

## Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

<b>Plannavn</b>	Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 8 mfl., Steinsvikvegen
<b>Arealplan-ID</b>	4601_6460000
<b>Saksnummer</b>	PLAN-2022/20460 (gammelt: 201511093)
<b>Utarbeidet av</b>	Sweco Architects (tidligere TAG Arkitekter AS)
<b>Sist revidert</b>	17.10.2023

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<b>Private merknader:</b>					
1	<u>Svein Sandal,</u> <u>Steinsvikskrenten 87</u> <u>gbnr. 39/84</u> <u>20.08.21</u> <u>Dok.nr.: 84</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Steinsvikvegen 204 og 208, samt Steinsvikskrenten 87 bør ikke bli berørt at foreslått regulering.</li> <li>De tre nevnte eiendommene har felles vann og avløp fra det kommunale nettet til de enkelte eiendommene som nylig ble modernisert og oppgradert av eierne. Tiltaket må ikke medføre endringer av systemet som påfører oss ekstra/nye kostnader.</li> <li>Eierne har felles avkjørsel til parkering like sør for avkjørsel til planområdet. Utkjøring fra denne vegen er uoversiktlig, og vi frykter for økt risiko for trafikkulykker.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til orientering. Nevnte eiendommer berøres ikke.</li> <li>Tatt til orientering.</li> <li>Tatt til orientering. Det gjøres ingen tiltak som vil forverre siktsituasjonen her.</li> </ol>			
2	<u>Helge Smaamo,</u> <u>Sandslikroken 96, gbnr.</u> <u>39/345</u> <u>22.08.21</u> <u>Dok.nr.: 85</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tomannsboliger på BKS2 og mønehøyde er ikke oppgitt. Ber om at mønehøyde på tomannsboligen senkes mest mulig, slik at den ikke tar utsikt fra oss.</li> <li>Alternativ 1C i dok. Snarveger til Bybanen går gjennom hagen, samt 2 m fra vår inngangsdør. Selv om alternativet er valgt bort, vil jeg protestere dersom det blir vurdert igjen. I det hele stiller jeg meg negativ til å ha en snarveg gjennom eiendom 39/267 (Solheia Huseierforening).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mønehøydene er/var oppgitt på vedlagte snitt og maks byggehøyde er vist på plankart.</li> <li>Tatt til orientering. Det vil ikke bli noen tiltak på snarvegen etter avtale med Bergen kommune.</li> </ol>			
3	<u>Stian Grønås Dybvik,</u> <u>Sandslikroken 30, gbnr.</u> <u>39/341</u> <u>14.09.21</u> <u>Dok.nr.: 92</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bekymret for at gående kommer til å benytte bilveg fra Sandslikroken 6-30 når man skal gå/sykle til skole/idrettsanlegg. Mener vegen er smal, uoversiktlig og ikke dimensjonert for dette. På dette grunnlag bør det sikres at det ikke blir mer gjennomgangstrafikk, f.eks. ved bruk av skilt med gjennomgang forbudt. Gående/syklende bør heller benytte gangveg forbi fotballbanen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ikke tatt til følge. Det er problematisk å hindre fri ferdsel for folk. Dette er en naturlig snarveg. Skilting osv. kommer uansett utenom reguleringsplanarbeidet.</li> </ol>			
4	<u>Sigmund Kristian Larsen,</u> <u>Steinsvikroken 21, gbnr.</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Skriver på vegne av Sameiet Steinsvikroken Terrasse. Skeptisk til massiv fortetting og betydelig nedbygging av</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ikke tatt til følge. Området er avsatt som ytre fortettingssone i KPA, og forslaget er i tråd føringer for</li> </ol>			

	<u>39/579</u> <u>15.09.21</u> <u>Dok.nr.: 93</u>	grøntarealer. Med nye boliger på andre siden av golfbanen, vil dette etter vår mening øke risikoen for en uakseptabel negativ påvirkning på dyr- og fugleliv. Steinsvikbekken vil også vanskelig kunne skjermes for negative konsekvenser.	denne sonen. Store deler av grøntarealet skal dessuten bevares, slik at dyr- og fugleliv fortsatt kan bestå innenfor planområdet. Steinsvikbekken blir ikke direkte berørt ved mindre utvidelse av bussholdeplass, men det skal gjøres avbøtende tiltak for bekkens kantsone som reduseres noe.			
5	<u>Solheia Huseierforening</u> <u>21.09.21</u> <u>Dok.nr.: 97</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sameiet vil fremheve at det må stilles strengere krav om at bygningene tilpasses det skrånende terrenget og at det ikke tillates byggehøyder som hindrer lys og utsikt for boligene i Sandslikroken.</li> <li>2. Mener at dagens naturområde blir brukt til lek av barn, og at det er feil å bruke barnetråkkregistrering fra 2011 for Ytrebygda ungdomsskole til grunn for dette, da skolen ligger flere km unna. Det er dessuten svært begrenset med skog igjen i området. Det er paradoksalt at forslagstiller på den ene siden uttaler at planområdet ikke er tilgjengelig for tur og lek, samtidig som det noen sider senere i planbeskrivelsen påvises og argumenteres med at det allerede er etablert en sti/turvei inn i planområdet.</li> <li>3. Gangvegen over bnr. 267 vil komme svært tett på eksisterende bebyggelse. Et slikt inngrep bør om mulig unngås. Viser til pbl § 29-4 ang. 4 meters byggegrense. Gangvegen vil bli trafikkert og forringe bruksverdien av hagene til de tilgrensende eiendommer. Stien leder til Sandslikroken som dessuten er smal og uten muligheter for fortau, og med flere utkjørsler. I tillegg må sykkelvei legges et annet sted, og en vil få parallelle veier, med større naturinngrep og negative konsekvenser for mange beboere.</li> <li>4. Viser til plan 15120000. I bestemmelsene pkt. 4.5 stilles det følgende vilkår: «<i>Det skal opparbeides gang/sykkelveg fra Steinsvikvegen til Sandslikroken, og fra Flyplassvegen til Grimseidvegen</i>». Og videre i pkt. 4.6: «<i>Gang- og sykkelvegen skal tilpasses eksisterende terreng. Detaljplassering og utforming skal fastlegges ved utarbeidelse av byggesøknad (anleggsplan), jf. plan- og bygningslovens § 93. Planen bør utarbeides av landskapsfaglig ekspertise. Gang- og sykkelvegen skal ferdigstilles samtidig med golfbaneanlegget.</i>». Traséen fremgår av notat for oppstartsmøte pkt. 4.21 figur 1. Viser også til at alternativet er senest kommentert i plan 62750000.</li> <li>5. Solheia Huseierforening vil også påpeke at det allerede er forbindelse fra Steinsvikvegen til bybanestoppet gjennom Austre Steinsvikåsen og gjennom Austre og Vestre</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ikke tatt til følge. Planlagt bebyggelse ligger vesentlig lavere enn eksisterende bebyggelse i Sandslikroken, og vil ikke skygge eller hindre utsikt for noen av disse. Det er ikke behov for strengere krav.</li> <li>2. Vi er noe usikker på hvilket område det siktes til her, men vi tar utgangspunkt i at det er ment bestemmelsesområde #1 (felt GN6 i siste plankart), ettersom det er eneste areal tilhørende Solheia HEF som er del av planområdet. Det som er skrevet er at planområdet er privat og at allment friluftsliv og lek ikke er aktuelt. Det er også skrevet at det ikke tilrettelagt for lek og barns interesser innenfor planområdet, men det er da hovedsakelig fokusert på forslagstillers eiendom, og dette kunne vært tydeligere presisert fra oss. Grunnet stiens begrensede lengde, anses ikke den å ha stor verdi for friluftsliv eller tur, men heller som en snarveg.</li> <li>3. Tatt til følge. Bergen kommune, Statsforvalteren og SVV ønsker at denne videreføres. Etter møte med plan- og bygningsetaten har vi kommet frem til at krav om oppgradering av stien utgår mot at to boenheter kuttes fra planforslaget. Det vil heller ikke bli etablert sykkelveg.</li> <li>4. Dette rekkefølgekravet er hjemlet i golfbanens reguleringsplan, og det er vår vurdering at dette ikke bør belastes forslagstiller for denne planen at det ikke har blitt utført. Trasévalget i denne planen krever dessuten store inngrep i natur.</li> <li>5. Tatt til orientering. Dette alternativet må regnes som en omvei for potensielle beboere innenfor planområdet. Gående vil dessuten måtte gå et lengre strekk uten fortau, men det er likevel et alternativ.</li> <li>6. Tatt til orientering.</li> </ol>	X	X	X

