

TILBAKEMELDINGSSKJEMA - GIS-KONTROLL

Saksnr og arealplan-ID	Saksnr PLAN-2022/20599 (og 201911292), Arealplan-ID 70320000
Plannavn	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 4, STRAUMSÅSEN
Plantype	35 - Detaljregulering
Kontrollanledning	1.gangsbehandling
Mottaksdato hos GIS-gruppen	02.08.2022
Versjonsdato plankart	20.05.2022
Versjonsdato bestemmelser	25.05.2022
Kontrollert mot kravspesifikasjon datert	07.03.2022
Kontrollert av	Silje Borvik
Dato for tilbakemelding	04.08.2022
Er planen godkjent i GIS-kontroll?	nei

1. Generell tilbakemelding

Siden forrige leveranse er det lagt inn oppdatert basiskart, samt gjort noen mindre andre endringer i plankartet. Ser ut som tilbakemeldingene fra forrige gang har blitt rettet. Jeg har imidlertid funnet noen feil som ikke ble oppdaget da, samt noen nyoppståtte problemstillinger.

Når nytt planmaterieell leveres ønsker vi at dette skjema medfølger, med kommentarer bak punktene. Her må det angis om det aktuelle punktet er rettet, og eventuelt hvorfor det ikke er det. Husk å oppdatere nytt planmaterieell med ny revisjonsdato.

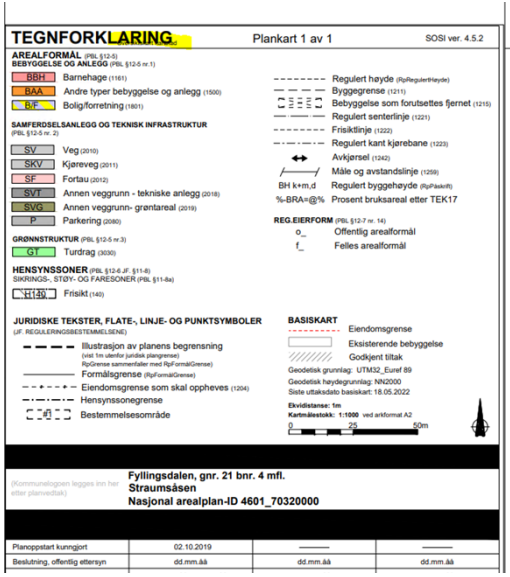
2. Avvik fra [kravspesifikasjonen](#)

1.1 Basiskart

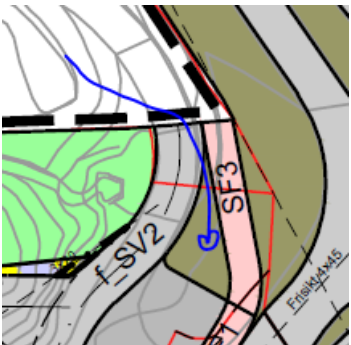
Krav	Kommentar GIS	
All informasjon i basiskartet skal tones ned med gråtone, strektykkelse 0,25. RGB= 153-153-153, med unntak av eiendomsgrenser og gnr./bnr.	Gnr/bnr skal tegnes i rødt, jf under	Rettet
Eksisterende eiendomsgrenser skal tegnes med rød stiplet strek, gnr./bnr. med rød strek, strektykkelse 0,25. RGB = 255-0-0.	Stiplingen av eiendomsgrensen samsvarer ikke med tegnforklaring – bør i større grad gjenspeile hverandre. Gnr/bnr skal tegnes i rødt.	Rettet
Gate-/vegnavn og andre henvisninger i planen, som husnummer og gnr./bnr. skal plasseres slik at disse er godt synlige og lesbare.	Mangler husnummer	Ikke endret. Husnummer ikke inkludert pga. mindre info i plankart.

