

Fagnotat

**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Saksnr.: 201511093/66
Emnekode: ESARK-5120
Saksbeh.: SENH
Dato: 180621

Forslag til detaljregulering– offentlig ettersyn Ytrebygda. Gnr. 39 Bnr. 8 m.fl. Steinsvikvegen, Arealplan-ID 64600000

Sammendrag

TAG Arkitekter foreslår på vegne av Veksthuset Eiendom AS detaljregulering for et område ved Steinsvikvatnet i Ytrebygda bydel.

Planforslagets hovedformål er å regulere for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Viktige tema i planprosessen har vært forholdet til tilgrensende golfbane, forbindelse til bybanen og utbyggingsomfanget.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Vi har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillende kvalitet til å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Vi slutter oss til hovedformålet og i hovedsak til det planfaglige grepet i planforslaget.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Ytrebygda. Gnr. 39 Bnr. 8 m.fl. Steinsvikvegen, arealplan-ID 64600000 vist på plankart, datert 31.05.2021
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 31.05.2021

2. Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:
 - a. Bebyggelsen må bearbeides ved å bryte opp volumene. Samtidig må byggehøyden varieres, og i større grad tilpasses det ulike terrenget innenfor feltet.
 - b. Det må arbeides videre med terrengtilpasning. Dette gjelder for bebyggelse, veg og uteoppholdsareal.
 - c. Det må foreligge en vurdering av hvor naturlig terreng og vegetasjon kan bevares. Arealet skal sikres på plankartet ved bruk av byggegrensener eller formål, med tilhørende bestemmelser.
 - d. Forbindelse til bybanen må løses i planforslaget.
 - e. Planmaterialet må oppdateres i henhold til våre tilbakemeldinger i fagnotatet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Aslaug Aalen - avdelingsleder

Mette Svanes - etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Saksutredning

Planforslagets formål

Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse.

Planområdet – dagens situasjon

Planområdet omfatter et forholdsvis smalt og langstrakt naturområde med tre eksisterende eneboliger. I vest og sør grenser planområdet til etablerte boligområder med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I øst grenser området til en golfbane, mens det er naturområder bestående av skog i sørøst og i nord.



Figur 1. Planområdet

Det går en grusveg langs golfbanens vestside, fra Steinsvikvegen i nord frem til Flyplassvegen i sør. Denne er skiltet med advarsel mot gangtrafikk når golfspill pågår.

Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018)

Planområdet inngår i sone 3 – ytre forettingssone i KPA 2018. Innenfor sone 3 skal byggehøyde og grad av utnytting tilpasses omgivelsene. Utnyttingsgraden skal være mellom 30 % og 120 % BRA, hvor øvre del av spennet kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

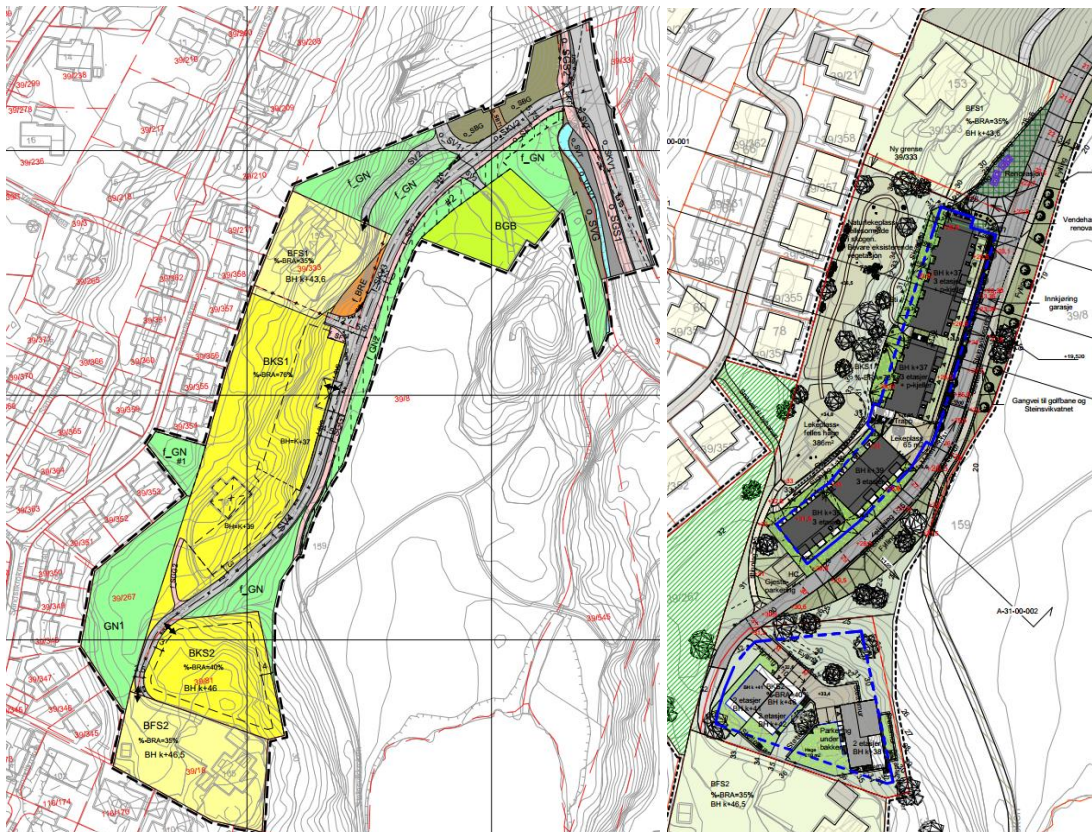
Tilgrensende reguleringsplan

Planområdet grenser til plan for *Ytrebygda. Gnr. 118 mfl., Golfbane ved Skeievatnet og Steinsvikvatnet* (plan 15120000, vedtatt 2000). I planen for golfbanen er det regulert en gang- og sykkelveg på vestsiden av golfbanen, og det var stilt krav om at gang- og sykkelvegen skulle ferdigstilles samtidig med golfbaneanlegget. Golfbanen ble bygget, men kravet om

gang- og sykkelvegen ble ikke innfridd. Tilsynsavdelingen i Bergen kommune har i ettertid vurdert en begjæring om tilsyn. Den rettslige problemstillingen var spørsmålet om tiltakshaver for golfbanen kan pålegges å opparbeide nevnte gang- og sykkelveg, og hvorvidt det er grunnlag for omgjøring av tillatelsen fra 2005. Det ble konkludert med at siden det er mer enn 10 år siden tillatelsen ble gitt taler dette mot omgjøring, og at golfklubben dermed ikke får krav om etablering av gang- og sykkelvegen.

Hovedinnholdet i planforslaget

Det legges til rette for 20 nye boliger i form av 17 rekkehus, én tomannsbolig og én enebolig. I planområdet ligger det i dag tre eneboliger. En av disse er planlagt revet, som følge av etablering av ny bebyggelse. To boliger videreføres i planforslaget, som felt BFS1 og 2.



Figur 2. Plankart

Figur 3. Illustrasjonsplan

Innenfor feltet BKS1 åpnes det for 17 rekkehusenheter, fordelt på fire bygningsvolumer i varierende størrelse. Maksimal byggehøyde strekker seg fra kote +37 til +39, og grad av utnyttning er satt til $\%BRA = 76\%$. Parkering skal løses i parkeringsgarasje under de to nordligste byggene.

I feltet BKS2 planlegges det for én tomannsbolig og én enebolig. Det reguleres for eksisterende situasjon for feltene BFS1 og 2.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 06.08.2015. Planforslag ble mottatt og vurdert som komplett til 1. gangs behandling den 26.03.2021. Siden oppstart og frem til innlevering har det vært dialog med forslagsstiller og diskusjon rundt plangrepet. I løpet av planprosessen har forutsetningene endret seg på bakgrunn av ny kommuneplan, noe som har medført behov for endringer i prosjektet for å i større grad imøtekomme føringene i denne.