		<p>Solheia.</p> <p>6. Det må også påpekes at planområdet hører mer naturlig sammen med Råstølen bybanestopp. Det tar 13 minutter å gå fra planområdet, og man kan da gå på opplyst fortau hele veien. Det er kun 1 minutt lenger enn ved å bruke snarvegen gjennom Solheias eiendom, og mener det vil være et uforholdsmessig inngrep for såpass lite raskere vei til Bybanen.</p>			
6	<p><u>Arve Sigurd Berg,</u>  <u>Midtunvegen 35, gbnr.</u>  <u>43/181</u>  <u>01.09.21</u>  <u>Dok.nr.: 87</u></p>	<p>1. Forslaget tar vekk et godt og mye benyttet rekreasjonsområde. Det er mange gang- og sykkelveier i området, som da blir berørt. Hele området er sterkt utnyttet de siste 10-20 år, med få grønne lunger igjen. Planen må reduseres betydelig eller forkastes.</p>	<p>1. Ikke tatt til følge. Området hvor det skal bygges er stort sett for bratt/kupert til å ha noe særlig rekreasjonsverdi. Hva gjelder gang- og sykkelveg, vil denne utbedres til fordel for allmennheten, og ikke bli negativt berørt.</p>		
7	<p><u>Geir Arne Hestvik</u>  <u>Steinsvikskrenten 93</u>  <u>39/443</u>  <u>19.09.21</u></p>	<p>1. Grunnen siger ut foran huset, og har til hensikt å søke om å etablere støttemur foran huset. Ber om at planforslaget ikke kommer til hinder for dette.</p> <p>2. I tillegg skal det søkes om å etablere ny avkjørsel mot Steinsvikvegen (samme utkjørsel som Steinsvikvegen 208 (39/105). Ønskelig at tiltak tar høyde for ny utkjørsel fra Steinsvikskrenten 93.</p>	<p>1. Tomten ligger utenfor planområdet, og vil således ikke bli berørt.</p> <p>2. Ikke tatt til følge. Avkjørsel ligger utenfor planområdet, og vurderes derfor ikke i denne planen.</p>		
	<b>Høringsinstanser:</b>				
1	<p><u>Byarkitekten</u>  <u>17.08.21</u>  <u>Dok.nr.: 81</u></p>	<p>1. Viser til Arkitektur+ og uttalelsene fra Rådet for byforming og arkitektur. Pga. begrenset kapasitet velger vi derfor å ikke uttale oss i denne saken.</p>	<p>1. Tatt til følge. Arkitektur+ har vært et viktig verktøy hele veien.</p>		
2	<p><u>VA-etaten</u>  <u>18.08.21</u>  <u>Dok.nr.: 83</u></p>	<p>1. Det må fremgå av reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser at slokkevannsuttak (som vist på VA-rammeplan) skal være overtatt til offentlig drift og vedlikehold før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.</p> <p>2. Eventuelt nødvendig areal for kommunalt ledningsanlegg må avsettes i reguleringsplanen og vises på plankart.</p> <p>3. Ved reguleringsendringer må det påregnes krav om revisjon av VA-rammeplan.</p>	<p>1. Tas til følge. Legges inn i bestemmelsene.</p> <p>2. Tatt til orientering. Planens bestemmelser henviser til VA-rammeplan som tar for seg temaet.</p> <p>3. Tatt til orientering.</p>		X
3	<p><u>Byantikvaren</u>  <u>07.09.21</u>  <u>Dok.nr.: 89</u></p>	<p>1. Det er positivt at typologien har gått fra blokk til rekkehusbebyggelse, men det er ønskelig med ytterligere tilpasning til topografien i området.</p> <p>2. Eneboligen som forutsettes revet, bør søkes integrert i planforslaget ut ifra et klimaperspektiv.</p> <p>3. I bestemmelsene står det at takformen skal være saltak</p>	<p>1. Det er gjort betydelig arbeid med å tilpasse bebyggelsen til terrenget. Bebyggelsen er ytterligere brutt opp og det er fjernet en enhet i BK (tidligere BKS1). Ved å endre til enda mindre typologi vil man få flere og mer synlige murer og skjæringer, så vel som det blir vanskeligere å tilrettelegge for universell adkomst.</p> <p>2. Ikke tatt til følge. Det er alltid ønskelig å bevare mest</p>		X