1.2 Tittelfelt og tegnforklaring

Skal kun vise arealformål, hensynssoner, samt tekster, linje- og punktsymboler som er brukt i plankartet.	Linje for regulert høyde er ikke lenger i bruk i plankartet, og må fjernes fra tegnforklaring	Rettet
Feltkoder (utarbeidet av KMD), bokstav uten løpenummer og eierform, skal påføres de aktuelle arealformålene i tegnforklaringen.	Her er det gamle feltnavn som har blitt benyttet (pga første versjon kom før den nye kodelisten).	Rettet
Jf tekst på Bergen kommune sin nettside:		

«Den nye kodelisten har unike feltnavn på alle arealformålene. Kodelisten vil bli obligatorisk når ny standard for plankart trer i kraft, men departementet anbefaler den tas i bruk nå. Hovedregel er at planforslag som leveres til behandling fremover skal ha de nye forkortelsene, men det kan avtales unntak i plansaker som har pågått over lengre tid og hvor oppdatering av forkortelser på tvers av dokumenter vil gi mye merarbeid eller forsinkelser.»		
Annet: Saknummer må oppdateres i planmateriellet jf : Bergen kommune - Informasjon om saknummer i forbindelse med nytt sakssystem i Plan- og bygningsetaten	Må oppdateres i plankart, bestemmelser og evtnt andre steder det er benyttet. Saksnummer: PLAN-2022/20599-5	Rettet
Annet: Feil i tegnforklaring – svarte felt som dekker informasjon 	Må rettes slik at all informasjon er leselig Når jeg i laglisten i pdf slår av «-Tittle» får jeg frem tekst som ligger under (men fjerner også andre elementer i tegnforklaringen samtidig) -Også en tekst som har havnet under tegnforklaringsoverskriften, se gul markering.	Rettet

1.3 Plankart

Feltnavn (utarbeidet av KMD) skal påføres plankartet. Der plankartet gjennom reguleringsbestemmelsene skal fastsette eierform, må feltkode benyttes i tillegg til prefiks for eierform.	*Mangler feltnavn i kartet på alle formål av typen annen veggrunn-grøntareal (og feltnavn i sosi-fil er feile). Mangel på påskrift gjør det umulig å se om de er ment å være felles eller offentlig. I sosi-fil er for eksempel dette arealet definert som felles: 	Rettet Feltnavn påført.
--	--	------------------------------------

	* I tillegg mangler hensynssonenavn på frisiktsonene (H140). Den ene er veldig liten, så ser at den kan være litt utfordrende. *Flere av feltnavnene er angitt med et annet (eldre) feltnavn i parentes. Dette må fjernes. Gjelder P2(Fe12), BBH (A1) og BAA (S12). Slike henvisninger må ved behov håndteres gjennom bestemmelsene eller planbeskrivelse. Var ikke slik i forrige versjon.	Rettet Rettet
Alle byggeområdene skal påføres grad av utnyttning og høydebegrensninger, men ikke areal. Dette gjelder ikke for eksisterende byggeområder som skal bevares slik de er og hvor det ikke åpnes for nye tiltak (for eksempel kulturminner).	Mangler for BBH. I forrige versjon lå det utnyttingsgrad, men ikke høydebegrensning. Nå ligger ingenting.	Delvis rettet. Barnehage-tomten ble opprinnelig kun inkludert i planprosessen for å se på samspill mellom tomtene. Det er i utgangspunktet ønske om at dette tas ut av planen siden det skal videreføres slik det er i gjeldende plan for Strømme gård. 30 %-BRA i gjeldende plan for Strømme gård videreføres. Vi kan ikke finne at det er definert byggehøyder i planen for Strømme gård, og antar at byggehøyder i pbl gjelder for denne tomten. Byggehøyde er følgelig ikke vist i plankart, men omtalt i bestemmelse §3.1.1.6 med