Det har tidligere blitt sendt inn planforslag til 1. gangs behandling i 2017 med formål blokkbebyggelse. På det tidspunktet ble planforslaget vurdert opp mot høringsforslaget til KPA 2018, hvor området ble foreslått avsatt til øvrig byggesone (sone 4). I sone 4 er det kun tillatt med ene- og tomannsboliger, og en maksimal grad av utnytting på %-BRA = 45 %. Planforslaget ble drøftet med etatens ledelse, hvor følgende konklusjon ble fattet; «*plangrepet er i strid med overordnede føringene i strategisk temakart og forslag til ny kommuneplan. Dersom planforslaget kan dokumentere gode bokvaliteter og offentlig gangtilkomst innenfor 800 meter til bybanestopp, kan annen utnyttingsgrad vurderes*».



Figur 4. Snarveg til bybanen

Forslagsstiller utarbeidet et notat med vurderinger av ulike forbindelser til bybanen. Anbefalte forbindelse bestod av eksisterende sti som utgjør en snarvei mellom øst og vest (figur 4). Stien går over Solheia Huseierforening sin eiendom (gnr. 39 bnr. 267), og utbedring og sikring av denne ville medføre behov for enten en privat avtale, eller ekspropriasjon. Byplan ga tilbakemelding om at det ikke var tilstrekkelig å kun vise til en gangforbindelse til bybanen, slik det var foreslått. På bakgrunn av dette vurderte vi at problemstillingen med gangforbindelsen ikke var tilstrekkelig løst i planforslaget. Forutsetningen for en høyere grad av utnytting var ikke til stede, og forslagsstiller ble anmodet om å justere planforslaget i tråd med føringene for sone 4. Planforslaget ble av den grunn ikke ansett som klart til 1. gangs behandling.

I etterkant av den tilbakemeldingen ble KPA 2018 vedtatt, og planområdet ble avsatt til sone 3. Planforslaget med blokkbebyggelse ble videreført, og sendt inn på nytt. Byplan ga tilbakemelding om at tung blokkbebyggelse heller ikke kunne anbefales innenfor sone 3, både av hensyn til stedstilpasning, men også fordi forbindelse mot bybanen ikke var tilstrekkelig sikret. En grad av utnytting i det øvre sjiktet innenfor sone 3 er forbeholdt prosjekter som har kort avstand til godt kollektivtilbud, noe planområdet ikke var ansett for å ha.

I 2020 ble det i arbeidsmøter fremlagt mulighetsstudier som viste et endret plangrep fra blokkbebyggelse til rekkehus, og innsendt planforslag baserer seg på dette.

Før en utleggelse av et planforslag til offentlig ettersyn har byplan som intensjon å være omforent med forslagsstiller om planforslaget. Foreslåtte plangrep anses å være en forbedring fra det som tidligere er vist, men det må påregnes videre diskusjon etter offentlig ettersyn. For å få oppdaterte merknader og uttalelser har vi besluttet å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 3 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 24.03.21. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Daværende Grønn etat peker på at planområdet består av relativt kupert og bratt terreng. Landskapstilpasning må derfor vektlegges høyt (unngå visuelt skjemmende fjellskjæringer og fyllinger). På arealer som ikke bygges, må eksisterende vegetasjon i størst mulig grad ivaretas.
- Gangvegen som går forbi golfbanen er en viktig ferdselsforbindelse til skogsområdene v/Siljustøl og sørover mot naturområder på sørsiden av Flyplassvegen. Ferdsel på denne vegen er imidlertid begrenset i store deler av året pga. golfspill. Derfor mener Grønn etat at det i planarbeidet må vurderes tiltak som gjør at vegen kan benyttes som en helårs turveg, også når det spilles golf. De mener også at det må legges til rette for en gangvegforbindelse opp mot Sandslikroken.
- Byantikvaren ber om at ny bebyggelse tilpasses topografien og ikke blir for dominerende mot tilgrensede grøntområder.
- Miljørettet helsevern ber om at sikkerhet med tanke på golfballer på avveie må utredes. Dette gjelder både boligene/uteområdene samt på adkomstveger, gang- og sykkelveger i planområdet. Eventuelle sikkerhetstiltak må være på plass før igangsettingstillatelse gis.
- Barn og unges interesser må kartlegges.
- Nabo peker på at ett av forslagene til forbindelse til Sandslikroken vil gripe sterkt inn på sin eiendom. Ønsker at opprinnelig vedtatt gang- og sykkelveg langs golfbanen blir etablert.
- Sameiet Steinsvikkroken terrasse viser til verdien av de grønne dalsidene, og er negative til nedbygging av grønnstrukturen.
- Solheia Huseierforening skriver at en eventuell gangvei over bnr. 267 vil komme ut i privat del av Sandslikroken. Veien er trafikkert, smal og uten muligheter for anleggelse av fortau. En gangvei her vil også forringe bruksverdien av tilgrensende hager sterkt.

Vurdering av planforslagets virkninger

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger i tillegg til de tema som alltid skal belyses i plansaker. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Gjennom planprosessen har typologi endret seg fra blokkbebyggelse til rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse. Fordi de overordnede føringene for området har endret seg fra KPA2010, til utkast til ny KPA (KPA 2016) og vedtatt KPA 2018 har en i stor grad diskutert hvilken grad av utnytting som skal legges til grunn, både i forhold til beliggenheten og planområdets beskaffenhet.

Formål konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse vurderes til å være i tråd med KPA 2018. Samlet grad av utnytting for hele planområdet, inkludert parkering er beregnet til %-BRA = 30 %. For det største utbyggingsfeltet BKS1 er grad av utnytting satt til %-BRA = 76 %.

Byplan vurderer at det reviderte planforslaget i større grad er i tråd med intensjonen og bestemmelsene for ytre fortettingssone i KPA 2018, men at det fortsatt må arbeides videre med bebyggelsen. Dette drøftes inngående i de neste kapitlene.

Byggehøyder og utforming av bebyggelsen

Det legges opp til 17 rekkehus fordelt på fire bygningsvolumer innenfor felt BKS1. Maksimal grad av utnytting er satt til %-BRA= 76 %, inkludert parkering. Det åpnes for at rekkehusene skal etableres med 3 boligetasjer. I tillegg kommer en parkeringsgarasje under de nordligste volumene, i stor grad over terreng. Felles uteoppholdsareal er vist på vestsiden av bebyggelsen. Det er avsatt et areal til renovasjon nord for bebyggelsen.



Figur 5. Perspektivtegning



Figur 6. Illustrasjon av bebyggelsen

Etter vår vurdering må det arbeides mer med den nordligste rekken i felt BKS1, bestående av 6 rekkehus (figur 6). Høydevirkningen av parkeringsgarasjen, med 3 boligetasjer over, er markant. Dette forsterkes ytterligere ved at bygg R1 utgjør et sammenhengende volum. Bebyggelsen, med sine 4 etasjer fremstår dermed som ruvende, og det mangler en god kontakt med gaten nedenfor.

Det må hensyntas at feltet BKS1 ligger i en dalside og at man har valgt å ha en parkeringsetasje synlig i dagen. Den nye bebyggelsen vil dermed lett fremstå som eksponert i forhold til omgivelsene, noe som må avbøtes gjennom en omarbeiding av volumene.



Figur 7. Perspektivtegning

Slik planforslaget nå foreligger, vil alle rekkehusene i felt BKS1 etableres med 3 etasjer. Byplan vurderer at byggehøyden må varieres, og i større grad tilpasses det ulike terrenget innenfor feltet. Bygg med 3 boligetasjer kan vurderes der parkeringsgarasjen ikke utgjør en hel etasje, og høydevirkningen er mindre.

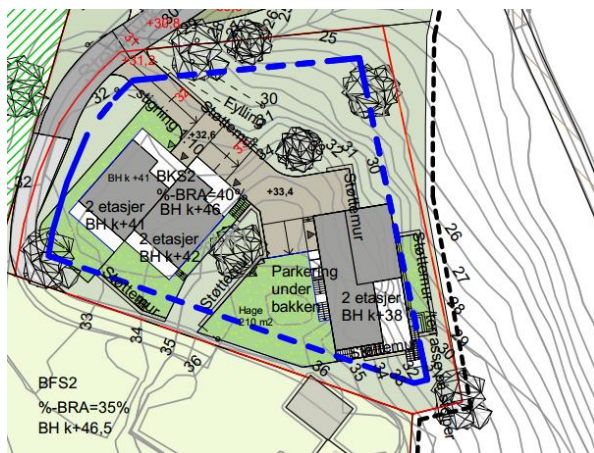
I planforslaget er det blant annet sikret at *bebyggelsen skal sakses, og fasader skal ha vertikal oppdeling og vekslende fargesetting og materialbruk. Det skal unngås store monotone fasader.* I bestemmelsene stilles det også krav om at bebyggelsen i BKS1 hovedsakelig skal

utformes med fasader i tre. Det er positivt at det er formulert detaljerte og forpliktende bestemmelser knyttet til utforming av bebyggelsen.