		<p>eller pulttak, mens det samtidig står at takterrasser tillates. Vi kan ikke se illustrasjoner på hvordan dette er løst.</p> <p>4. Byantikvaren støtter plan- og bygningsetatens forutsetninger for det videre planarbeidet når det gjelder terrengtilpasning og bevaring av naturlig terreng og vegetasjon.</p>	<p>mulig, men den nevnte eneboligen er i stor grad forfalt og bevaring vil ha begrenset virkning på klima.</p> <p>3. Tatt til følge. Det manglet en spesifisering om at dette kun gjelder innenfor BF3 (tidligere BKS2).</p> <p>4. Tatt til følge. Det er gjort grep for å bevare naturlig terreng, og avbøtende tiltak for naturmangfoldet som reduseres. Blant annet reduksjon i antall boenheter, krav om faunaundergang, grønne tak mm.</p>			
4	<p><u>NVE</u> <u>07.09.21</u> <u>Dok.nr.: 88</u></p>	<p>1. Generell tilbakemelding til kommunen.</p>	<p>1. Kommunalt anliggende.</p>			
5	<p><u>Bymiljøetaten</u> <u>09.09.21</u> <u>Dok.nr.: 98</u></p>	<p>1. Det er utført en naturfaglig rapport basert på tidligere registreringer av området. Da skogområdet er vurdert til å være av høy og svært høy bonitet, er det større potensiale for flere rødlistede arter. BME vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget jf. Nml § 8 ikke er tilstrekkelig oppfylt og at det må gjennomføres en kartlegging av området. Store, bevaringsverdige trær/tregrupper bør registreres og bevares.</p> <p>2. BKS1 og BKS2 er satt av til boligbebyggelse, men det står igjen et svært smalt areal langs vei satt av til grøntområde, f_GN2. Bestemmelsene åpner for mur og fylling i dette arealet, i tillegg til sikringsfjerde mot golfbanen. Bymiljøetaten vurderer derfor at hensynet til grønnstruktur ikke er ivaretatt i planforslaget. BME anbefaler settes av et sammenhengende areal til grønnstruktur i vest hvor det er naturlig vegetasjon.</p> <p>3. Ref. § 3.3.1.2.a i bestemmelsene. Det skal sikres i eget punkt at det brukes stedege, naturlig vegetasjon i beplantning og kun benyttes rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter. BME anbefaler også at det bør etableres vegetasjonskleddede tak på nye bygg, for å redusere barriereeffekt for insekter, fugl og den generelle økologiske korridoren.</p> <p>4. BME vurderer at det skal sette en hensynssone rundt Steinsvikbekken, hvor det ikke skal skje vesentlige terrenginngrep eller fyllinger, og kantvegetasjon skal ivaretas. BME anbefaler at område o_SVG og deler av f_GN setter av til hensynssone bekk. Om mulig, også o_SVT.</p> <p>5. Ref. § 3.4.1.1. Det skal også sikres for skadelig avrenning fra vei (f.eks. salting om vinter) i bruksfasen.</p>	<p>1. Tas til følge. Det er utarbeidet ny naturmangfoldsrapport. Se vedlegg til planen.</p> <p>2. Grunnen for at det tillates mur og fylling innenfor f_GN2 (nå f_AVG5) er for å sikre at veien kan opparbeides med et tilstrekkelig stigningsforhold. Vi vil også påpeke at felt BK (før BKS1) har byggegrenser og at naturen stort sett bevares utenfor byggegrensene, til tross for angitt formål. Formål er likevel endret nå til naturområde for å tydeliggjøre dette.</p> <p>3. Tatt til følge. Vi legger til at beplantning så langt som mulig skal skje ved bruk av stedlige masser/jordbank til vegetering og revegetering.</p> <p>4. Tatt til følge.</p> <p>5. Tas ikke til følge. Da BME har uttalt seg om bevaring av vegetasjon i merknad til § 3.2.8.1.b som avbøtende tiltak for avrenning og sedimentering.</p> <p>6. Tatt til følge. Se pkt. 3.</p> <p>7. Under et møte mellom forslagstiller og daværende sjef for etat for byggesak og private planer, Petter Wiberg (07.04.14), var det enighet om at etablering av G/S-veg langs den eksisterende adkomstvegen ikke var teknisk og sikkerhetsmessig forsvarlig pga. begrenset areal. Wiberg så det derfor som mer realistisk at en utvidet adkomstveg betjener eksisterende og ny trafikk til boliger innenfor dagens løsning. Forslaget legger opp til gangveg/fortau frem til felles p-anlegg, og herfra er det laget egen gangveg til golfbane og Steinsvikvatnet. Foreslått løsning er altså i tråd med anbefalingene kommunen har gitt tidligere, og det er derfor en slik løsning vi har forholdt</p>	X	X	X