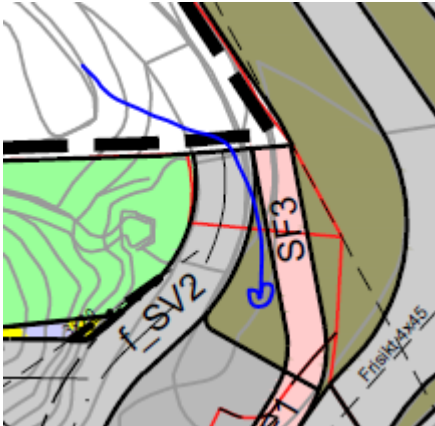
		henvisning til pbl.
Automatisk fredete kulturminner/vedtaksfredete kulturminner, med sikringssoner, skal alltid vises med hensynssone d). Unntaket er dersom disse skal graves ut/fjernes. I så tilfelle må det innhentes dispensasjon fra Riksantikvaren.	Man har valgt å vise utgravede kulturminner som bestemmelsesområde #1 og #2. Er dette nødvendig å ta med i plankartet? Bestemmelsen fremstår mer som en faktaopplysning enn en bestemmelse? Se kommentar under «bestemmelser»	Rettet. Er nå tatt ut i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

1.4 Plandata på SOSI-format

- Inneholder informasjon utenfor plangrensen. Vi får å fjerne dette manuelt.
- Feil bruk av feltnavn på annen veggrunn

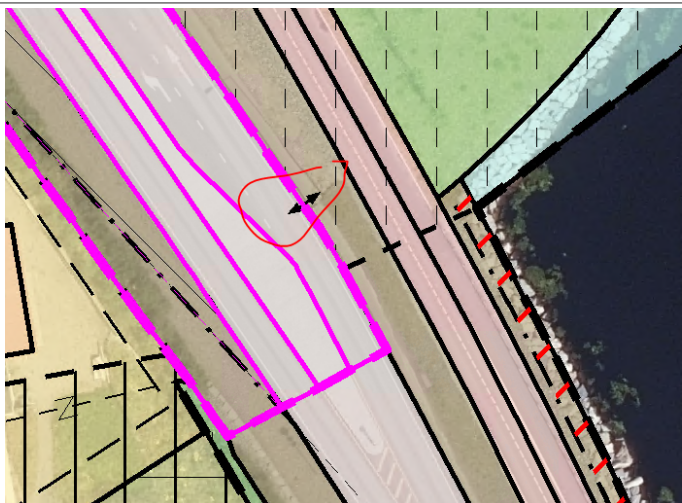
2. Bestemmelsene

§2.2	angir at grad av utnytting er angitt på plankartet- det er ikke tilfelle for barnehageformålet – jf tidligere kommentar. Må inn i kartet igjen	Rettet. Grad av utnytting for BH er vist i plankart, og satt i tråd med bestemmelser i gjeldende reg.plan for Strømme gård.
§2.4	Er ordlyd i denne paragrafen korrekt og konkret nok? Justering av juridiske linjer kan vel bare gjøres gjennom endring av plan etter §12-14? Det er evnt avvik fra juridiske linjer man mener?	Rettet. Ordlyd «justering» endret til «avvik».
§2.9.1	Hvis denne paragrafen skal bestå, bør man angi referanse til #1 og #2. Se for øvrig kommentar til §5, om bestemmelsesområdene er overflødige?	Rettet. Bestemmelsen er fjernet.
§3.1.1.6	Paragrafen angir at byggehøyder er angitt på plankartet. Dette er ikke tilfelle for barnehage-formålet – se kommentar gitt til plankart.	Rettet. Lagt til i § 3.1.1.6: Innenfor arealformål BH gjelder plan- og bygningsloven sine bestemmelser om byggehøyder.
§3.1.2.2 .b	Usikker på om jeg forstår ordlyden her «innenfor en samlet bebyggelse»	Rettet. Endret til: «Det kan etableres ca. 15 boenheter»
§3.1.3 /§3.1.4 /§3.2.1 1	Det bør langt tydeligere fremkomme hva parentes bak feltnavet viser til , og man bør helst velge en annen løsning. Det er ikke ønskelig at parentes vises i plankartet, jf. tidligere kommentar.	Rettet. Parentes med eldre feltnavn fjernet. Det er lagt inn følgende bestemmelser «Arealformålet har benevnelse A1 i reguleringsplanen for Strømme gård».
§3.1.3.2	Vedr referansen til B13 bør man også oppgi arealplan-ID på planen.	Rettet.
§3.1.3.2	Det fremgår av paragrafen at P2 er felles for BBH og B13. Skulle ikke da eierform vært felles (prefiks f_) ?	Rettet.
§3.2.3	Ser ut til å ha skjedd noe med overskriften her – den er bestemmelse som del av overskriften?	Rettet. Se § 3.2.2

