



Byrådssak /24

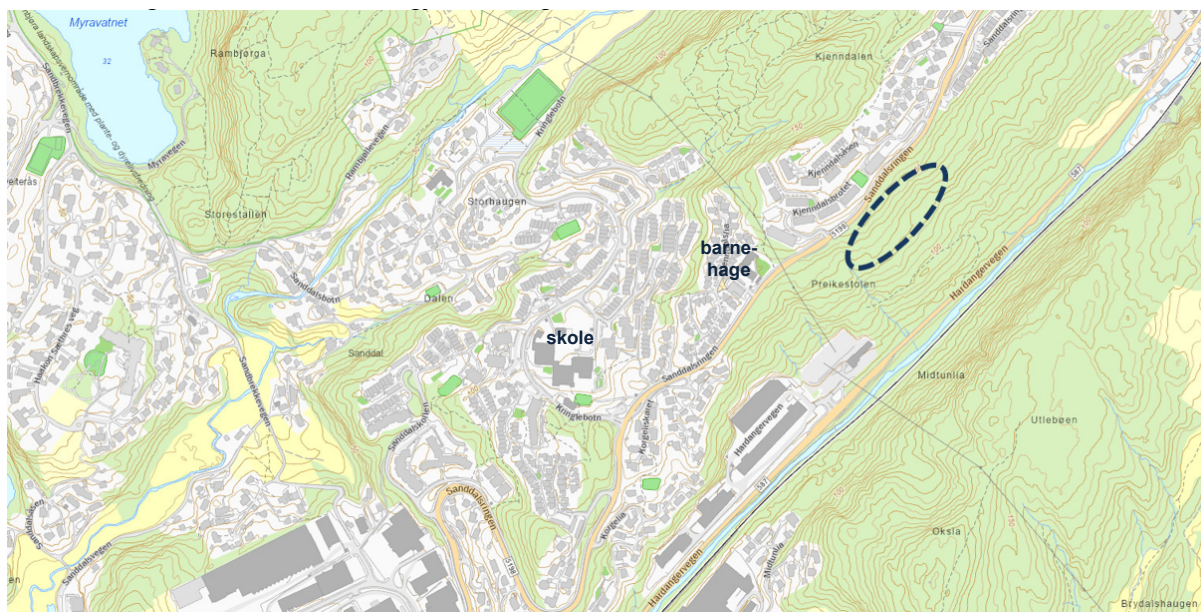
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56776-64

Fana. Gnr 43 Bnr 817 mfl., Sanddalsringen øst, helse- og omsorgsinstitusjon. Arealplan-ID 70810000. Sluttbehandling

Hva saken gjelder:

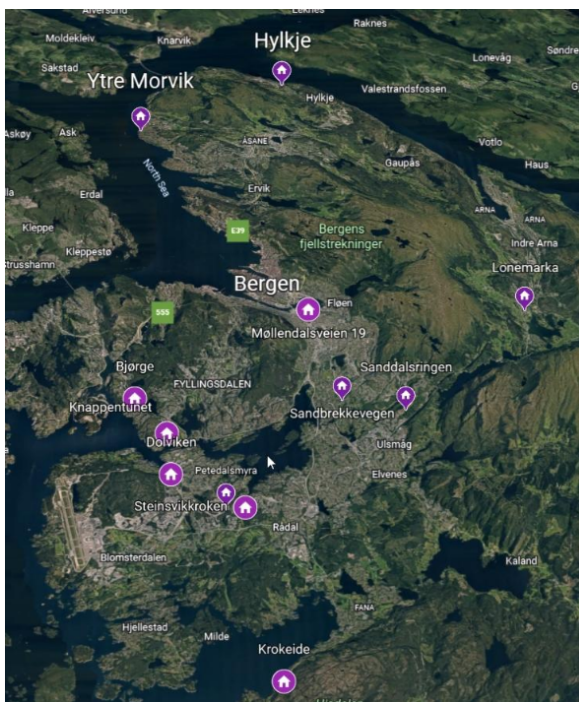
På vegne av Bergen kommune ved Etat for utbygging fremmer Asplan Viak detaljregulering for et område ved Sanddalsringen på Midttun i Fana bydel. Planområdet er et ubebygget naturområde og utgjør om lag 14 daa. Planforslaget regulerer til hovedformål *helse- og omsorgsinstitusjon* og *naturområde*. Intensjonen med planarbeidet er å etablere 12 kommunale boenheter for personer med rus- og psykiatriutfordringer med en tilhørende personalbase. Adkomsten er fra fylkesvei (FV 5198) Sanddalsringen.



