 plasser. Dermed vil det være rom for å benytte deler av arealet til for eksempel sykkelparkering eller andre fellesfunksjoner. Det er</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>eller andre fellesfunksjoner. Fasaden kunne da fremstå mer som en byromsvegg.</p> <p>4. Bemerket at området har høy andel boenheter som ikke tilfredsstillt krav til UU. RBA stiller seg bak PBE sin oppfordring om å gjøre rede for hvordan UU skal løses for boenheter i BK1, der carportanlegg plasseres i underetasje.</p> <p>5. BK1 er i hovedsak bilbasert og utearealene påvirkes i stor grad av dette. På overordnet nivå burde parkering løses på en måte som gir de gode fellesarealene mer oppmerksomhet og bil bør henstilles utenfor, før mellomrommene til husene.</p> <p>6. Overgangen mellom privat areal og fellesområder bør bearbeides videre for å skape tilfeldige hverdagsmøter, for eksempel med stier på tvers gjennom, bebyggelse og godt integrerte lekeareal. Asfalterte fellesareal bør også kunne benyttes til reparasjon av sykler, lek og opphold – aktiviteter som trekker folk sammen.</p> <p>7. F_GT fremstår noe smal til å være fellesgate. Bør vurdere å utvide f_UTE1 for å få et mer sentralt felles uterom</p> <p>8. I videre arbeid må det legges vekt på å gi den store lekeplassen et</p>	<p>sett på plassering av sykkelparkering som del av carport/ knyttet til vei i BK1. Det er lagt inn mulige plasseringer av sykkelparkering i illustrasjonsplan.</p> <p>4. Tatt til følge. Dette er utdypet i planbeskrivelse sammen med illustrasjon.</p> <p>5. Ikke tatt til følge. Parkeringsløsningen tilrettelegger for å samle parkeringen tidlig i området, samtidig som man unngår større arealbeslag eller terrenngrep som følger med parkeringsanlegg under bakken, eller å benytte et eget areal på bakken til parkering.</p> <p>6. Delvis tatt til følge. Det er jobbet med å sikre større fellesareal i UTE-områdene, og avgrense byggeområdene mest mulig. Samtidig ivaretas store friområder for lek og opphold. Utearealene skal ha god brukskvalitet og legge opp til bruk for forskjellige aldersgrupper. Innenfor byggeområdene blir det i stor grad fokus på inngangsparti og private uteoppholdsareal. Det er sikret snarvei på tvers av området langs f_UTE1 og siden de fleste beboere vil måtte gå et stykke fra parkeringen, vil det være mange muligheter for tilfeldige møter underveis. Asfalterte areal kan helt fint benyttes til lek og aktivitet, men på grunn av bruken som tilkomst for bil og parkering, legger ikke planen opp til annen kombinert bruk.</p> <p>7. Ikke tatt til følge. f_GT er tenkt som en overgang mot gangveien/snarveien gjennom planområdet innenfor #3 og #4. Samtidig leder den mot det sentrale uteoppholdsarealet, som blir den naturlige møteplassen internt i området.</p>			(4) Kap. 5.8 og 7.13 justert