Gjennom bestemmelsene sikres det at det være en åpning med minimum 1,5 meters bredde mellom de to sørligste byggene i BKS1. Intensjonen med dette grepet er god, men vi vurderer at mellomrommet er for lite til at bebyggelsen ikke fremstår som sammenhengende. Slike åpninger mellom byggene er også viktige for å sikre tverrforbindelser og snarveger. Vi stiller derfor spørsmål ved kvaliteten på et så smalt mellomrom, og ber om at dette bearbeides til 2. gangs behandling.

Felt BKS2

Innenfor feltet BKS2 åpnes det for én tomannsbolig, og én enebolig. Bebyggelsen skal oppføres i to boligetasjer.



Figur 8. Illustrasjonsplan

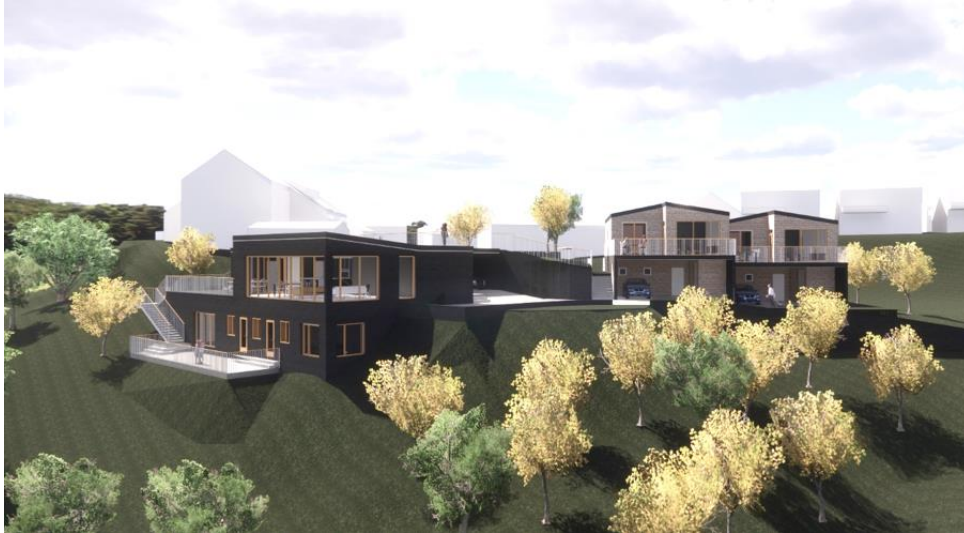


Figur 9. Terrengkoter

Terrenget innenfor felt BKS2 faller mot nord, noe som utgjør en høydeforskjell på ca. 17 meter (figur 9). Tomannsboligen er tenkt plassert på høyden i sørvest, mens eneboligen skal etableres ned i terrenget mot øst.

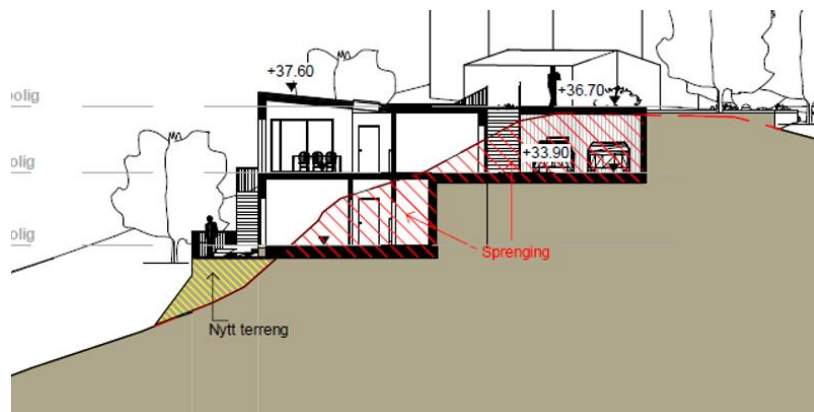
Plasseringen av tomannsboligen medfører i seg selv ikke større terrenginngrep, noe byplan anser som positivt. Fordi boligen er trukket såpass langt sør vil ikke høydevirkningen fra golfbanen og turstien være betydelig. Intern kjøreveg medfører imidlertid behovet for støttemur og fylling mot nord. Det fremkommer ikke tydelig nok av planmaterialet hvilken visuell effekt fyllingen og støttemuren vil ha. Planmaterialet må suppleres med perspektiver til 2. gangs behandling. Den interne kjørevegen er vist på illustrasjonsplanen, men er kun regulert med avkjørselspil på plankartet. Vi stiller spørsmål ved om plasseringen av denne er tilstrekkelig vurdert av hensyn til å sikre best mulig terrengtilpasning. Det bes om en redegjørelse for dette. Byggegrensen for feltet fremstår som skjematisk fastsatt, uten hensyn til landskapet. Dette må også vurderes videre mot 2. gangs behandling.

Byplan anbefaler ikke foreslått plassering eller utforming av eneboligen innenfor felt BKS2. Bygget medfører behovet for større terrenginngrep (figur 11) og anses ikke for å være tilpasset landskapet.



Figur 10. Perspektivtegning av enebolig og tomannsboligene

Det opplyses at eneboligen er tiltenkt en størrelse på mellom 280-310 m² over to etasjer. Vi vurderer at volumet overgår tomtens tåleevne, og ber om at dette bearbejdes til 2. gangs behandling. Foreslått enebolig kan ikke anbefales, og det må påregnes en diskusjon i det videre planarbeidet om hva som kan aksepteres innenfor feltet.

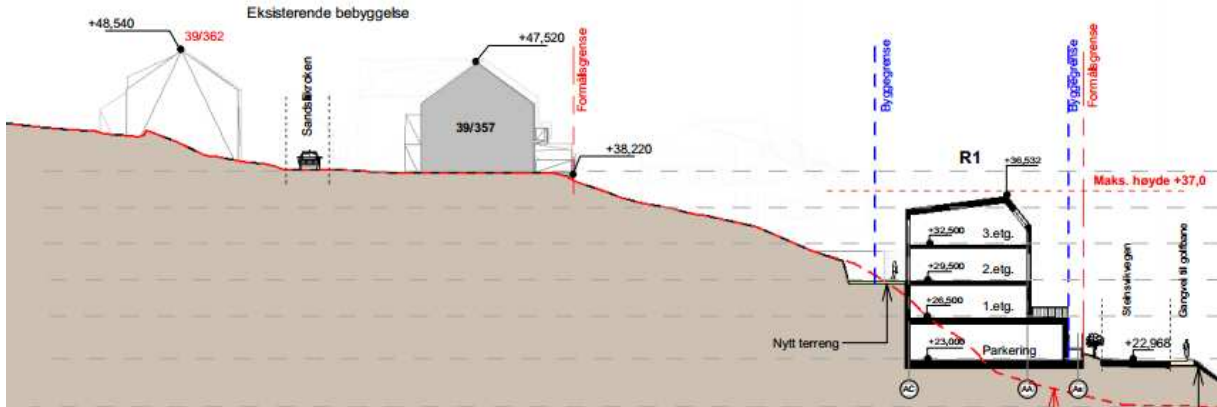


Figur 11. Planlagt terrenginngrep

Forholdet til nabobebyggelsen

Felt BKS1

Eksisterende småhusbebyggelse i vest for planområdet ligger en del høyere i terrenget enn golfbanen.