	<p>6. Ref. § 3.2.8.1.b. Eksisterende kantvegetasjon skal bevares, jf. Vassressursloven § 11. Dersom eksisterende vegetasjon må fjernes, skal det brukes stedegen, naturlig vegetasjon i beplantning og kun benyttes rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter.</p> <p>7. Det er planlagt etablert kjøreveg med felles gangveg/fortau på det som i dag er en viktig turveg for beboere i området. Dette er en grusvei som går langs golfbanen. Det har ikke blitt redegjort for trafikkvekst på denne vegen, noe som er vesentlig for å vurdere effekten dette har for friluftsliv/turveg. Vi ber om at turvegens funksjon ivaretas i det videre arbeidet.</p> <p>8. Det ligger et tidligere kommunalt deponi på gnr 39 bnr 8, på østsiden av planområdet. BME mener det er grunn til å være oppmerksom på dette, mtp. mulig forurensning og diffuse gassutslipp fra deponiet. Vi anbefaler at dette reflekteres i ROS-analysens kap. 5 og i planbeskrivelsen. Som del av planprosessen må det gjøres utredninger som dokumenterer at bygging er helse- og miljømessig forsvarlig. Nå- og framtidssituasjonen må belyses. Om risikoen for utbygging er akseptabel, må det tas bestemmelser i planen som sikrer nødvendige tiltak skal være etablert for rammetillatelse og igangsettingstillatelse.</p> <p>9. Planforslaget viser at rekkehusene medfører omfattende fyllinger, murer og noe skjæring. Vi anbefaler en mer punktvis utbyggingsstruktur, der bygg og anlegg i større grad tilpasses eksisterende landskap.</p> <p>10. Ber om at det reguleres offentlig gang- og sykkeltrase gjennom området og opp til Sandsliåsen, og at det utarbeides noen skisser som viser løsning og at BME kalles inn til arbeidsmøte i saken. Dersom krav til G/S-veg ikke kan oppfylles, bør deler av den private vegen Sandslikroken inntil gnr 39 bnr 359 reguleres i form av tursti med belysning, og med offentlig status for å danne gangforbindelse både til Skranevatnet skole og bybane/buss.</p> <p>11. Vi mener ikke at skoleveger og gang- og sykkelforbindelser til kollektivholdeplass er godt nok utredet og ber om at de trafikale forholdene vurderes på nytt. Arealer som er nødvendige for etablering av gode sammenhengende offentlige og G/S-forbindelser bør inngå i planavgrensningen.</p> <p>12. BME har kun ansvar for G/S-veg langs Steinsvikvegen.</p>	<p>oss til i forslaget.</p> <p>8. Tatt til følge. Ut ifra opplysninger fra forslagstiller ble deponiet drevet av Fana kommune i perioden 1956-62, og bestod hovedsakelig av husholdningsavfall. Under arbeidet med golfbanen ble det lagt duk på toppen av deponiet, og fylt igjen med ca. 30 cm sand. Det er i tillegg en buffer på 10-50 meter mellom deponi og planlagt bebyggelse. Legger inn punktet i ROS-analysen, og sikrer i bestemmelsene at prøver må tas før rammesøknad.</p> <p>9. Delvis tatt til følge. Det er allerede jobbet svært mye med terrengtilpasning av rekkehusene. En mer punktvis struktur vil i praksis bety flere og mer synlige murer og fyllinger mellom byggene, og er noe vi vil unngå. Det er fjernet én enhet ved rekkehusene.</p> <p>10. Ikke tatt til følge. Den nevnte G/S-traseen som er regulert i reguleringsplan for golfbanen er i realiteten lagt bort. Ifølge daværende byråd Lisbeth Iversen er årsaken til det at del av LNF/buffersone mellom golfbanen og G/S-veg ble inkorporert i formål idrett/golfbanen ved vedtak som mindre vesentlig endring 24.02.2004. Iversen uttalte at «På denne bakgrunn ser byråden at det vil kunne bli utfordrende å ivareta krav om sikkerhet for en gang og sykkelvei slik den er vist i reguleringsplanen. Sikkerhetsopplegget har vist seg å være en aktuell problemstilling i flere saker der golfaktivitet skjer inntil tilgrensende nabolotter.» som svar på spørsmål ang. G/S-veg mellom Repelen og Flyplassvegen (bydelsstyre 081210, sak 93-10). Hun nevner videre at ny trasé for G/S-veg bør drøftes etter rullering av KPA, da Fana Golfklubb kom med innspill om å flytte golfanlegget. Det ville kunne frigjort plass slik at G/S-veg kunne blitt etablert sikkerhetsmessig forsvarlig. Innspillet ble ikke tatt til følge av Bergen kommune, og status står dermed uendret siden uttalelsen fra Iversen.</p> <p>Se for øvrig svar til merknad nr. 7. I referat fra møtet med Wiberg (datert 20.05.2014) fremgår det at Wiberg dessuten mente at problemstillingen med G/S-veg neppe ville bli reell, da det er lite trolig at kommunen ville prioritere en slik utgiftspost som egen gang/sykkelsti, da det simpelthen vil være for høy i forhold til nytte-/kostverdi.</p> <p>11. Tas til orientering. Beskrevet.</p> <p>12. Tas til orientering.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>Planområdet har adkomst fra privat veg, som er regulert i reguleringsplan for bybanen med offentlig status. Vegen er bygd i forbindelse med bybanen, og ligger på eiendom tilhørende Vestland Fylkeskommune. Det forutsettes at ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold ikke endres.</p> <p>13. Vi mener at krysningspunkt i kommunal G/S-veg langs Steinsvikvegen ikke er utformet ihht. håndbok N100, da plankartet ikke viser bussholdeplass med plattform og leskur.</p> <p>14. Adkomst til nye boliger planlegges via eksisterende grusveg, som delvis er ganske bratt. Vi anbefaler at det bør tilstrebes bedre stigningsforhold.</p> <p>15. Det foreslås å avvike preakseptert ytelse om maksimal avstand fra inngangsdør til avfallsløsningen. Renovasjonskontoret ser fordelene med å plassere renovasjon i utkant av området, men påpeker at det er ønskelig å plassere renovasjon langs det som vil være en naturlig ferdselsveg for gående ut av området, slik som kollektivtransport eller nærbutikk. Disse forholdene bør avveies. Det bør synliggjøres hvor glass og metall skal leveres.</p>	<p>13. Tatt delvis til følge. Ny løsning ligger til grunn i planen nå. Løsningen er ikke helt i tråd med N100, men er en klar forbedring av dagens situasjon, og godkjent i samråd med VLFK.</p> <p>14. Det er jobbet masse med adkomstvegen, og den har en maksimal stigning 1:15 slik det foreligger i planforslaget. Dersom BME ønsker mindre stigning enn dette, må det påberegnes mer fyllinger, skjæring og murer og blir selvmotsigende sett i sammenheng med punkt 2 og 9.</p> <p>15. Ikke tatt til følge. Både byplan og BIR har uttalt at valgt løsningen er godkjent. Dessuten er renovasjonsarealet plassert langs naturlig gangveg mot nærmeste dagligvarebutikk. Plass for levering av glass- og metallemballasje er oppgitt i RTP.</p>			
6	<p><u>Syklistenes landsforening</u>  <u>10.09.21</u>  <u>Dok.nr.: 90</u></p>	<p>1. Vi opplever at krysset er uheldig og mangelfullt utformet. Vi kan heller ikke se at veimerking er i tråd med SVVs sykkelhåndbok. Veimerking og skilting er mangelfull, noe som gir uklare vikepliktsforhold og dermed økt fare for alvorlige ulykker.</p> <p>2. For kjørende som skal krysse hovedsykkelveien, vil det slik krysset er utformet i dag, virke som om sykkelveien opphører før krysset og gjenoppstår etter krysset. For syklende vil det ikke oppleves slik.</p> <p>3. Vi ber om at det legges inn en forutsetning om at utbygger skal utbedre kryss av hovedsykkelveien og dette skal gjøre på en slik måte at trafiksikkerheten blir best mulig ivarettatt. Det er svært mange barnefamilier i området, og dette er en viktig skolevei. Det kan ikke forutsettes at syklende barn og unge er godt kjent med alle vikepliktsregler. Vi ber om at det tydelig skiltes at sideveien har vikeplikt ved kryssing av hovedsykkelveien, og at hovedsykkelveien markeres opp gjennomgående i krysset.</p> <p>4. I tillegg ber vi om at det legges inn en forutsetning om trygg, innendørs sykkelparkering. Det må da også tas</p>	<p>1. Delvis tatt til følge. Ny løsning foreligger. Vegmerking og skilting er ikke en del av reguleringsplanarbeidet.</p> <p>2. Dette kan løses med tydelig skilting, men dette skal ikke inn i en reguleringsplan.</p> <p>3. Tas til følge. Krysset skal utbedres. Ang. skilting viser vi til punkter over.</p> <p>4. Tatt til følge. Det er lagt opp til sykkelparkering i felles p-anlegg ihht. krav i KPA. Større lastesykler el. kan parkeres i anlegget.</p>	X	X	