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		kvalitativt innhold som inviterer flere aldersgrupper, også store barn, og inkluderer utstyr til opphold og naturbasert lek.	8. Tatt til følge. Bestemmelser sikrer tilrettelegging for ulike aktiviteter og aldersgrupper, delvis adskilt i soner med sømløs overgang.		(8) Justert 3.1.8.e. og ny 3.1.8.f	
11	Statsbygg. 04.03.2025. Dok.nr. 66.	<p>1. Innsyn er spesielt problematisk for virksomheten og et begrenset innsyn som i dag er nødvendig for å ivareta beboeres behov for personvern og skjerming.</p> <p>2. I oppsummering av merknader 2020 står det at det legges inn krav om skjerming mellom 39/438 og det som før het BFS2. Merknadsstiller kan ikke se at det er lagt inn som krav i bestemmelsene og ber om at det legges inn for både BF2 og BK7.</p>	<p>1. Tatt til orientering</p> <p>2. I tidligere BFS2 var det lagt opp til flere nye boenheter nordøst på tomten, med mist mulig avstand til eiendom 39/438. I nytt forslag videreføres enebolig som den er i BF2. Nye boliger i BK7 vil ligge lavt i terrenget, der dagens garasje står, og kun henvende seg mot parkeringsplass. Det vil ikke være noe innsyn til stiftelsens uteområde fra den nye bebyggelsen. Ut over dette er det eksisterende trær/skog som skjerm mellom eiendommene. Tiltakshaver har forståelse for Stiftelsens bekymring, men er av den oppfatning at nye tiltak i planområdet ikke fører til en forverret situasjon med økt innsyn til eiendom. Skulle Stiftelsen føle på behov for ytterligere skjerming, er det også godt med areal til å sette det opp på egen grunn.</p>			
12	Vestland fylkeskommun, 13.03.2025, Dok.nr. 68	<p>1. Vestland fylkeskommune (Vlfk) vurderer at hensynet knyttet til infrastruktur er løst på en tilfredsstillende måte og kan med dette trekke innsigelsen til planforslaget.</p> <p>Ellers nevner merknaden følgende:</p> <p>2. Vlfk peker på at utbyggingen er nedskalert og oppdatert trafikkanalyse viser en trafikkøkning som marginalt påvirker kapasiteten i krysset Sandslivegen/ Saksarhaugen i makstimen. Avdeling for infrastruktur og veg, vegforvaltning i Vestland fylkeskommune har i tillegg gjort egne registreringer og vurderinger av kapasiteten i krysset under ettermiddagsrushet og er trygge på</p>	<p>1. Tatt til orientering</p> <p>2. Tatt til orientering</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>at kapasiteten i krysset er adekvat. Konsekvensene av planforslaget for fremkommelighet og trafiksikkerhet er akseptable. Gjør likevel oppmerksom på at det ved framtidig utbygging vil kunne stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av den regulerte løsningen, da det er vurdering av kapasiteten i krysset til enhver tid, som vil bestemme hvilken holdning Fylkeskommunen som vegmyndighet har til behov for og krav om oppgradering</p> <p>3. Vlfk støtter seg til SVV sin uttale når det gjelder snarveier som må gjøres så attraktive som mulig. Belysning og fast dekke må inngå i utformingskrav og det må stilles rekkefølgekrav om opparbeiding innenfor #3 og #4. Alle gangforbindelser innenfor bestemmelsesområdene må tas med i rekkefølgekravene.</p> <p>4. Vlfk viser ellers til tidligere merknader til planen.</p>	<p>3. Tatt delvis tatt til følge. Det er ikke ønskelig å legge opp til fast dekke da gangforbindelsene i størst mulig grad skal fremstå som en turvei, i tillegg ønsker en å begrense påvirkning og inngrep i naturområdet, og unngå mer harde flater som gir større overvannsavrenning.</p> <p>#2 og #4 skal ha gruslagt dekke, mens #3 skal ha permeabelt dekke som tåler belastning av utrykningskjøretøy.</p> <p>Det tilrettelegges for belysning i både i #2, #3 og #4, jf. justering av bestemmelse 5.2.6 og 5.2.7. Det stilles videre rekkefølgekrav til opparbeiding av gangforbindelse innenfor #2, #3 og #4, jf. bestemmelse 5.2.1.</p> <p>4. Tatt til orientering</p>			
13	Plan- og bygningsetaten, Fagnotat. 05.12.2024, Doknr 24.	<p>1. PBE slutter seg til hovedformål og hovedgrep i planforslaget. I skjema har vi valgt å ta med tema som vurderes videre frem til 2. gangs behandling</p> <p>2. Adkomst til eksisterende bolig på eiendom 39/171 (BF2) vil være via sti innenfor #2, og må utformes slik at den kobles mot boligen. Dette er sikret i bestemmelse 5.2.5.</p>	<p>1. Tatt til orientering</p> <p>2. Tatt til orientering</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>3. PBE ser behov for å sikre maks antall enheter i den østlige delen av planområdet. Bakgrunnen er at 18 rekkehus i øst er vist uten universell adkomst fra parkering til bolig. Det kan derfor ikke åpnes opp for flere enheter enn det som er illustrert i planen i denne delen av området. Dette må sikres i planbestemmelsene til sluttbehandling.</p> <p>4. PBE mener det må vurderes om byggegrense mot eiendom 39/551 (naboeiendom til BK1 i nord) skal justeres for å sikre avstand som vist i illustrasjonsplanen. Til sluttbehandling må det vises hvilke konsekvenser foreslått byggegrense vil få for naboeiendommen. PRB vil ta stilling til å byggegrense kan anbefales som vist, eller om den må justeres til sluttbehandling.</p> <p>5. PBE anbefaler at det etableres privat areal på vestsiden av byggene, for eksempel balkong/terrasse integrert i byggets vestfasade. Det anbefales sikret i bestemmelsene.</p> <p>6. Det må vises aktsomhet ved etablering av ny gang-forbindelse i #4, slik at stor lind sentralt i o_FRI kan bevares. Ber om at det sikres i bestemmelser eller med hensynssone.</p> <p>7. PBE vurderer at fremmedarter må fjernes også innenfor område avsatt</p>	<p>3. Tas til følge. Det er laget en oversikt over hvilke boliger som mangler UU-tilkomst. Det er laget en unntaksbestemmelse hvor en tillater et visst antall enheter som er unntatt krav om UU-tilkomst.</p> <p>4. Tas til følge. Byggegrense vist i BK1 er justert.</p> <p>5. Tas delvis til følge. Det er gjort mindre justeringer i plassering av bebyggelse for å søke best mulig solforhold på private areal vist i illustrasjonsplan. I byggeområdene heller terrenget mot øst. Dette betyr at en del bygg har terreng, skjæringer/mur mot vest. I en del tilfeller vil en vestvendt balkong se rett i en skråning, carport eller skjæring. Etter vårt skjønn vil det være opp til videre prosess i detaljprosjektering og byggesak å sikre best plassering av private uteareal og balkonger.</p> <p>6. Tatt til følge. Lind er sikret med hensynssone med tilhørende bestemmelse 4.2.3</p> <p>7. Delvis tatt til følge. Det er stort innslag av fremmedarter i området, og det vil være viktig å</p>		(3) 3.1.4.j.	
				(4) X		
				(6) X	(6) ny 4.2.3.	
					(7) supplert 3.1.2 r. massehånd-	