Figur 1: Planområdets beliggenhet på Midttun i Fana bydel.

Bakgrunn for planarbeidet

- *Boligmelding 2014 – 2020* ble vedtatt i Bergen bystyre den 26.01.2015, sak 9-15. Meldingen redegjør blant annet for målsetningen om å fremskaffe 400 kommunale boliger. Utover det skisserer meldingen et behov for ytterligere 250 boliger.
- *Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger 2017-2021* ble vedtatt i Bergen bystyre den 22.02.2017, sak 44-17. Handlingsplanen er en oppfølging av den vedtatte boligmeldingen.
- *Boligmelding 2020-2026* ble vedtatt i Bergen bystyre den 24.02.2021, sak 37-21.



Figur 2: Prosjekter i boligprogrammet (per 2023)

Handlingsplanen peker på at det er særdeles viktig å unngå å etablere boligtiltak i områder som har høy tetthet av kommunale utleieboliger og relativ høye forekomster av negative levekårsindikatorer. Videre sier handlingsplanen at noen beboergrupper «vil ha behov for å ligge skjermet og usentralt, og brukernes behov skal være styrende for valg av beliggenhet innad i kommunen. Anleggene vil i noen grad være hensiktsmessig å bygge i områder utenfor bykjernen og bydelsentrene, men samtidig ha en plassering som gir god tilgang til offentlig transport».

I regi av Bergen kommune har Asplan Viak i 2018 utarbeidet en mulighetsstudie for å finne egnede tomter for lokalisering av kommunale boligtilbud. I mulighetsstudien ble planområdet pekt ut som egnet til dette formålet.

Planprosess og medvirkning

Planområdet var tidligere del av den pågående områdeplanen for Sanddalsringen øst (Arealplan-ID 61310000), men ble skilt ut som en egen detaljplan i 2021. Det ble avholdt to informasjonsmøter for nærmiljøet i september 2021: ett fysisk møte på Kringlebotn skole, og ett digitalt møtet via Microsoft Teams på grunn av pandemien.

Innbyggerforslaget «Nei til boliganlegg for tunge rusavhengige – Sanddalsringen Øst» ble behandlet i Bergen bystyre i møtet 27.04.2022 sak 93/22. Bystyrets vedtak punkt 1 omhandler prosjektet i Sanddalsringen: «Det er et stort behov for gode og egnede boliger for målgruppen. Innbyggerforslaget avvises, og planprosessen fortsetter. Antall beboere i botiltaket i Sanddalsringen Øst settes til 6+6». Etter bystyrets vedtak ble prosjektet nedjustert fra 15 til 12 boenheter.

Høring og offentlig ettersyn av planforslaget foregikk i perioden 06.05.2023 – 20.06.2023. Det ble mottatt 5 private innspill, derav 1 felles merknad som representerer 362 personer fra nærområdet. Det kom også elleve tilbakemeldinger fra høringsparter, men ingen innsigelser.

