

Til beboere og naboer,  
berørte høringsinstanser

Deres referanse: P17022

Vår referanse:

Dato: 30.06.2021

## **JUSTERT PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING: YTREBYGDA, GNR 116 BNR 119., SANDSLIMARKA 260, DETALJREGULERINGSPLAN**

Det vises til tidligere planforslag som var ute til offentlig ettersyn 29.02.20 – 21.04.20. Forslaget finnes i Bergen kommune sitt digitale planregister: arealplaner.no. Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

### ***Forslagsstiller***

Forslagsstiller er Sandslimarka 260 AS. Utførende plankonsulent er Opus.

### ***Planområdet***

Planområdet ligger ved Sandslimarka i Ytrebygda bydel og består i dag av et planert område med et større næringsbygg, samt noe grøntareal. Det ble varslet oppstart av planarbeid 12.10.2017. I forbindelse med innlevering til 1. gangs behandling var planområdet tatt inn noe sammenlignet med varslet situasjon, gjeldende planområde er avgrenset som vist på vedlagt kart.

### ***Foreslåtte endringer etter offentlig ettersyn***

I henhold til mottatte merknader og innspill på planforslaget til offentlig høring, er det foretatt endringer knyttet til bebyggelses omfang og trafiksikkerhet.

Endringer i planen er i hovedsak som følger:

- Nedskalering i omfang bebyggelse, vist med rødt i illustrasjonen under, gjennom reduksjon av byggehøyder og oppbrytning av bebyggelsen. Endringene er viktig for å redusere konsekvensene for naboer i nord, og for å bedre kvalitet på arkitektur og utearealer internt i planområdet.
  - Bygg i nordvest redusert fra 7 til 5 etasjer
  - Sentrale deler av blokk i nordvest er tatt ut for å skape brudd og høyde. Øst for ny åpning i bygningsmassen er bygg redusert fra 5 til 4 etasjer
  - Blokk som grenser til rekkehus, er redusert fra 5 til 3 etasjer og fått endret formål til småhusbebyggelse
  - Rekkehusrekken er brutt opp med å fjerne en enhet midt i rekken og høyder er tatt ned med en etasje på tre hjørnerekkehus.

- Blokk mor bybane i vest har fått justerte høyder slik at blokken har en tydeligere trappning fra nord mot sør (etasjer et tatt ned i sør og 1 etasje er lagt til lengst nord)
- Barnehage er endret for å tilpasse seg en bedre trafikksituasjon med snuhammer og stopplomme.



- Forbedringer knyttet til trafikksikkerhet. Det er gjort flere tiltak for å forbedre trafikksikkerhet, som følge at det ble koblet på ekstern ekspertise knyttet til dette. Hovedendringene er:
  - Regulering av snuhammer for å bedre trafikksikkerheten og leverings-situasjonen til barnehagene. Tiltaket er vist under og forhindrer rygging i enden av offentlig veg, ved barnehage og starten av offentlig turveg.



- Formål dagligvare er tatt ut, og næring redusert til maks 400 m2 BRA

- Docking-punkt for bossug er flyttet inn i området
  - Utforming av avkjørsel til planområdet og innkjøringszone til parkeringskjeller er utbedret
  - Det er gjort tiltak for å forbedre parkerings situasjon i garasje for barnehage
  - Gå-mønster for de som skal til barnehage er avklart og tydeliggjort
  - Det er regulert stopplomme for barnehagen
- Endringer knyttet til veisituasjon og eierforhold er gjort på bakgrunn av tilbakemeldinger fra Bymiljøetaten:
    - o\_SKV3 reguleres som felles til der den møter o\_SKV2
    - o\_SGS og tilliggende annen veggrunn o\_SVG3 reguleres som felles
    - Det er lagt inn felles torgformål f\_ST mellom f\_SGS, o\_SF7 og BKB1. Denne reguleringen tilsvarer bedre arealbruken som er tiltenkt der (jf. illustrasjonsplan), og løser bedre avslutningene og overgang mellom gang- og sykkelveg og fortau.
    - Passeringslomme i kryssområde er kortet noe ned, for å få gang- og sykkelvegen f\_SGS frittliggende mot kjørevegen. Det er ikke nødvendig med så lang passeringslomme når avkjørselen til eksisterende p-plass fjernes. Formålsgrense for f\_SKV3 er korrigert til eksisterende vegkant i øst og restareal som annen veggrunn.
    - Offentlig fortau o\_SF7 er avgrenset til der den følger offentlig veg.
    - Byggegrense for BKB1 er tatt inntil ny formålsgrensen for torg f\_ST.
  - Andre mindre justeringer er:
    - Måle- og avstandslinjer for o\_SKV2 og f\_SKV3 er lagt inn.
    - Bestemmelsesområde #4 rundt oljetanken er erstattet med faresone *Annen fare* H390.
    - SPH har fått felles eierform f\_SPH.
    - Utstrekning av parkeringskjeller f\_SPH er redusert, og går ikke lenger under BKS.
    - Justering/retting av formålsgrensen *Annen veggrunn grønt* i nord, slik at den ikke går inn på privat veg. Som følge av dette er også plangrense justert til å følge vegkant i stedet for eiendomsgrense.
    - o\_SVG3 er endret til felles f\_SVG4.

Endringene som er oppgitt over er implementert i bestemmelsene og plankart. Endringer i bestemmelsene er markert med rød skrift, for å tydeliggjøre disse. Planbeskrivelse og illustrasjonsplan er også oppdatert i henhold til justeringene. Dokumentene ligger tilgjengelig på opus sine nettsider, jf. neste avsnitt.

### **Informasjon og medvirkning**

Varselbrev sendes til berørte parter. Varselet blir ikke kunngjort i dagspresse, men vil være tilgjengelig på Opus' nettside, under fanen «prosjekt» og videre til «planvarsel» i rullegardin. For nærmere informasjon kontakt Opus, se kontakt informasjon nederst på første side.

## ***Innspill til begrenset varsel***

Innspill til endringene som er gjort i planforslaget siden offentlige ettersyn, sendes til Opus per brev eller e-post, eller elektronisk gjennom [www.opus.no](http://www.opus.no). Merknader til dette varselet skal kun gjelde endringer etter offentlig ettersyn. Tidligere merknader innsendt til plansaken er gjennomgått i merknadsskjema som følger saken, og tas med videre i planarbeidet.

Vi ber om at det i innspillet refereres til prosjektnummer **p17022**.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av innspill til Bergen kommune, dette ivaretas av Opus. Alle mottatte dokumenter, innspill og lignende oversendes kommunen sammen med planforslaget.

Frist for å sende merknader er utvidet til i overkant av seks uker, for å ta hensyn til sommerferieavvikling. Frist for å levere merknad er satt til **13.08.21**.

## ***Videre saksgang***

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan slik at den kan bli behandlet administrativt av Plan- og bygningsetaten, og deretter tas opp til politisk behandling.

Med vennlig hilsen  
Opus

Monica Stoknes