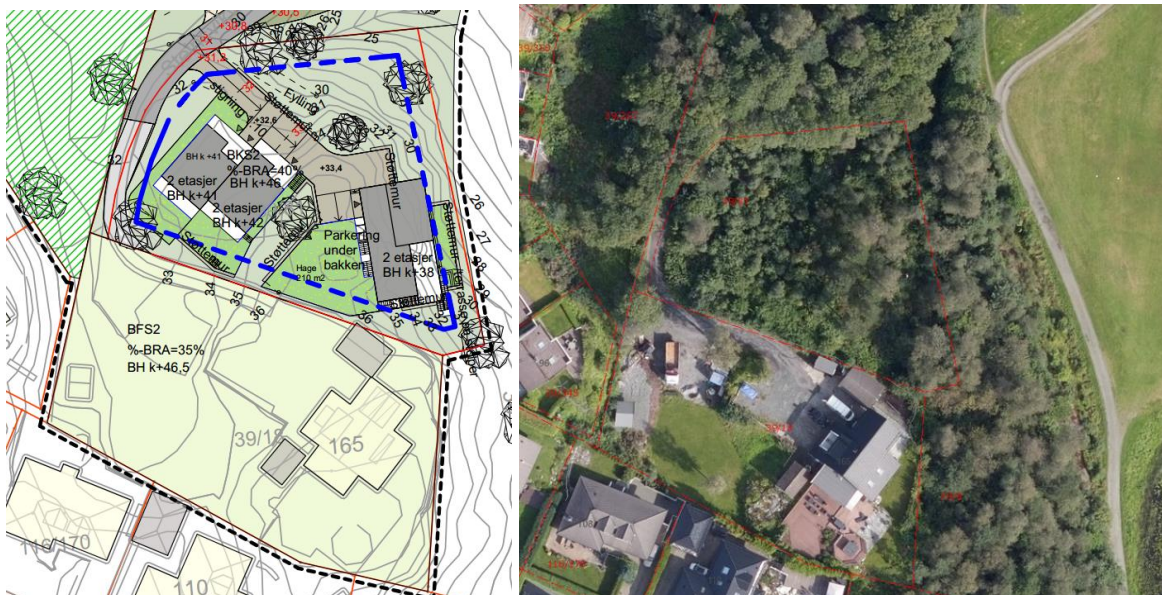


Figur 12. Snitt

Foreslått bebyggelse innenfor felt BKS1 er planlagt med en byggehøyde som ikke vil overgå nivået på terrenget i vest. Dermed vil ikke ny bebyggelse ha konsekvenser for solforholdene til naboene. En utbygging av grøntdraget vil imidlertid medføre en vesentlig endring av utsiktsforholdet til nabobebyggelsen, og opplevelsen av det som i dag er et turområde. Vi har tidligere påpekt at selv om foreslått bebyggelse ikke vil være høyere enn nabohusenes møne, er det ikke ensbetydende med god stedstilpasning. Hensynet til eksisterende boliger og omgivelser skal veie tyngre i sone 3 enn i sentrumskjernen og byfortettingssonen, jf. KPA 2018. Det vises til forrige kapittel, hvor vi anbefaler at det arbeides mer med bebyggelsen for å sikre en bedre stedstilpasning.

Felt BKS2

Nærmeste nabo til felt BKS2 er eneboligen på eiendom gnr. 39 bnr. 18 i sør.



Figur 13 og 14. Naboeiendom i sør

På illustrasjonsplanen vises det hageareal mot sør. Planlagt bebyggelse ligger nord for naboeiendommen og medfører dermed ikke endringer i solforholdene for eiendommen. Av ortofoto kan det leses at primærutsikten og utearealet til eneboligen er vendt mot øst og sør. Dermed anser vi ikke at en utbygging innenfor BKS2 vil få særskilte negative konsekvenser for eiendommen gnr. 39 bnr. 18.

Golfbanen

Grunnet nærheten til golfbanen har diskusjonen om eventuelle sikringstiltak vært et sentralt tema i plansaken.

Fana golfklubb fremmet i 19.02.2007 søknad om sikring av deler av golfbanen. Dette med bakgrunn i brev fra Bergen kommune v/Helsevernetaten. Bergen kommune innhentet i 2008 en sikkerhetsstudie fra Rambøll. I denne studien anbefales sikring av golfbanen med stolper med nett, og eventuelt voll.

Søknaden om sikringstiltak ble av ukjente årsaker ikke ferdigbehandlet, og sikringstiltakene ble følgelig ikke utført.

Byplan legger til grunn at behovet for sikring av den aktuelle del av golfbanen fortsatt er til stede. Fana golfklubb har imidlertid anført at det faktiske grunnlaget for sikkerhetsstudien er endret. Vi har tidligere påpekt at sikkerhet i forbindelse med golfbanen må utredes og eventuelle sikkerhetstiltak avklares før byggestart. Dette er i planforslaget imøtekommet ved at det er avsatt et 5 m bredt belte (felt f_GN2) hvor det åpnes for sikringstiltak. Det er også innarbeidet krav om at sikring av golfbanen skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk, jf. § 6.3.4.

Det må foreligge en konkret vurdering av hvilke sikringstiltak som er aktuelle til 2. gangs behandling.

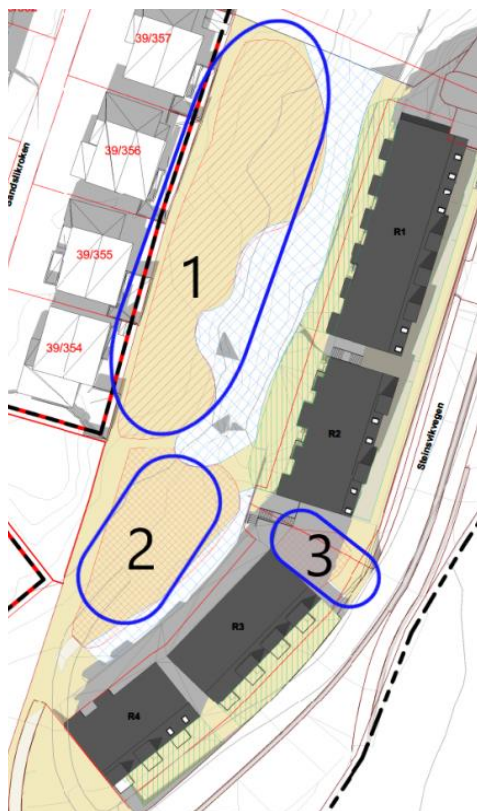
Uteoppholdsareal og bokvalitet

I KPA 2018 stilles det krav om minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvor maks 40 % kan anlegges på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

Felt BKS1

I planforslaget legges det opp til at felles uteoppholdsareal for felt BKS1 skal løses på vestsiden av bebyggelsen. Grunnet stigende terreng mot vest har det vært utfordrende å få til gode overganger og forbindelser mellom uteoppholdsareal og boligene, uten å bruke ramper og broer. I planforslaget legges det opp til tilkomst via stier og trapper.

Det felles uteoppholdsarealet i feltet BKS1 består av tre ulike soner. Det foreslås en naturlekeplass i nord (#1, figur 15), en større lekeplass bak bygg R3 (#2, figur 15) og en mindre lekeplass mellom bygg R2 og R3 (#3, figur 15).



Figur 15. Felles uteoppholdsareal

Naturlekeklassen skal kun opparbeides med naturlige elementer for lek og rekreasjon, jf. bestemmelse § 3.1.2.5. I seg selv anser vi at begge sonene i vest kan få gode oppholdskvaliteter da arealene ligger høyt i terrenget med gode solforhold. I planforslaget er det imidlertid fortsatt utfordringer knyttet til terrengbearbeidingen.



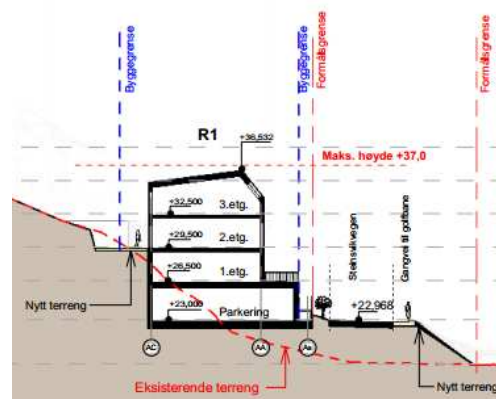
Figur 16. Illustrasjon av naturlekeklassen

Tilkomst til naturlekeklassen er foreslått løst med en stiforbindelse mellom bebyggelsen i felt BKS1, og blir følgelig ikke universelt utformet. Av planbeskrivelsen fremgår det at det er ønskelig å bevare trær og vegetasjon i størst mulig grad, og installere kun naturlige element til bruk for lek og rekreasjon for barn og unge. Det skrives også at naturlekeklassen ikke vil forringe de naturlige kvalitetene og muligheten for dyrs ferdsel. Byplan anser at det er en god

intensjon å legge til rette for uteopphold i form av naturlekeplass, og kan akseptere at tilkomsten ikke blir universelt uformet.