§3.2.10	Det fremgår ikke hvem f_SVG-arealet er felles for – hvis det er reelt at arealet skal være felles. (det mangler påskrift i plankartet, så det er ikke mulig der se eierform. SOSI-fil viser arealet som felles. 	Rettet. Feltnavn påført i plankart.
§3.2.11	Viser til B13- bør fremgå at dette er i en annen plan (oppgi arealplan-ID). For teksten om P1 – vurder å her vise legge til «i felt B/F» for å gjøre det helt entydig	Rettet. Rettet.
§3.3.1	Skrivefeil i 2. setning. Regner med ordet «av» må fjernes.	Rettet
§5 til §7	Det er feil i nummeringen her § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder § 5.1 Bestemmelsesområde for kulturminne #1 og #2 § 6 Bestemmelsessonen angir plassering av tidligere automatisk fredet kulturminne. Lokaltetene er gravd ut, fjernet og frigitt av Universitetsmuseet i Bergen. § 7 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)	Rettet. Bestemmelsesområdet tatt ut av planen.
§5	Stusser på at det skal være nødvendig med bestemmelsessområder for kulturminner som er utgrav og frigitt? Er det noe som kreves/ønskes av kulturmyndighetene? Bestemmelsene gir jo egentlig bare en faktaopplysning, ikke reelle bestemmelser? Sonene bør vel ha en funksjon, ellers kan det vel ivaretas av planbeskrivelsen? Dersom de skal ligge må teksten i paragrafen (det som nå ligger som §6) endres til flertall «Bestemmelsessonene»	Rettet. Tatt ut av planen
§7	Pirk – men «i forhold til» i punkt 4 virker litt uklart hva man mener?	Rettet. Se § 5.3, punkt 3.

3. Tilpasning mot dagens situasjon og naboplaner

Punkt vedr tilpasning gjeldene plansituasjon: I den gjeldende plan 62420000 ligger det en avkjørselspik i plangrensen til den nye planen (i området ved FO3 i gjeldende plan). Det blir dermed et åpent spørsmål om denne er ment å ivaretas eller skal utgå. (ny plan i rosa gjennomsliktig, gammelplan vises i svart og med planflater) Se under	Dersom det er ment at den skal opprettholdes kan den med fordel tegnes i ny plan. Om den skal utgå, bør det tydelig fremkomme av planbeskrivelse.	Rettet. Pik inkludert i plankart.
--	--	---



OM GIS-KONTROLLEN

Hva kontrolleres?

- ✓ Gjennomføres av medarbeidere ved seksjon for GIS- og plandata.
- ✓ Det er de tekniske kravene i [kommunens sjekkliste/kravspesifikasjon](#), kapittel 3.0 digital reguleringsplan, som kontrolleres. Denne sjekklisten inneholder nasjonale krav (jf. [kart- og planforskriften](#) med [tilhørende nasjonal produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister NPAD](#)), samt Bergen kommunes krav til private reguleringsplanforslag.
- ✓ I tillegg vurderer vi planens tilpasning mot dagens situasjon (basiskart/ortofoto), og naboplaner.
- ✓ Det foretas en konsistens-sjekk mellom plankart, tegnforklaring, SOSI-fil og bestemmelser.
- ✓ Ved oppstart fokuseres det på plangrensen. Ved 1.gangsbehandling, 2.gangsbehandling og ved mindre endringer, utføres det en fullstendig kontroll. Mindre feil kreves først rettet til 2.gangsbehandling.
- ✓ Påførte arealer, radier og avstandsmål kontrolleres normalt kun ved 2.gangsbehandling