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>til friområde, slik at stedlige arter får bedre vilkår til å reetablere seg. Det anbefales tiltak for revegetering med stedlige treslag, plantearter og jordmasser. Dette kan være et kompensierende tiltak for fugl og småvilt i området, og på lengre sikt ha positive innvirkninger på naturmangfoldet. Det anbefales derfor at dette sikres i bestemmelsene til sluttbehandling.</p>	<p>vurdere behov for å fjerne enkelte bestander eller arter, men dette må nyanseres. Her vokser for eksempel mye platanlønn (SE), en svært vanlig art som sprer seg og vokser i de fleste grøftekanter, restarealer og skoger. Store platanlønn i området er felt, men det å skulle fjerne alle oppslag og nye mindre trær vil være en omfattende jobb og det vil etter all sannsynlighet ikke hindre nye trær å vokse opp igjen. Andre arter kan være fremmede, men likevel ikke utgjøre noen økologisk risiko for andre arter eller naturtyper. Videre ligger planområdet tett på eksisterende bebyggelse, hvor spredning fra hager og fra utkast i naturen er en høyst reell faktor. Det innebærer at faren for at nye arter sprer seg inn i området er forholdsvis stor. Det er derfor lite hensiktsmessig og lite treffende å knytte generelle bestemmelser til fremmedarter. Dette må håndteres i tråd med gjeldende regelverk – forskrift om fremmede organismer og naturmangfoldloven. For å sørge for en god og hensiktsmessig håndtering av fremmedarter og jordmasser med fremmedarter, er det sikret at dette følges opp som tema i både marksikringsplan og massehåndteringsplan (3.1.2.r). Det vil gi langt bedre kost/nytte vurderinger og mulighet til å skille på unødvendige og nødvendige tiltak.</p>		<p>teringsplan og marksikringsplan</p>	
		<p>8. Det er listet opp flere avbøtende tiltak i naturmangfoldsrapport, men disse er ikke sikret tilstrekkelig i planforslaget. Til sluttbehandling må det tas en gjennomgang av hvilke avbøtende tiltak som må sikres bedre i bestemmelsene.</p> <p>9. PBE gjør oppmerksom på at mobilitetsplan legger opp til mindre parkering (35 plasser) enn det planen åpner for. Det legges opp til en parkeringsdekning på 0,8 pr. 100 m², i tråd med rammene for</p>	<p>8. Tas til følge. Bestemmelser er oppdatert i henhold til justert naturmangfoldsrapport, jf. bestemmelser 2.3.</p> <p>9. Tatt til følge. Planforslaget viser 38 parkeringsplasser. I tillegg kommer plassene i BK7. Dermed skal planen ha plass til antall biler parkeringsdekningen legger opp til. Mobilitetsplan oppdateres med riktige tall.</p>		<p>(8) justert 2.3 og 2.4.3</p>	<p>(8) revidert kap. 7.6.3 Naturmangfold</p>