Vi stiller imidlertid spørsmål ved hvor realistisk det er å bevare terreng og vegetasjon, og følgelig hvor naturlig preg dette arealet vil få. Store deler av planområdet består av en østvendt skråning hvor enkelte partier er svært bratte. I ROS-analysen pekes det på at det kan være fare for steinsprang ved sprenging og utgraving av terreng. Det forutsettes derfor at utbyggingsområdet etter behov sikres av entreprenør, mot steinsprang under og etter byggeperioden. Av planmaterialet fremkommer det ikke hvor stort område som i så fall må sikres, og hvilket areal som permanent og midlertidig må avsettes til dette. Byplan støtter intensjonen med å avsette et areal som i mindre grad skal opparbeides, men slik planforslaget nå foreligger er ikke gjennomførbarheten tilstrekkelig vurdert. Til 2. gangs behandling må det 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.

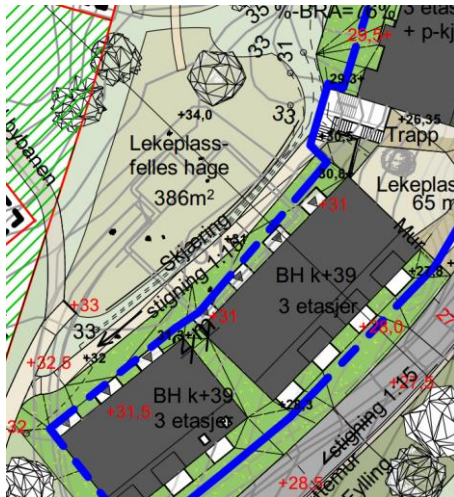
De private utearealene for bygg R1 og R2 er tenkt løst som hager og balkonger på vestsiden av bebyggelsen. Boligene ligger på et lavere nivå enn uteoppholdsarealet, og det skapes dermed et smalt areal mellom terrenget og boligene. På det smaleste er bredden 4 meter.



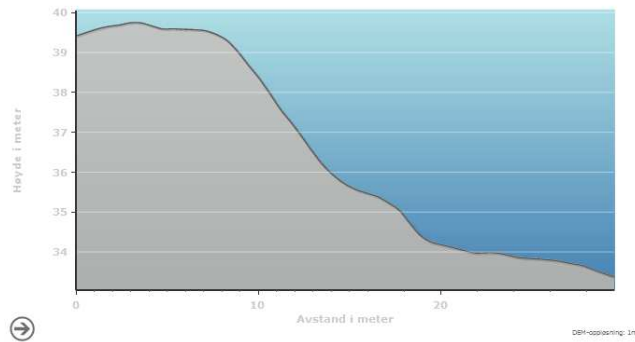
Figur 17. Snitt

Av sol- og skyggeanalysene kan det leses at det private utearealet bak bygg R1 får noe ettermiddagssol. Hagearealet er vendt mot skjæringen i vest og det er vist balkonger over. Vi stiller derfor spørsmål ved kvaliteten på de private arealene, særlig for enhetene i bygg R1, og ber om at det arbeides videre med dette. For å unngå ytterligere terrenginngrep mot vest må det vurderes om plasseringen og utformingen av bygningsvolumene kan justeres. Blant annet har vi tidligere påpekt at bygg R1 må brytes opp. Dette kan også ha en positiv innvirkning på de private uteoppholdsarealene mellom skjæringen og bebyggelsen. Temaet må drøftes videre mot 2. gangs behandling.

Den felles lekeplassen som skal etableres bak bygg R3 er plassert der eksisterende bolighus i dag står. Terrenget stiger mot vest, og flater ut ved eneboligeiendommen (figur 19).



Figur 18. Illustrasjonsplan



Figur 19. Terrengprofil

På illustrasjonsplanen vises det at lekeplassen omfatter et større areal enn det som i dag er benyttet til bebyggelse. Det fremstår som noe uklart om terrenget innenfor lekeplassen er tenkt hevet eller planert, og hvordan overgangen mot kollen er tenkt løst. Byplan påpeker at eksisterende terreng i størst mulig grad skal bevares, og at dette skal være et førende prinsipp i planleggingen av utomhusarealer og bebyggelse. Vi ber om at de planlagte terrenginngrepene belyses ytterligere til 2. gangs behandling.



Figur 20. Lekeplass

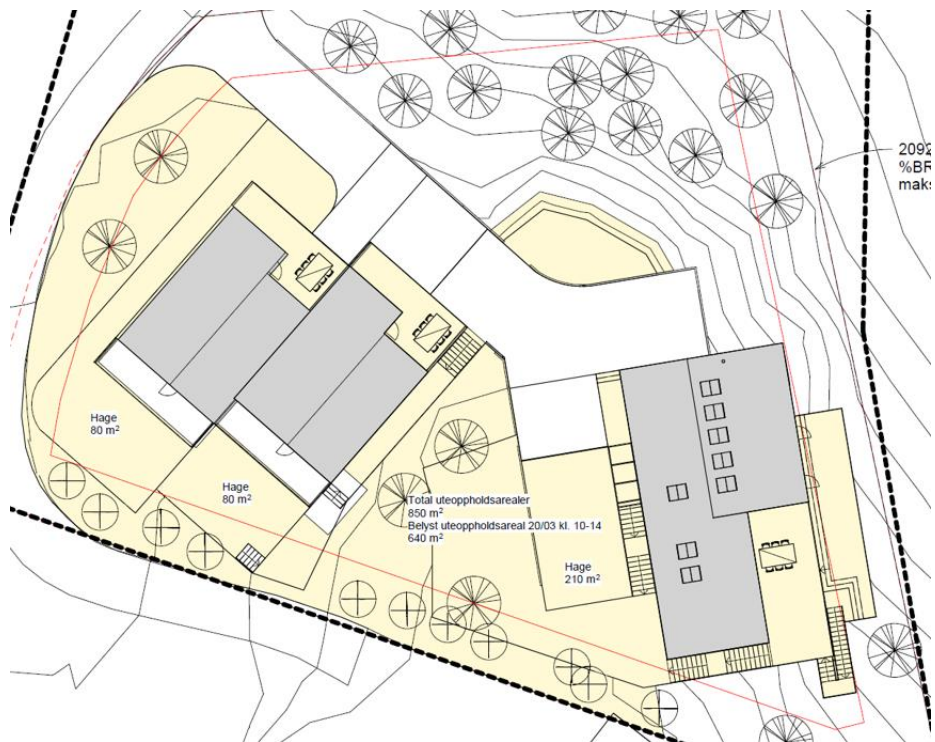
Mengde- og kvalitetskravene til uteoppholdsareal gitt i KPA 2018 er oppfylt for feltet BKS1. Det er også innarbeidet en rekke bestemmelser som sikrer at lekeplassene får en kvalitetsmessig utforming med parkmessig beplantning og møblering, noe som vurderes som positivt.

Felt BKS2

I likhet med boligene i felt BKS1 er det stilt krav om minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet i felt BKS2. Tomannsboligene er vist med private hager på 80 m² hver, mens eneboligen er vist med en større hage på ca. 200 m². Det er i bestemmelsene ikke sikret at boenhetene skal ha mer uteoppholdsareal enn de 75 m² som er minimum.

Det er i henhold til KPA 2018 ikke krav om felles uteoppholdsareal for feltet. Beboere i feltet BKS2 vil imidlertid ha muligheten til å benytte seg av lekearealene i felt BKS1.

De private uteoppholdsarealene er sør- og vestvendt og får dermed gode solforhold. Byplan har ingen innvendinger mot foreslåtte løsning.



Figur 21. Uteoppholdsareal felt BSK2

Gange og sykkel

I oppstartsmøtet ble det presisert at planforslaget må sikre en kortest mulig gangforbindelse til bybanestopp, og at en sykkeltrasé med akseptabel stigning og kurvatur blir regulert.