		hensyn til store lastesykler, barnehagesykler mv.				
7	<u>Statsforvalteren i Vestland</u> <u>17.09.21</u> <u>Dok.nr.: 94</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planområdet er i dag del av et større grøntområde som strekker seg i nord – sørretning. Ved en utbygging som planen åpner for med et tett rekkehusfelt sentralt, tomannsbolig og enebolig med internvei vil effektivt bygge ned grøntområdet og bryte opp det sammenhengende grøntområde som strekker seg helt nord til Nordåsvannet bare avbrutt av Steinsvikvegen og bybanebro.</li> <li>2. Det er en klar svakhet ved den overordnede arealplanleggingen at planområdet er satt av til ytre fortettingssone. I landskapsbildet fremstår golfbanen som grøntareal, men har ikke naturmangfoldkvaliteter som sikrer verdiene i et sammenhengende grøntområde. Vi vil videre peke på at kantsonen til Steinsvikbekken ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget da kantsonen er foreslått regulert til annen veggrunn. Kantvegetasjonen må sikres eventuelt reetableres.</li> <li>3. Da planområdet ligger helt i yttergrensen til bybanestopp og daglige tjenestefunksjoner, samsvarer planen dårlig med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</li> <li>4. En betydelig mindre boligutbygging med veitilkomst fra sør kan være et alternativ som sikrer mer av områdets kvaliteter i den blå/grønne strukturen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering. Rekkehusene er plassert langs vegen, og grønnstrukturen videreføres i bakkant, men er nå tydeliggjort ved å endre deler av boligformål til naturområde. Tomannsbolig er erstattet med enebolig, slik at grøntkorridoren beholdes i større grad. Det legges i tillegg opp til faunakorridorer under veg og grønne tak for å tilrettelegge for arters mobilitet.</li> <li>2. Tas til orientering. Områdets formål er fremforhandlet, og skal være nøye vurdert av Bergen kommune. Angående Steinsvikbekken er denne nå sikret med hensynssone.</li> <li>3. Denne påstanden er vi uenig i. Innen 10-15 minutter kan man gå til både dagligvare, restauranter og bybanestoppet ved Råstølen. Dersom det blir for langt, går det buss fra fylkesvegen i den retningen med en frekvens på 3-6 ganger i timen. Vi minner om at forslaget innebærer småhus og rekkehusbebyggelse, og ikke blokk.</li> <li>4. Ikke tatt til følge. Arealet er avsatt til ytre fortettingssone, og forslaget ligger i det midtre sjiktet av tillatt utnyttelsesgrad for denne sonen. Adkomst fra sør er ikke aktuelt.</li> </ol>			
8	<u>Naturvernforbundet/Forum for Natur og Friluftsliv (FNF)</u> <u>20.09.21</u> <u>Dok.nr.: 99</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planmyndighet mener hensynet til grønnstrukturen ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. FNF er enig med planmyndigheten i disse vurderingene, og forutsetter at det videre vises mye større hensyn til skogen som leveområde for arter og som økologisk korridor.</li> <li>2. Mener kunnskapsgrunnlaget er utilstrekkelig. Ber om at planmyndighet krever at det skal utføres en feltkartlegging av plante- og fugleliv i det aktuelle planområdet, i tillegg til kartlegging av rødlistede naturtyper og gamle trær.</li> <li>3. FNF savner en redegjørelse på hvorfor den aktuelle planen ikke omfattes av kravet om konsekvensutredning, da planen vil ha vesentlige virkninger for naturmiljøet.</li> <li>4. Forskrift om konsekvensutredninger § 10 sier bl.a. følgende: «Forurensning til vann: Dersom en plan eller et tiltak kan føre til at miljøtilstanden i vannforekomsten kan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt delvis til følge. Det har blitt utført befaringsrapport av biolog og utarbeidet ny naturmangfoldsrapport. Denne vedlegges planforslaget. Deler av BK (før BKS1) omgjøres til grøntområde for å tydeliggjøre hva som bevares.</li> <li>2. Tatt til følge. Se kommentar over.</li> <li>3. Ikke tatt til følge. Reguleringsplanen er relativt liten, og vil etter vår vurdering ikke ha vesentlige virkninger for samfunn eller miljø. En viss lokal virkning må en selvsagt kunne regne med, i likhet med alle andre utbyggingsprosjekt, men er ikke tilstrekkelig for å utløse krav om konsekvensutredning.</li> <li>4. Innenfor planområdet er det kun et kort strekk av bekken som er inkludert. Det er svært lite sannsynlig at foreslått tiltak vil kunne nedgradere miljøtilstanden på bekken.</li> </ol>	X	X	X