Tilbakemeldingene er oppsummert i vedlagt merknads- og endringsskjema og går i hovedsak på følgende tema: boligmiljø, natur og grønne verdier, barn og unge, utforming av veianlegg og busstopp. Lokalbefolkningen er svært bekymret for sikkerheten i nærmiljøet. De frykter for barn og unges trygghet når de er ute og bruker friluftsområdet Preikestolen eller tar bussen. Naboene mener at botilbudet for personer med sammensatte rus- og psykiatriutfordringer vil gå ut over barn og unges oppvekstvilkår. Ellers peker merknadene og uttalelsene på at nedbygging av naturområdet i seg selv og de store terrenginngrepene utbyggingen medfører er negative. Adkomstveien bør i større grad tilpasses behovet og terrenget. Det bør også stilles rekkefølgekrav om oppgradering av busstoppet i Kjenndalslia.

Endringene etter offentlig ettersyn er beskrevet i vedlagt merknads- og endringsskjema. Kort oppsummert er bygningen trukket nærmere fylkesveien. Adkomstvegen er justert for å redusere terrenginngrep. Byggets fotavtrykk er redusert. Rekkefølgekrav om oppgradering av busstoppet i Kjenndalslia og avbøtende tiltak for å ivareta barn og unges interesser er innarbeidet. Løsningene mot veitrafikkstøy er konkretisert.

Et folkemøte ble avholdt i Fana kulturhus i februar 2024. Både forslagstillere, plankonsulent, byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold, etat for boligforvaltning, etat for sosiale botjenester samt politiet fra Bergen sør politistasjon var representert. Det ble informert om planforslaget samt behov for og erfaringer med slike botilbud og -tjenester. Dersom konflikter oppstår vil disse, etter politiets erfaringer, oppstå i selve boligkomplekset, men ikke i nabolaget eller i møte med naboene. Lokalbefolkningen uttrykte bekymring for sikkerheten i nærmiljøet spesielt med tanke på barn og unge. Det ble også påpekt at nedbygging av grønnstruktur er i strid med Bergen kommune sin naturstrategi.

Overordnede planer og føringer:

KPA 2018 avsetter planområdet til bygg og anlegg i sone 4 - øvrig byggesone og til grønnstruktur. I øvrig byggesone er det ikke tillatt med vesentlig nybygging, men ene- og tomannsboliger kan tillates. Grad av utnyttning i sone 4 er % BRA=45. Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy fra fylkesvei Sanddalsringen. Deler av arealet er registrert som friluftso- og leke-/rekreasjonsområde (Preikestolen, fig.3-4). Det går et hjortetrek i den østlige plangrensen.



Fig.3: Arealformål KPA og friluftsområde Preikestolen

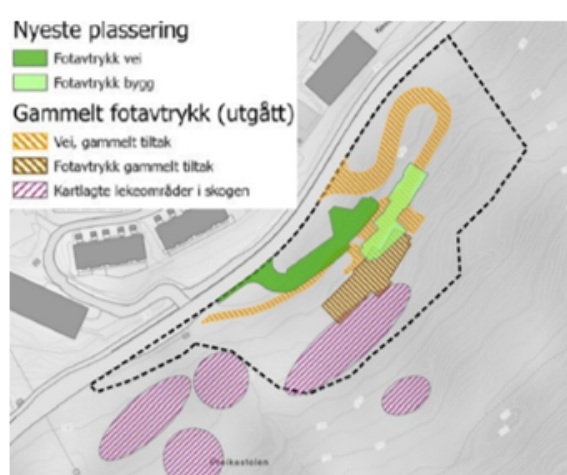


Fig. 4: Grønt - endret plassering av bygg og veiadkomst. Lilla - registrerte lekearealer. Stiplet - planavgrensning



Fig. 5: Illustrasjonsplan datert 20.03.2024.