Gangforbindelse mot bybanen

Det er vurdert en rekke ulike alternative forbindelser mellom planområdet og bybanestoppet Sandslivegen. I notatet som er utarbeidet anbefales alternativ A, som er i bruk i dag som sti og snarveg. Ved å følge stien blir avstanden fra bybanestoppet i Sandsliveien til planområdet 800 meter.

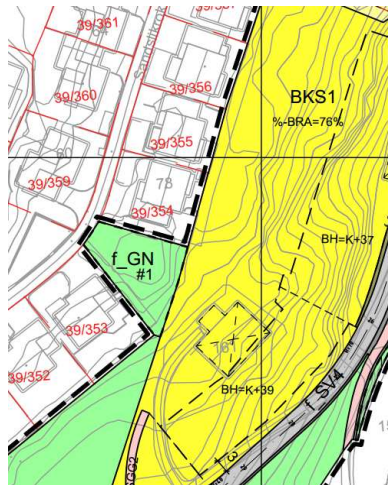


Figur 22. Stiforbindelse



Figur 23. Fellesarealet til Solheia Huseierforening hvor stien ender

Deler av stien går over Solheia Huseierforening sitt fellesareal (figur 23), felt f_GN i vest (figur 24).



Figur 24. Plankart

Byplan har bedt om at stien blir regulert og utbedret. Dette for å gjøre forbindelsen mer tilgjengelig og lesbar. Det har vært diskutert om forbindelsen skulle reguleres som offentlig turveg, men etter dialog med Bymiljøetaten ble det konkludert med at det ikke var aktuelt. Fordi stien går over privateid areal er det en risiko for at forbindelsen kan stenges så lenge den ikke er regulert til offentlige formål. Denne utfordringen har vært forsøkt løst gjennom planarbeidet.

Det har vært avholdt møter mellom forslagsstiller og Solheia Huseierforeningen. Solheia Huseierforening har stilt seg negativt til eventuelle utbedringer av stien, og ønsker ikke ytterligere gangtrafikk over deres eiendom. Siden forbindelsen krever tiltak på en eiendom som forslagsstiller ikke har rettigheter til har vi anmodet om at det må foreligge en skriftlig avtale om bruk /tinglyst bruksrett. Forslagsstiller har ikke lykket med å inngå en slik avtale. Det er i planforslaget regulert et bestemmelsesområde #1 i plankartet som åpner for en stiforbindelse innenfor arealet, men uten at det stilles krav til opparbeiding.

Stiforbindelsen må drøftes videre mot 2. gangs behandling, og byplan ber om tilbakemeldinger på temaet gjennom offentlig ettersyn.

Sykeltrasé

I tilgrensende naboplan for golfbanen (plan 15120000) reguleres en gang- og sykkelveg langs vestsiden av golfbanen (figur 25). Denne ble ikke opparbeidet i forbindelse med etableringen av golfbanen. I sykkelstrategien er det, som et prinsipp, vist en ønsket øst/vest-forbindelse som avviker reguleringsplan for golfbanen (figur 26). I oppstartsmøtet ble forslagsstiller anmodet om å vurdere om den regulerte traséen er den mest hensiktsmessige med hensyn til terrenginngrep, kurvatur og stigningsforhold.



Figur 25. Reguleringsplan for golfbanen



Figur 26. Trase i sykkelstrategien

Forslagsstiller har bestridt at dette skal løses gjennom planforslaget da rekkfølgekravet til gang- og sykkelveg er hjemlet i planen for golfklubben. Det legges dermed ikke opp til særskilte sykkelløsninger, og syklende gjennom området må benytte samme trasé som gående. Byplan vil ta stilling til dette i etterkant av offentlig ettersyn.

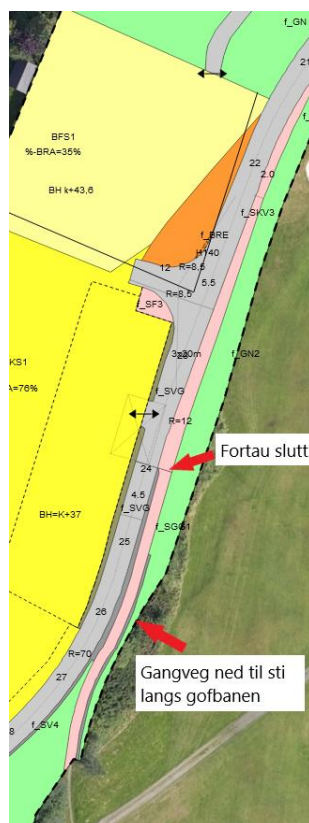
Gangvegen langs golfbanen

På vestsiden av golfbanen er det etablert en grusveg (figur 27 og 28). Denne brukes i dag både av kjørende til eiendommene, men også i stor grad av syklende og gående som ferdes gjennom området. Veien deler seg lenger sør, hvor den går over til å være en gangsti. Fana golfklubb har satt ut flere skilt som advarer om ferdsel i golfsesongen; «denne veien er en del av golfbanen. Av hensyn til egen sikkerhet og pågående golfspill er veien kun åpen for golfspillere i golfsesongen». Som sameiet Steinsvikkroken terrasse har påpekt i sin merknad til varsel om oppstart, er dette «en viktig turvei både for sameiet og for tusenvis av beboere i området», til tross for golfspill.



Figur 27 og 28. Eksisterende grusveg

Gjennom planforslaget endrer grusveien karakter til kjøreveg og blir forskjøvet lenger opp i terrenget. Det reguleres et fortau på østsiden, fra krysset ved fylkesvegen og frem til innkjøring til parkeringskjeller (bygg R1). Herfra går fortauet over til en gangveg ned mot golfbanen som kobles på den eksisterende gangstien.



Figur 29. Plankart

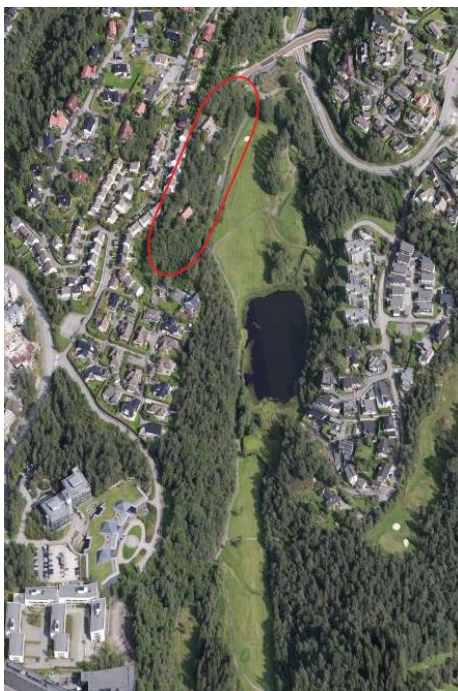
For gående og syklende som bare skal ferdes gjennom planområdet medfører dette at de må følge fortauet oppover mot den nye bebyggelsen, før gangvegen går ned igjen mot gangstien (figur 29). Dette kan oppleves som en omvei og byplan stiller spørsmål ved om gående og syklende vil velge å ferdes i utkanten av golfbanen i stedet.

En omlegging av adkomstvegen bidrar til å sikre en tryggere forbindelse av hensyn til golfspill, men planforslaget medfører imidlertid også en økning i biltrafikk. Byplan har bedt om at det redegjøres for trafikkveksten som følge av planforslaget, uten at dette har blitt imøtekommet. Det må foreligge en vurdering av økning i ÅDT til 2. gangs behandling, noe som blir medvirkende i vår vurdering av foreslåtte løsninger for gående og syklende.

Byplan vil ta endelig stilling til hvorvidt hensynet til gående og syklende er tilstrekkelig ivare tatt til 2. gangs behandling.

Blågrønne strukturer

Prosjektet medfører nedbygging og fragmentering av det som i dag er et sammenhengende grøntdrag (figur 30).



Figur 30. Sammenhengende grønndrag

Planområdet består i hovedsak av yngre løvskog av høy og svært høy bonitet, noe som kan gi potensial for rødlistede arter. Det er ikke gjennomført en kartlegging av området, men av planbeskrivelsen fremgår det at vegetasjonen synes generelt å bestå av trivielle arter.