		<p>bli forringet fra en tilstandsklasse til en annen, eller allerede er dårligere enn god, vil det normalt utløse konsekvensutredning.» Steinsvikbekken har ifølge <i>Vannnett.no</i> en moderat økologisk tilstand<sup>1</sup>, noe som er dårligere enn god – og FNF Hordaland er da av den oppfatning at tiltaket da kan utløse et krav om konsekvensutredning. Vi ber om at både forslagsstiller og planmyndighet kommenterer dette.</p> <p>5. FNF ber om at det utarbeides ny naturmangfoldvurdering, da den gamle er 4,5 år gammel.</p> <p>6. Ber om at kantsonen på begge sider av Steinsvikbekken sikres bedre. o_SVG og o_SGS1 bør reguleres som naturområde (GN). I tillegg åpnes det i planforslaget for å erstatte eksisterende vegetasjon med ny. Dette mener FNF ikke kan aksepteres. Bekken har vært under sterkt press ifm. utbygging av Bybanen, og eksisterende kantvegetasjon må sikres. De tiltakene i planen som kan påvirke Steinsvikbekken negativt, må etter vår mening vurderes i sammenheng med allerede negative påvirkninger på Steinsvikbekken.</p> <p>7. Det er en kjent sak at Fana golfklubb har i lengre tid har prøvd å forhindre allmennhetens ferdsel på gangveiene som ligger ved og på golfbanen. Golfklubben har endog satt opp skilt med ferdselsforbud. FNF Hordaland er av den oppfatning at golfklubben ikke har hjemmel til å nekte publikum å ferdes på gangveiene i området. For sammenligning har Bergen golfklubb i Åstveit satt opp skilt der de skriver at ferdsel innenfor golfområdet skjer på eget ansvar – noe som synes å være riktig juridisk tilnærming til ferdselsproblematikken på og ved golfbaner. FNF Hordaland forutsetter at gående og syklende sine interesser ivaretas i det videre planarbeidet, også for de områder av planen som grenser til golfbanen – og også at sikkerheten til gående og syklende ivaretas, f.eks. ved et nett eller lignende.</p>	<p>Det er selvsagt ønskelig å beskytte bekken i størst mulig grad, og dette mener vi er gjort i planforslaget.</p> <p>5. Tatt til følge. Se første pkt.</p> <p>6. Tatt til følge. Bekken sikres med hensynssoner og tilhørende bestemmelser for å ivaretas. Formål er endret på vestsiden til GN, men det kan være behov for mindre tiltak langs Steinsvikvegen, som her settes til AVG.</p> <p>7. Tatt til orientering. Dette er golfklubbens anliggende, og ikke noe vi kan styre i reguleringsplanen.</p>			
9	<p><u>Bergen brannvesen</u> 21.09.21 Dok.nr.: 103</p>	<p>1. Vi viser til tidligere uttalelse i saken, og at veiledningen som det henvises til her, er revidert. Vi vil i midlertidig presisere at Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst til eksisterende bebyggelse må heller ikke forringes. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks belastning.</p>	<p>1. Tatt til følge. Tilkomst skal alltid sikres. Det vil ikke bli oppstillingsplass over betongdekke eller p-anlegg.</p>			



10	<u>Statens vegvesen</u> <u>24.09.21</u> <u>Dok.nr.: 104</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planforslaget er ikke særlig sentralt plassert i forhold til viktige målpunkt som kollektivholdeplass, skole og butikk. For å motvirke bilbasert utvikling er det viktig med lav utnyttelse, lav p-dekning, god sykkelparkering og god forbindelse til bybanestopp.</li> <li>2. SVV støtter byplan sin vurdering om at forbindelse til Bybanen må løses i planforslaget. Planforslaget kan ikke vedtas uten at dette kravet er sikret.</li> <li>3. Det er viktig at sykkelparkering har høy kvalitet og er enklere tilgjengelig enn bilparkeringen. SVV vil anbefaler at all bilparkering skjer i utkantet av området og at planområdet i større grad blir bilfritt. Vi har ingen merknader til p-dekningen.</li> <li>4. Etter regionreformen har SVV ikke lenger ansvar for fylkesvegene. I den videre planprosessen må det oppnås enighet og inngås gjennomføringsavtale med Vestland fylkeskommune om tiltak som berører fylkesveg.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering. Selv om planområdet ikke ligger i umiddelbar nærhet til bybanestopp, ligger det fortsatt langs bybanelinjen, og i henhold til det som er vurdert som ytre forfettingssone.</li> <li>2. Ikke tatt til følge. Det ble ikke funnet frem til en løsning på punktet. I samråd med PBE ble det avtalt at kravet om forbindelsen frafaller mot at to boenheter tas ut av planen.</li> <li>3. Ikke tatt til følge. Dersom parkering skal ligge utenom bebyggelsen vil det kreve ekstra terrenginngrep og overflateparkering må unngås.</li> <li>4. Tatt til orientering. Løsning som omhandler fylkesvegen, er avtalt i samråd med VLFK.</li> </ol>			
11	<u>Helseverneheten</u> <u>04.10.21</u> <u>Dok.nr.: 105</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reguleringsbestemmelsene må angi at T-1442 skal følges i utbyggingsprosjektet. Byggherren må lage en plan for hvordan de skal følge opp og dokumentere at underleverandører følger støykravene i anleggsperioden. Byggherren må også lage en plan for kommunikasjon med naboer til planområdet.</li> <li>2. Planområdet grenser til et etablert boligområde samt Fana golfbane. Erfaringsmessig kan støv bli en belastning for naboene i bygge- og anleggsfasen. Vi ber derfor om at reguleringsbestemmelsene anfører at det skal gjøres støvreduserende tiltak på anleggsområdet og i forbindelse med eventuell transport av masser.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følge. Legges inn i bestemmelsene.</li> <li>2. Tatt til følge. Legges inn i bestemmelsene.</li> </ol>		X	
12	<u>Barn og unges representant</u> <u>14.09.21</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utbyggingen bør ses i sammenheng med tiltak på gnr 39 bnr 270 m.fl. mtp nedbygging av natur. I tettbygde strøk kan slike arealer inneha viktige kvaliteter for nærmiljøet.</li> <li>2. Ifølge fagnotatet er det ikke gjennomført barnetråkkregistrering, noe som bør gjøres for å kartlegge dagens bruk og arealets bruk og potensial for barn og unge.</li> <li>3. Positivt at det legges opp til naturlekeplass. Når det her ikke er UU, må andre arealer for lek inneholde gode og varierte kvaliteter, gjerne med naturelement.</li> <li>4. Hvorfor er ikke «naturlig element» på naturlekeplassen en del av rekkefølgebestemmelsene?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til orientering.</li> <li>2. Ikke tatt til følge. Tiltaksområdet er privat og tilknyttet eksisterende boliger i området. Grøntarealet/lekeområdet (39/267) tilhørende Solheia Huseierforening vil forbli uendret.</li> <li>3. Tatt til følge. Det er lagt opp til andre lekeplasser for barn med tilgjengelig adkomst.</li> <li>4. Tatt til følge. Rekkefølgebestemmelsene angir nå at felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet. Dette gjelder altså alle.</li> <li>5. Tatt til orientering. Det legges opp til tre lekearealer i</li> </ol>		X	