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>ytre fortettingssone i KPA. Dette vil gi ca. 50 parkeringsplasser totalt innenfor planområdet.</p> <p>10. PBE savner en bedre redegjørelse i planmaterialet på hvordan myke trafikanter skal sikres i anleggsfasen. Iht. bestemmelse 3.1.2.q skal det utarbeides en plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde for bygge- og anleggsperioden, for å sikre en god gjennomføring av anleggsperioden. Den må sikre en oversiktlig trafikksituasjon for barn, og et gjennomgående tilbud for gående. Der det er behov må det settes opp fysisk skille som sikrer myke trafikanter på en god måte. Til sluttbehandling må det gjøres rede for hvordan myke trafikanter skal sikres i anleggsperioden.</p> <p>11. Til sluttbehandling må det gjøres rede for hvordan UU skal løses for boenheter innenfor BK1, der hvor carportanlegg plasseres i underetasje.</p> <p>12. PBE oppfordrer forslagsstiller til å etablere fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser og redusere utslippene for avfallshåndtering. Vi anbefaler videre at det åpnes for at solenergianlegg på tak/fasade kan etableres. For å sikre estetiske kvaliteter for slike anlegg anbefales det bestemmelser som sikrer at løsningene skal være ikke-reflekterende og integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket. Dette</p>	<p>10. Tatt til følge. Det er utarbeidet en oversikt som viser en løsning for bygge og anleggsfasen, se eget notat.</p> <p>11. Tatt til følge. Dette er illustrert og beskrevet nærmere i planbeskrivelse</p> <p>12. Delvis tatt til følge. Bestemmelsene er supplert med at det åpnes for solenergianlegg med kvalitetskrav. Krav om fossilfri byggeplass tas ikke til følge. Fossilfri byggeplass krever at maskinpark bygges opp og at infrastruktur et tilrettelagt for dette med lading etc.</p>			
					(12) ny 2.3.5	(11) Kap. 5.8 og 7.13 justert