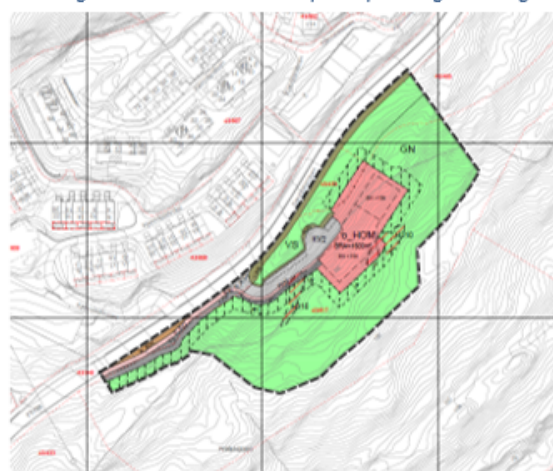


Fig. 6: Plankart til sluttbehandling datert 31.05.2024

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget vedtatt uten endringer og kommenterer sakens sentrale problemstillinger.

Hovedutfordringene i saken er interessekonflikten mellom to sårbare grupper: barn/unge og personer med sammensatte helseutfordringer. Etablering av de kommunale boligene for personer som trenger det mest er et viktig samfunnsmessig tiltak. Samtidig utfordrer utbyggingen hensynet til ivaretagelse av natur og nybygget vil komme tett opp mot arealer som er tatt i bruk av barn og unge. Etter PBE sin vurdering balanserer planforslaget de ulike interesser på en god måte. Planforslaget er endret i løpet av planprosessen for å redusere ulempene for nærmiljø og natur. Antall boenheter, bygningens fotavtrykk og inngrepet i natur- og friluftsområdet Preikestolen er redusert.

Barn og unge bruker deler av friluftsområdet hyppig. Den nye bebyggelsen beslaglegger ikke områder som er brukt av barn og unge. Planforslaget tilrettelegger for «naturlek» i naturområdet som ikke berøres av utbyggingen og setter rekkefølgekrav om opparbeiding av en ny gapahuk. Etter PBE sin vurdering er det positivt at kvalitet i natur- og lekeområdene økes når det nye bygget kommer tett på.

KPA 2018 viser planområdet med beliggenhet i sone 4 - øvre byggesone. Plan- og bygningsetaten ser at planforslaget er i strid med KPA 2018 på flere punkt som lokalisering, bygningstypologi (leilighetsbygg mot ene-/tomannsbolig), utnyttingsgrad (%BRA=80 mot %BRA=45) og uteoppholdsareal (35m² mot 100 m² per boenhet). Samtidig tilsier «Handlingsplan for 250 flere utleieboliger» vedtatt 2017 at botilbudet for målgruppen skal etableres utenfor sentrale strøk, i områder med lav tetthet av kommunale utleieboliger og med lav forekomst av negative levekårsindikatorer. Tomten er foreslått som egnet for formålet i mulighetsstudien (2018) utført av Asplan Viak på oppdrag av kommunen.

Bebyggelsen etableres i bratt, skogkledd terreng som heller mot sørøst. Bygget vil få 3 etasjer med adkomst fra øverste plan. Bygningens plassering er endret etter offentlig ettersyn for å beslaglegge minst mulig av de mest brukte naturarealene og for å minimere terrenginngrep. Utearealene er på 35 m² per boenhet og inkluderer halvoffentlige arealer ved inngangsområdet samt 5m² private utearealer i form av balkong. Med bakgrunn i sikkerhetsvurderingene ønsker forslagstiller muligheten for å innglasse balkongene dersom det vil være nødvendig. PBE ser at størrelsen på uteareal er lavere enn KPA 2018 tilsier, men vurderer det som akseptabelt for bebyggelsestype leilighetsbygg. PBE anser innglassing av balkonger i utgangspunktet som uheldig, men ser samtidig at fleksibilitet er nødvendig for å kunne gjøre tilpasninger for brukergruppen.