I naturmangfoldvurderingen er det påpekt at en utbygging i planområdet vil føre til en belastning på grøntområdene ved Steinsviken fordi det vil skape en viss barriere i grønndraget som området er en del av. Sammen med utbyggingen av bybanen i nord, vil det resultere i en samlet belastning som vurderes å være moderat.

Byplan er enig i denne vurderingen og viser til at nedbygging av natur er hovedtrusselen for naturmangfoldet i Norge. Grønndraget har en egenverdi som habitat for blant annet fugler, som en økologisk korridor og som et visuelt element i nærområdet. Vi anser ikke at hensynet til grønnstrukturen er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

I planbeskrivelsen angis det at den planlagte naturlekeplassen skal bedre tilrettelegge for at naturen i området kan utnyttes av flere, samtidig som det biologiske mangfoldet i liten grad påvirkes. Byplan viser til forannevnte diskusjon om opparbeiding av naturlekeplassen, samt hvor naturlig utforming denne egentlig kan få. Vi ber om at det sikres inngrepsfrie arealer til grønnstruktur, slik at deler av den eksisterende økologiske korridoren kan videreføres.

Det opplyses at det vokser en stor svartor innenfor planområdet. Slike store gamle trær kan være viktige habitat for mose, lav, sopp, insekter og fugler. Det må derfor vurderes hvilken verdi treet har for naturmangfoldet, og eventuelt om det kan bevares. Vi ber også om at planområdet kartlegges for andre store gamle trær.

Byplan vurderer at det gjennom planforslaget må legges opp til avbøtende tiltak for å kompensere for nedbyggingen av grønnstruktur. Temaet må drøftes videre mot 2. gangs behandling.

Steinsvikbekken

Steinsvikbekken er en viktig sjørrettførende bekk som renner nordøst i planområdet. Bekken har oppgang av anadrom fisk, både laks og sjørret, og regnes som en av de viktigste sjørretbekkene i Bergen. Den delen av bekken som ligger innenfor planområdet er vurdert å ha dårlig habitatkvalitet.

De senere år har Steinsvikbekken tidvis vært under hardt press, blant annet som følge av bybaneutbyggingen til Flesland. Det er derfor viktig å forhindre avrenning og forurensning til Steinsvikbekken. Dette kan først og fremst skje ved å ikke utføre nye tiltak som kommer i nær kontakt med bekken, og ved å opprettholde eller gjenopprette vegetasjonsbelter langs bekken.

Det er i planforslaget innarbeidet bestemmelser som blant annet sikrer at Steinsvikbekken skal sikres/skjermes mot avrenninger og sedimentering før utbedring av fortau o_SF1 og gang- og sykkelvei o_SGS1 langs Steinsvikvegen, eller andre tiltak som kan ha konsekvenser for vassdraget, jf. § 6.2.7.

Byplan avventer innspill fra høringsinstansene på hvorvidt hensynet til bekken er tilstrekkelig ivare tatt. Blant annet må det vurderes om Steinsvikbekken skal reguleres med hensynssone.

Trafikale forhold

Planområdet har adkomst fra fylkesveg Steinsvikvegen. Gjennom planforslaget reguleres krysset mellom fv. Steinsvikvegen og den private adkomstvegen, samt busslommen og gang- og sykkelvegen.



Figur 31. Eksisterende avkjørsel

Kryssutforming

Det legges opp til at planområdet skal benytte eksisterende avkjørsel til Steinsvikvegen (figur 31). Avkjørselen har en uheldig utforming som er utfordrende å utbedre grunnet eksisterende gang- og sykkelveg, busslomme, stigning på Steinsvikvegen og nærheten til Steinsvikbekken.

Forslagstiller og plankonsulent har avholdt møter med Statens vegvesen hvor ulike alternative kryssløsninger ble drøftet. Det ble besluttet å gå videre med et alternativ hvor gang- og sykkelvegen trekkes inn ved krysset, får økt bredde på 4,5 meter samt at busslommen omgjøres til kantstopp.

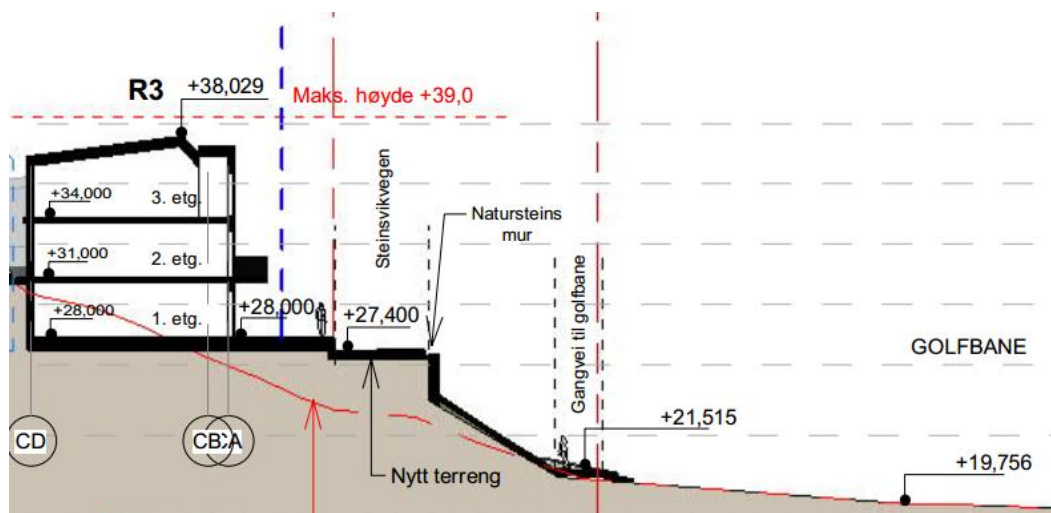
Det er stilt rekkefølgekrav til at krysset, gang- og sykkelvegen og kantstopp skal etableres før bebyggelsen tas i bruk, jf. § 6.3.

Byplan har ingen merknader til foreslått kryssløsning, og avventer innspill i forbindelse med offentlig ettersyn.

Adkomstvegen

Eksisterende adkomstveg langs golfbanen består av en smal grusvei. Veien har sitt endepunkt i en eiendom som i planforslaget er vist som felt BFS2, og betjener bare boliger som reguleres i planforslaget. Bredden på adkomstvegen er foreslått utvidet fra ca. 3 meter til 4,5-5 meter. På østsiden av veien er det regulert nytt fortau frem til innkjøring til parkeringskjeller, i varierende bredde, fra 1 til 3 meter.

Grunnet terrengforskjeller må det i forbindelse med utbedring av adkomstvegen også etableres støttemur og fylling. Dette blir godt synlig i terrenget, det er derfor viktig at støttemuren og fyllingen får en god utforming. Det må til 2. gangs behandling sikres i bestemmelsene at støttemuren skal etableres i naturstein slik det er vist på illustrasjonene. Vi ber også om at det gjøres en vurdering av behovet for annen veggrunn/teknisk areal i tilknytning til kjøreveg og fortau.

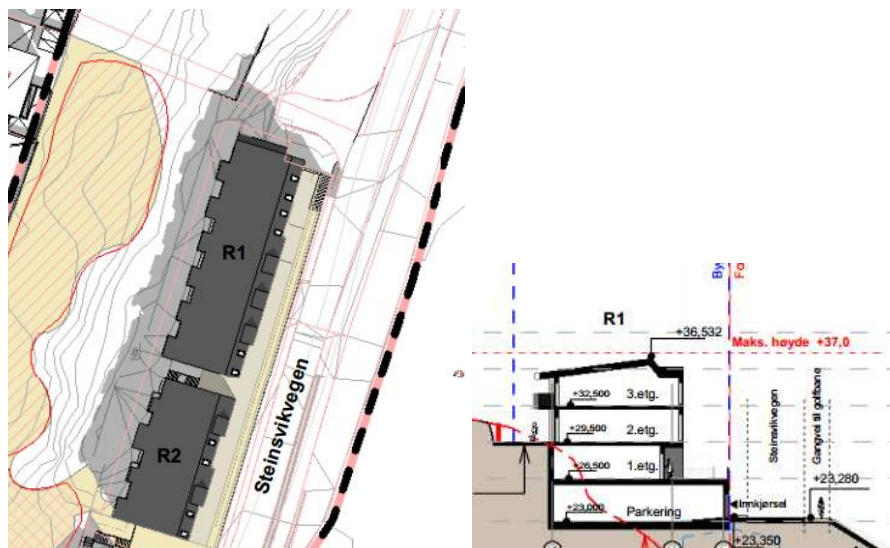


Figur 32. Snitt

Utbedring av adkomstvegen med tilhørende fortau medfører at deler av golfbanen blir omdisponert til vegformål. Innenfor felt f_GN2 er det gjennom bestemmelsene åpnet for etablering av støttemur og fyllinger. Byplan avventer høringsuttalelse fra Fana golfklubb.