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		kan vurderes i kombinasjon med grønne tak hvis takform tillater det.				
	<u>Etter begrenset høring av frisiktsone</u>					
	Tore Ingar Mathisen og Marie Nathalie Kathleen Offman Mathisen Feråslia, gnr. 39, bnr. 58 13.09.2025. Doknr 82	<p>Merknadstiller har innspill til justering av foreslått frisiktsone ned til 0,5 m, som påvirker deres eiendom/hage.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Merknadsstiller viser til at foreslått frisiktsone vil gi vesentlig ulempe for eiendommen ved at fjerning av vegetasjon og skjerming reduserer privatliv og bokvaliteten til eiendommen, noe som gir en reell forringelse av bruksverdi og bomiljø og markedsverdi. De mener konsekvensene for eiendommen blir uforholdsmessig store 2. De mener det er uklarhet knyttet til hvordan frisiktkravet faktisk vil påvirke eiendommen, som har skrånende terreng. Ber kommunen dokumentere konsekvenser gjennom innmålte høyder og snitt, jf. forvaltningsloven § 17. 3. Ber om tydelig redegjørelse for hvordan opparbeiding av Feråslia planlegges gjennomført ved tomtegrense. Eventuelle skjæringer/fyllinger/støttemurer må skje innenfor vegareal og ikke på privat grunn, og utføres i tråd med krav om skånsomme terrenginngrep og estetisk utforming. 4. Det er uklart hvem som vil ha ansvar for å ivareta frisikt i arealet som ligger på deres eiendom. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ikke tatt til følge. Planen legger ikke opp til tiltak langs veien eller i frisiktsone. Endringen innebærer i utgangspunktet at det ikke vil være tillatt med vegetasjon som hindrer frisikten. Vegmyndigheten har fritt skjønn til å vurdere hva som er nødvendig ut ifra en veg- og trafikkfaglig vurdering. 2. Ikke tatt til følge. Kommunen har vurdert at det ikke er behov for ytterligere dokumentering av konsekvenser gjennom innmålte høyder og snitt. 3. Tatt til orientering/følge: Det er ikke rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau eller annen vegggrunn ved den aktuelle eiendommen, kun til opparbeiding av Feråslia (o_KV1) og fortau på østside (o_FO1). Det vil si at situasjonen i krysset ved eiendommen forblir som i dag, inntil veimyndigheten eventuelt vil oppgradere veien iht. regulert situasjon. Eventuelle behov for tiltak i frisiktsonen er opp til vegmyndigheten å vurdere ut ifra en veg- og trafikkfaglig vurdering. 			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<p>Vedlikeholdsplikt bør ikke pålegges privat grunneier, da det vil være en permanent og uforholdsmessig byrde.</p> <p>5. Forslag til endringer:</p> <ol style="list-style-type: none"> Utrede alternative/mindre plasskrevende frisiktløsninger. Konsekvens dokumenteres gjennom presise innmålinger og høydedata Opparbeiding/konstruksjoner plasseres innenfor vegformål Vedlikehold i frisiktsone pålegges ikke privat eier <p>6. Ber om at innspill tillegges reell vekt i videre behandling, og forutsetter at justeringer/alternative løsninger, som gir mindre ulempe for grunneier, vurderes.</p>	<p>4. Iht. veglovens § 31 er det vegstyresmakten, i dette tilfellet kommunen, som kan gi påbud om at trær, busker og annen plantevekst skal tas bort eller skjæres ned i den grad det blir funnet nødvendig. Det er grunneier eller rettighetshaver som er ansvarlig for å følge opp et eventuelt vedtak.</p> <p>5. Tatt til orientering, se punkt over.</p> <p>6. Det er vegnormalen N100 som legger rammene for frisiktsoner, og disse er regulert i planen. Når det kommer til faktiske konsekvenser for grunneier, blir det opp til vegeier å vurdere det faktiske behovet. Her skjer det ingen vesentlige fysiske endringer i krysset ved eiendommene.</p>			
	Bymiljøetaten, 22.09.2025. Doknr 81	<p>1. BME er positiv til at frisiktkravet i vegkrysset mellom de kommunale vegene Feråsen og Feråsli er endret, slik at siktlinjene er i tråd med krav i vegnormal N100.</p> <p>2. BME vurderer at frisikten må sikres opparbeidet før trafikken fra Feråsli øker, som følge av foreslåtte utbygging.</p> <p>3. Ber om at arealet innenfor frisiktsonen unntas krav om istandsetting/tilbakeføring av hekker (bestemmelse 5.1.4)</p> <p>4. Ber om at det settes krav om opparbeidelse av frisikt iht. krav til frisiktsone H140, før igangsettingstillatelse for BK1-BK6.</p> <p>5. BME stiller spørsmål til hvorfor deres anmodning om å regulere frisiktsone til offentlig annen veggrunn ikke vurderes som</p>	<p>1. Tatt til orientering</p> <p>2. Ikke tatt til følge. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av Feråsli og fortau på østsiden for å sikre gjennomgående fortau og trygge forhold for myke trafikanter hele veien fra planområdet og ut til Sandslivegen. Ellers skal det kun gjøres minimale endringer ved frisiktsonen, som ikke påvirker dagens situasjon. Krysset anses som oversiktlig, åpent og ligger i skrående terreng.</p> <p>3. Tatt til følge. Bestemmelse er justert med unntak for frisiktsone.</p> <p>4. Ikke tatt til følge. Det gir uforholdsmessig store konsekvenser. Vegmyndighet er ansvarlig for å gi evt. påbud om fjerning av vegetasjon, jf. veglova § 31. Vegmyndigheten kan fritt vurdere hva som er nødvendig ut fra konkrete veg- og trafikkfaglige vurderinger.</p>			

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		hensiktsmessig. Det er en forutsetning for at vegmyndigheten kan ivareta og evt. opparbeide friskt iht krav.	5. Ikke tatt til følge. Dette anses som en uforholdsmessig stor konsekvens for grunneier. Veglovens § 31 gir vegmyndighet hjemmel til å pålegge nødvendig fjerning av vegetasjon. Det kan også gjøres konkrete vurderinger av behovet.			