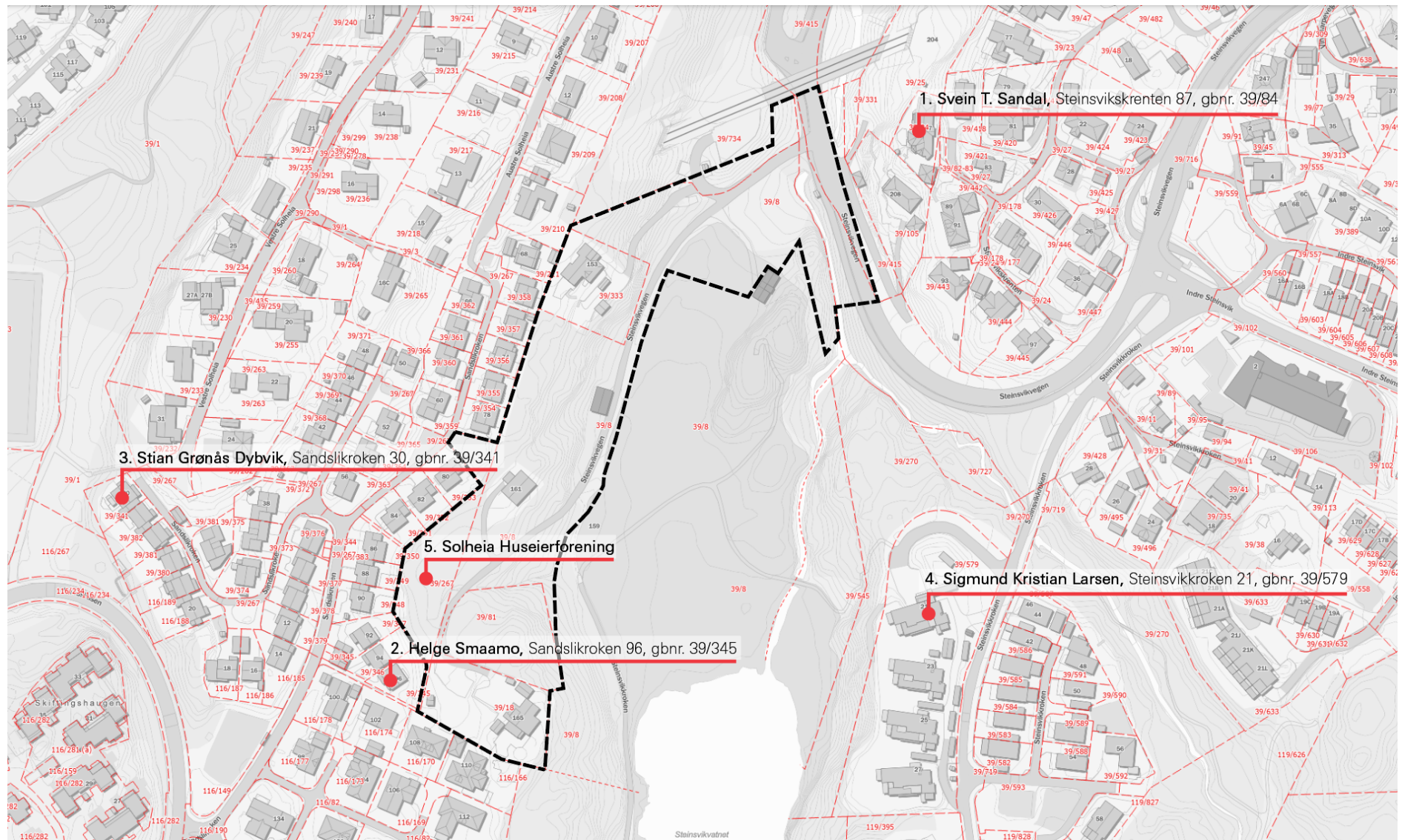
		<p>5. Uteareal må ivareta ulike aldersgruppers behov. Etablering av egnede væresteder for ungdom må vurderes.</p> <p>6. Skole- og barnehagekapasitet må avklares.</p> <p>7. Trygge og trafikksikre G/S-forbindelser må ivaretas.</p> <p>8. Det må gjøres risikovurdering av hvorvidt nærhet til golfbanen medfører behov for sikringstiltak.</p>	<p>forskjellige størrelser og forskjellig innhold.</p> <p>6. Tatt til orientering. Det er satt rekkefølgebestemmelse til at dette skal være dokumentert før igangsettingstillatelse.</p> <p>7. Tatt til orientering.</p> <p>8. Tatt delvis til følge. Bestemmelsene sikrer en utredning av dette.</p>			
13	<p><u>Vestland fylkeskommune</u>  <u>20.09.2021</u>  <u>MOTTATT 17.10.2022 (feil i utsendingssystemet)</u></p>	<p>1. Det må stilles krav i § 6.1.9 at VLFK skal godkjenne planen ettersom kryssområdet er fylkeskommunalt.</p> <p>2. § 6.3.2 må flyttes til § 6.2 slik at infrastrukturen blir opparbeidet før igangsetting.</p> <p>3. Kantstoppløsning for bussholdeplass som tidligere har blitt godkjent av Statens vegvesen er uheldig og ikke i tråd med N100. Ber om at løsning lenger nord for planområdet blir vurdert.</p> <p>4. Tekniske tegninger som viser all infrastruktur knyttet til fylkesvegen må leveres og godkjennes av VLFK. Plankart må vise sikt til G/S-veg og ikke bare bilveg.</p> <p>5. Det må sikres gjennom bestemmelsene at det skal inngås en gjennomføringsavtale med VLFK.</p> <p>6. Det må stilles strengere krav til kvalitetskrav til sykkelparkering i planen. Viser til veileder for sykkelparkering fra SVV.</p>	<p>1. Tatt til følge.</p> <p>2. Tatt til følge.</p> <p>3. Tatt til følge. Alternativ er utarbeidet og oversendt til VLFK, sammen med annet alternativ med utbedring av eksisterende løsning ihht. utbedringsstandard i N100, men hvor deler av busslommen sammenfaller med avkjørsel til området.</p> <p>4. Tatt til følge. Lagt til i plankart.</p> <p>5. Tatt til følge. Lagt til i bestemmelsene.</p> <p>6. Tatt til følge. Strengere krav til sykkelparkering er lagt inn i bestemmelsene.</p>	X	X	X
	<b>Planmyndighet:</b>					
1	<p><u>Plan- og bygningsetaten</u>  <u>18.06.2021</u>  <u>Dok.nr.: 78</u></p>	<p>1. Bebyggelsen må bearbeides ved å bryte opp volumene. Samtidig må byggehøyden varieres, og i større grad tilpasses det ulike terrenget innenfor feltet.</p> <p>2. Det må arbeides videre med terrengetilpasning. Dette gjelder for bebyggelse, veg og uteoppholdsareal.</p> <p>3. Det må foreligge en vurdering av hvor naturlig terreng og vegetasjon kan bevares. Arealet skal sikres på plankartet ved bruk av byggegrenser eller formål, med tilhørende bestemmelser.</p> <p>4. Forbindelse til Bybanen må løses i planforslaget.</p> <p>5. Planmaterialet må oppdateres i henhold til våre</p>	<p>1. Tatt til følge. En boenhet er fjernet fra rekkehusene slik at avstanden mellom er økt. Nordligste enhet er også trukket ned, slik at høyvirkningen minimeres i denne enden.</p> <p>2. Tatt delvis til følge. Vår vurdering er at forslaget nå er godt tilpasset terrenget ut ifra de topografiske forutsetningene og passer fint inn i området. Plangrepet er i ettertid avklart i møter med PBE.</p> <p>3. Tatt til følge. En stor del av tidligere BKS1 er omgjort til grøntstruktur. Geolog har vært på stedet og vurdert hvor skreanter må sikres, og hvor naturlig terreng kan bevares (rapport er vedlagt planforslaget).</p>	X	X	X