Forbehold

- ✓ En rekke av kontrollene utføres ved øyesyn/visuell kontroll, med den fare det medfører at noe overses. Forslagstiller er endelig ansvarlig for at planmaterialet er korrekt.
- ✓ Gis-gruppen har liten kjennskap til den aktuelle planen fra før, og setter seg ikke inn i planens dokumenter utover plankartet, bestemmelser og SOSI-fil.
- ✓ For basiskartet vil det fokuseres på uttaksdato og god lesbarhet.
- ✓ Kontrollerer ikke om feltnavn/hensynssonenavn følger nasjonal produktspesifikasjon
- ✓ Ingen kontroll av om utnyttelsesgrad er korrekt beregnet eller i overensstemmelse med geometri.
- ✓ Ingen kontroll av målsetting på frisiktlinj

Mottatt mail 19.09.2022:

Hei,

Jeg holder på å gå igjennom planmaterialet for førstegangsbehandling. Det er positivt at flere av tilbakemeldingene fra innleveringsmøtet er imøtekommet, særlig hva gjelder bebyggelsen i sør. Dette har medført en forbedring innad i gårdsrommet.

Vi ser imidlertid at det er behov for noen justeringer/presiseringer for at vi kan ferdigbehandle planforslaget.

Uteoppholdsareal: Planen har skreddersydd sine egne krav for uteoppholdsareal, som ikke er helt i samsvar med krav for sone 3 eller 4 i KPA 2018, og det er derfor vanskelig å forstå hva som egentlig er tenkt. Det er i utgangspunktet positivt at det legges opp til å følge mengdekravet i sone 4, men det er her behov for presiseringer:

- Det er ikke samsvar mellom bestemmelser og planbeskrivelse. I bestemmelsene står det at alle boenhetene skal ha eget uteareal, mens i planbeskrivelsen står det at minst 50% av boenhetene skal ha privat uteareal.
Hva er egentlig tenkt? **Formulering rettet i planbeskrivelse.**
- Det står ingenting i bestemmelsene om privat og felles takterrasser. Det fremkommer heller av bestemmelsene hvordan privat uteareal skal løses. **Presisert i plandokumenter.**
Skal første etasjene ha privat uteareal på bakkeplan? Dette må presiseres i bestemmelsene, samt sikres at dette arealet avskjermes fra fellesarealene. Vi ønsker også at balkongene vises på illustrasjonsplanen. **Presisert krav i bestemmelser.**
- Det er ønskelig at mål på uteoppholdsarealer blir vist på en illustrasjon. **Mål er satt på illustrasjon. Lagt inn i planbeskrivelse.**
- For lesbarhetens skyld, er det ønskelig at dere sender solstudier med mål på uteoppholdsarealene for å vise hvor mye og hvor lenge det er sol på uteoppholdsarealene. Det er utfordrende å se hvor hvorvidt mengdekravet er oppfylt uten at dette står påført illustrasjonene. **Mål er satt på illustrasjon. Lagt inn i planbeskrivelse.**

Plankart

- Generelt er plankartet for grovt skissert hva gjelder felt B/F. Vi har tidligere gitt tilbakemelding på dette, og bedt om at grepet vist i illustrasjoner i større grad sikres i bestemmelser/plankart. Slik planforslaget er utformet er det ikke mye som sikrer at prosjektet blir realisert slik det fremgår av illustrasjonene med punkthus og gårdsrom. Dette må løses ved at dere detaljerer plankartet, eller at illustrasjonsplanen gjøres bindende hva angår bebyggelsesstrukturen, samt at bestemmelsene suppleres. **Det er lagt til bestemmelsesområder i plankart som sikrer gårdsrom og oppdeling av bygningsvolumer.**
- Det er ikke samsvar med fortau SF2 i plankartet og illustrasjonsplanen. I illustrasjonsplanen går fortauet helt frem til barnehagetomten, mens i plankartet er den mye kortere. Riktig lengde må føres inn i plankartet, evt rettes opp i illustrasjonsplan. **OK, jf. samtale med saksbehandler.**
- Parkeringsarealet P1 er ikke i samsvar med illustrasjonsplan. I plankartet er det kun skissert parkering nord for avkjørsel, mens i illustrasjonsplanen er det også parkering sør for avkjørsel. **OK, jf. samtale med saksbehandler.**