Endrings skjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Endringene er gjort med bakgrunn i</p> <p>Merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> BK4 er redusert i utstrekning og har fått redusert BRA. BK2 og BK3 har fått noe høyere bra. Følger av omplassering av to boliger innenfor BK fire til hvert av de andre feltene #5 (stikobling) utgår Ny hensynssone H560_9 – stor lind AVT langs Feråsliia er endret til AVG Rettet opp frisksone i kryss mellom Feråsliia og Feråsen. <p>Fagnotat</p> <ol style="list-style-type: none"> Byggegrense i BK1 mot naboer i nord er justert <p>Andre årsaker</p> <ol style="list-style-type: none"> Ivaretagelse av stor eik: <ol style="list-style-type: none"> BG3 er utvidet i areal ny hensynssone H560_10 F_GG2 (f_GG1) er justert noe F_AVG6 – vegformål f_GG2 tillates justert innenfor AVG6. Innenfor h_560 skal det tas hensyn til eiketree. 	<p>Endringene er gjort med bakgrunn i</p> <p>Merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5.1.4 – ordlyd justert 5.2.7 (tidligere) fjernet – som følge av at #5 utgår 3.1.2.r – formulering justert for å tydeliggjøre plan for beskyttelse av omgivelser i byggefase, bla. støyforhold, renhold/støv og trafikkavvikling/ sikkerhet for myke trafikanter 3.1.2.r – nye punkt som sikrer marksikringsplan og massehåndteringsplan 3.1.2.r – supplert med at tekniske planer skal fremlegges og godkjennes rette vegmyndighet 6.2.2 – justering av rekkefølgebestemmelse som tydeliggjør når gangveier og gangforbindelse (#-områder) skal være opparbeidet 2.3.1 – håndtering av fremmedarter 3.1.8.e – tilrettelegging ulike aldersgrupper og aktiviteter, med delvis separate soner 3.1.8.g – UTE2 skal ha et naturlig preg med variert og stedstilpasset vegetasjon 3.1.8.a – minst ett lekeapparat skal være universelt utformet 2.4.4 – tilfredsstillende forhold for luftkvalitet og støy i anleggsperiode 4.2.3 – hensynssone stor lind (H560_9) 2.2.2 – justert tekst for hensynssoner som inkluderer lind 4.1.2 – supplert med krav om at beskjæring/skjøtsel kan tillates etter konsultasjon med arborist/trepleier 2.3.4 – uteareal og kantsoner skal ha tydelig grønt preg 2.3.2 – bestemmelse supplert med at revegetering skal skje med norskproduserte arter og at revegetering skal vurderes på areal uten fremmedartsproblematikk. 3.2.8.b – felt f_AVG10 skal opparbeides slik at det kan benyttes til møteplass. 	<p>Endringene er gjort med bakgrunn i</p> <p>Merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> Kapittel 6 – vurdering av KU Kapittel 5.2.4, 7.2.1, 7.17 – om konsekvenser for naboer Kapittel 7.10/ 7.10.3, 7.17 – Om trafikkavvikling Kapittel 3.6 og 7.6.3 naturmangfold – supplert Kapittel 5.8 og 7.13 – om UU tilkomst til boliger Kapittel 5.2 – byggehøyder, utnyttelse mm justert Kapittel 5.4 – uteoppholdsareal/ MUA justert Kapittel 5.11 – Energiløsninger Kapittel 7.9 – barn og unges interesser - trafikkisikkerhet <p>Fagnotat</p> <p>Andre årsaker:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5.6 – tekst om annen veggrunn AVG6 og hensynssone H560_10. 5.7.3 – tydeliggjort tekst om parkering

18. 3.2.8.a – lagt til av AVG kan benyttes til skilt og annet vegteknisk anlegg
19. 3.1.2.b – lagt til maksimal høyde på 1,5 m for gjerder/murer
20. 2.4.5 – krav om avfallsplan
21. 2.3.5 – det tillates solenergianlegg på tak/fasade, evt i kombinasjon med grønne tak.

Fagnotat:

1. 3.1.4.g – Felt/antall enheter som unntas krav om UU-tilkomst
2. 2.3 – bedre sikring av avbøtende tiltak i naturmangfoldvurdering
3. 2.4.3 – oppstart av sprengingsaktivitet på bakkeplan og rydding av skog og vegetasjon tillate sikke i hekkeperioden april-juni

Andre årsaker:

1. 4.2.4 – ny hensynssone stor eik (H560_10)

Merknadskart

Planavgrensningen vist med rødt. Varslingsområdet er ikke vist.