	tilbakemeldinger i fagnotatet.	4. Ikke tatt til følge. Grunneier Solheia Huseierforering er svært lite interessert i denne snarvegen, og forslagsstiller har forsøkt å komme til enighet, men uten å lykkes. Etter avklaring med PBE, frafaller kravet ettersom to boenheter er tatt ut av planen.			
		5. Tatt delvis til følge.			

## Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p><b>Private</b> Nr. 5: Merknadshavers eiendom var tidligere merket med bestemmelsesområde #1 for sti. Denne er tatt ut.</p> <p><b>Offentlige</b> Nr. 5: Oppdatert kryssløsning ved fylkesveg, lagt inn hensynssone ved Steinsvikbekken. Nr. 6: Kryss er utbedret i kart. Nr. 8: Hensynssone for bekk og grønnstruktur for kantsone. Nr. 13: Kryss og busstoppløsning er oppdatert i samråd med VLFK.</p> <p><b>Planmyndighet</b> Lagt inn byggehøyder som sikrer lavere byggehøyde for de to nordligste rekkehusenhetene.</p>	<p><b>Private</b> Nr. 5: Bestemmelse om utbedring av sti er tatt ut.</p> <p><b>Offentlige</b> Nr. 2: Pkt. 1 er lagt inn i bestemmelsene. Nr. 3: Pkt. 3, spesifisert bestemmelse om saltak/grønne tak til formål. Pkt. 4, gjort grep for å tilpasse terreng og naturlig vegetasjon. Nr. 5: Lagt til bestemmelser om vegetasjon og stedegehet, henvisninger til ny naturmangfoldsrapport, undersøkelse av tidligere deponi. Nr. 6: Lagt til bestemmelse om sykkelparkering. Nr. 8: Nye bestemmelser fra naturmangfoldsrapport og bedre sikring av kantsonen til bekken. Nr. 11: Lagt inn støy i bestemmelsene og krav til plan for kommunikasjon med naboer i anleggsperioder. Støvreducerende tiltak er også lagt til. Nr. 12: Opparbeiding av alle lekeplasser er med i rekkefølgekrav. Nr. 13: Alle punktene tatt til følge.</p> <p><b>Planmyndighet</b> Lagt til bestemmelser om avstand mellom volumer, terrengingrep, ivaretagelse av natur mm.</p>	<p><b>Private</b> Nr. 5: Sti er tatt ut.</p> <p><b>Offentlige</b> Nr. 5: De fleste punktene er tatt til følge utenom det som omhandler forbindelsen til Sandsliåsen og avstand til renovasjon. Nr. 8: Oppdatert beskrivelse i tråd med naturmangfoldsrapport, beskrevet situasjon med bekk. Nr. 13: Oppdatert beskrivelse i tråd med endringene gjort for alle punkt.</p> <p><b>Planmyndighet</b> Oppdatert beskrivelse i tråd med endringene gjort i plankart og bestemmelse.</p>

# Merknadskart



Private merknader med avsender utenfor kartutsnittet noteres med adresse under:

- Arve Sigurd Berg, Midtunvegen 35, gbnr. 43/181