Parkering

Det er lagt opp til 20 parkeringsplasser i parkeringsgarasje under nordlig bebyggelse (bygg R1 og R2, figur 33) i BKS1, som skal betjene rekkehusene innenfor feltet. Av disse er 2 plasser forbeholdt HC, og 3 plasser som gjesteparkering. Samtlige parkeringsplasser vil ha mulighet for lading av el-bil. I tråd med KPA 2018 skal det etableres maks 0,8 bilparkeringsplasser for feltet BKS1.



Figur 33. Illustrasjon og snitt

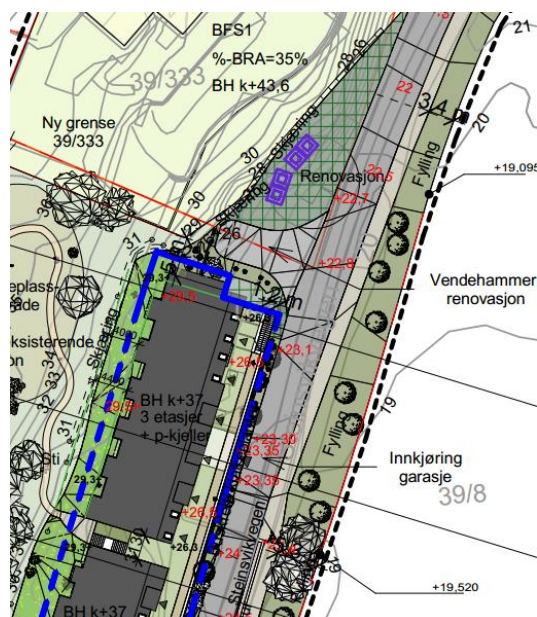
Parkeringsgarasjen vil i stor grad være synlig i dagen. Byplan har tidligere anbefalt parkeringsgarasjen lagt under terreng, noe forslagsstiller ikke har ønsket. Som avbøtende tiltak er det i bestemmelsene sikret at fasaden på parkeringsgarasjen skal kles med naturstein, eksempelvis forblendet skifermur eller lignende, jf. § 3.1.2.6.d. Utformingen av parkeringsgarasjen blir et sentralt tema mot 2. gangs behandling.

Parkering for felt BKS2 løses i tilknytning til boligene.

I tråd med KPA 2018 skal det etableres minst 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for boliger i felt BKS1 og 2.

Renovasjon

Renovasjon er planlagt i felt BRE, nord for rekkehusbebyggelsen. Det legges opp til nedgravde bunntømte containere. Renovasjonsløsningen skal betjene alle boligene innenfor planområdet.



Figur 34. Renovasjonsløsning

Maksimal gåavstand mellom bolig og nedkast er ca. 125 meter for rekkehusene, og ca. 190 meter for boligene i BKS2 og BFS2. I TEK17 står det under preaksepterte ytelser at maksimum avstand fra inngangsdør til et felles avfallssystem kan være 100 meter. Foreslåtte løsning avviker dermed fra kravet i TEK17. Byplan ser imidlertid fordelene med å lokalisere renovasjonsløsningen i utkanten av boligområdet. Eksisterende løsning for boligen i sør er i dag å trille avfallsbeholderne helt ut til hovedvegen. Dermed forverres ikke situasjonen for eksisterende bolig.

Byplan vurderer at foreslåtte plassering av renovasjonsanlegg kan aksepteres. Vi anbefaler forslagsstiller om å sikre bodareal ut over minstekravet i TEK17 som et avbøtende tiltak. Større bodareal muliggjør oppbevaring av enkelte avfallstyper, samtidig som god lagringsplass er generelt viktig for familiehusholdninger. Et bodareal på minimum 8 m² bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unges interesser

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Skranevatnet barne- og ungdomsskole. Det forventes en økning i elevtallet de neste årene på barnetrinnet og skolen kan oppleve kapasitetsutfordringer fra 2022, jf. *høringsutkastet til Skolebruksplan for Bergen 2021-2030*. Elevtallet på ungdomstrinnet på skolen forventes å ligge rundt dagens nivå. Skolen har en normalkapasitet på 600 elever.

I planbeskrivelsen skrives det at det er lite trolig at selve planområdet er brukt i utstrakt grad til friluftsliv eller lek, selv om noe aktivitet ikke kan utelukkes. Det er ikke gjennomført barnetråkkregistrering.

Byplan vurderer ikke arealet som bebygges for å være et særskilt viktig lekeområde, selv om det kan ha en verdi for frilek. Vi har ikke stilt krav om erstatningsarealer, jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen skrives det at det ikke er observert steinsprang i planområdet, men det kan ikke utelukkes at det kan skje med tanke på topografien. Ved utbygging blir det nødvendig å undersøke behovet for diverse sikringstiltak, både under byggeperioden og eventuelle permanente tiltak. Det er i bestemmelsene § 6.1.8 sikret at det skal foretas en rasvurdering av firma med ingeniørgeologisk kompetanse før rammetillatelse.

Energi og klima

I KPA2018 er det krav om at det i reguleringsplaner skal redegjøres for tiltak for å minimere energibruk samt klimagassutslipp, og det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer (§ 18.3). Planarbeidet startet opp før det kom krav om klimagassberegninger. Siden planforslaget medfører vesentlige naturinngrep, må det til 2. gangs behandling utarbeides en klimagassberegning i henhold til vår veileder.

Universell utforming

Det opplyses at tilkomst til boligene i BKS1 er trinnfri og tilgjengelig med en maks stigning på 1:15. Tilkomst til lekeplassen bak bygg R3 er også vist med maks stigning på 1:15, og det er i bestemmelsene § 2.1.2 sikret at lekeplassen skal være universelt utformet og ha universelt utformet adkomst fra boliger i BKS1-2. Naturlekeplassen ikke får en universelt tilgjengelig

tilkomst, noe vi kan akseptere. Prinsippet om universell utforming blir et tema i det videre arbeidet med utformingen av utomhusarealene.

Konklusjon

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med KPA 2018. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og det planfaglige grepet, men anbefaler justeringer av planforslaget og etterlyser noen presiseringer og suppleringer. Disse fremgår av fagnotatet og må arbeides videre med etter offentlig ettersyn. Dette gjelder blant annet følgende:

- Bebyggelsen må bearbeides ved å bryte opp volumene. Samtidig må byggehøyden varieres, og i større grad tilpasses det ulike terrenget innenfor feltet.
- Det må arbeides videre med terrengtilpasning. Dette gjelder for bebyggelse, veg og uteoppholdsareal.
- 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.
- Forbindelse til bybanen må løses i planforslaget.
- Planmaterialet må oppdateres i henhold til våre tilbakemeldinger i fagnotatet.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til endelig behandling (2. gangs behandling).

Vedlegg:

Plankart datert 31.05.2021

Bestemmelser datert 31.05.2021

Planbeskrivelse datert 31.05.2021

Merknadsskjema datert 24.03.2021

Illustrasjonsplan datert 24.03.2021

Snitt datert 24.03.2021

Sol- og skygeillustrasjoner datert 17.12.2020

Uteoppholdsareal datert 24.03.2021

Naturmangfoldvurdering datert 31.03.2017

Kulturminnedokumentasjon datert 20.12.2016

Snarveier til bybanen datert 12.10.2018

Illustrasjoner, snarveier til bybanen datert 12.10.2018

Renovasjonsteknisk plan datert 02.12.2020

Uttale til RTP datert 09.12.2020

ROS-analyse datert 24.03.2021

VA-rammeplan datert 14.06.2017

Vegtegninger datert 04.01.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/>, snr 201511093