Illustrasjonsplan

HC parkering ved butikk er ikke markert. **Markert.**

Universell utforming

- I planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene er overskriften "universell utforming", mens teksten nevner universell tilgjengelighet. Hva menes? **Formulering presisert i plandokumenter.**

Parkeringsdekning

Planforslaget følger parkeringsbestemmelsene for sone 3/sone 4 i KPA for bolig og forretning. Vi anmoder imidlertid om at denne reduseres for at prosjektet skal bli noe mindre bilbasert. Det er allerede stor sannsynlighet for at Statsforvaltaren fremmer innsigelse, noe vi selvfølgelig ikke ønsker. Vår anbefaling er å endre bestemmelsene for boligene til: «Det skal etableres maksimalt 0,8 parkeringsplasser

per 100 m² BRA bolig», dette er likt det som vi og byrådet har anbefalt for en annen plansak i sone 4 (Markaneset vest, blokker i sone 3/4). **Parkeringskrav for bolig er endret til maks 0,8 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.**

Dere bør også redusere bilparkeringen for dagligvarebutikken, da plangrepet baserer seg på at butikken i hovedsak skal betjene nærområdet. **Argumentasjon for å opprettholde parkeringsdekning i tråd med KPA. Skissert antall p-plasser til butikk i planforslaget er noe lavere på totalt 17 p-plasser.**

Støy

Støyskjerm er omtalt i bestemmelsene:

§ 2.16 Støyskjerm

§ 2.16.1 Støyskjermer skal utformes med fokus på god estetikk og arkitektonisk kvalitet i utførelse.

§ 2.16.2 Utforming av støyskjermer avklares med aktuell vegmyndighet.

Det er uklart hvor det er aktuelt å sette opp støyskjerm, da dette ikke er omtalt i støyanalysen. Det har være en viktig premiss at det er bebyggelsen som skal danne støyskjerming. Om det er ønskelig/nødvendig å sette opp støyskjermer må dette fremkomme av illustrasjoner/plankart og avklares med fylket.

Det er vist takterrasser på flere av byggene. Vi kan ikke se at støy på takterrasser er eksplisitt omtalt i støyanalysen. Har dere vurdert at det blir mulig å oppfylle kravene? **Det er satt bestemmelse om at støyskjerm tilknyttet uteoppholdsarealer på balkonger og tak er tillatt. Det er i planbeskrivelsen nærmere redegjort for at man ved behov for støyskjerming av takterrasser kan etablere støyskjerm i glass på innside gesims. Dette vil ikke ha betydning for høydebestemmelser.**

Overgang mot barnehage

Det har tidligere vært diskutert hvordan boligprosjektet skal tilpasse seg fremtidig barnehage. Vi anser det som en forbedring at dere har vist rampe og ikke bare en skjæring mot barnehagetomten. På illustrasjonsplanen er det vist en sti opp til P2, uten at dette er sikret i bestemmelser. Det er uklart når og om barnehagen blir bygget. Det er ikke ønskelig at rampen bare skal lede til terreng uten en forbindelse videre. Ber derfor om at dere sikrer i planforslaget at det skal etableres en stiforbindelse til vegen over. Hvor det er best å koble på stien må dere vurdere da det er mye terreng her, og det er bygget støttemur. Presiserer her at det er snakk om sti/tråkk og ikke gangveg. **Det er ikke ønskelig å regulere sti/ gi adkomst over privat eiendom. Overgang mot barnehagen vurderes som tilstrekkelig sikret. Det er sikret sti/ tråkk som snarvei fra Straumsåsen i øst gjennom turdraget nord i planen.**

Ber om at forannevnte korrigeres/suppleres og sendes inn snarlig. Fint med en tilbakemelding på hvor lang tid dere trenger.