Vegtrafikkstøy krever støyreduserende tiltak som tett rekkverk for balkonger og takterrassen. I saken legges maksimalt støynivå for boligformål (55 dB på uteoppholdsareal) til grunn fordi det legges til rette for kommunale utleieboliger. Grunnet personalbase regulerer planforslaget til institusjonsformål hvor det stilles strengere krav til maks støynivå (50 dB på uteoppholdsareal). PBE vurderer at maks 55 dB på uteareal gir tilfredsstillende forhold for beboere. For støyvurderingene er Støyretningslinje T-1442/2016 lagt grunn. Miljødirektoratet åpner for at planer som ble påbegynt for juni 2021, det vil si før den nye støyretningslinjen (T1442/2021) trådte i kraft, kan behandles etter retningslinjen fra 2016.

Mobilitet baserer seg på kollektivtrafikk som vil være et naturlig transportmiddel for beboere grunnet begrenset tilgang til bil og nærhet til busstopp. Det legges til rette for 6 bilparkeringsplasser felles for beboere, ansatte/drift og besøkende samt 1 plass for sykkelparkering per boenhet og ansatt. PBE anser parkeringsdekningen som akseptabel.

Naturmangfold er vurdert etter premissene i nml §§ 8-12 og tilstrekkelig ivare tatt og fulgt opp i planforslaget etter PBE sin vurdering. Innenfor planområdet finnes naturbeitemark under gjengroing som er lite aktuell for jordvern etter PBE sin vurdering.

Økonomiske konsekvenser:

Planvedtaket vil legge til rette for kommunale boliger og vil dermed ha økonomiske konsekvenser for Bergen kommune. Bergen bystyre vedtok i møtet 24.02.2021 sak 37/21 *Boligmelding 2020-2026* som sier blant annet at «oppfølgingspunkter som forutsetter budsjettmessig prioritering og finansiering, vil vurderes i forbindelse med årlige fremlegg av handlings- og økonomiplaner/budsjett».

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Planforslagets hovedintensjon er å tilrettelegge for gode, tilpassede kommunale boliger for personer med sammensatte helseutfordringer og bidrar dermed å redusere boligkøen for mennesker som trenger det mest. Byrådet er positiv til prosjektet som har høy samfunnsverdi og følger opp de politiske føringene i Boligmelding med tilhørende handlingsdel på en god måte. Samtidig har byrådet forståelse for lokalbefolkningens bekymringer. Byrådet vektlegger derfor at planforslaget er blitt endret etter offentlig ettersyn og balanseres mot barn og unges interesser og hensynet til nærmiljøet.

Planområdet ble pekt ut som egnet til formålet i en mulighetsstudie og oppfyller kriteriene for valg av tomter for målgruppen: området ligger desentralt, har god tilgang til kollektivtilbud, skårer lavt på levekårsutfordringer og har en lav andel kommunale boliger fra før. Bystyret har avvist et innbyggerforslag om å avslutte planarbeidet og om å ikke tillate boenheter for målgruppen i Sanddalsringen. I sitt vedtak svarer bystyret at det er stort behov for boliger for målgruppen og at planprosessen skal fortsette.



Fig. 7 Perspektiv fra adkomstvei (Kilde: Rambøll med Henning Larsen Architects)



Fig. 8 og 9: Fugleperspektiv og perspektiv sett fra øst (kilde: Rambøll med Henning Larsen Architects.)

Etter byrådets vurdering lykkes forslagsstiller med å balansere interessene til fremtidige beboerne med rus- og psykiatriutfordringer samtidig som hensynet til nærmiljøet ivaretas. Medvirkning i planprosessene er viktig, og byrådet er opptatt av at barn og unge må få muligheten til å si sin mening til planarbeid som berører deres interesser.

Etter innspillene fra nærmiljøet er antall boenheter og fotavtrykket av bebyggelsen blitt redusert, både bygget og adkomsten er flyttet. En stor del av natur- og friluftsområdet er

beholdt og alt areal som barn og unge bruker er i behold. Byrådet takker både barnehagene og skolene som har bidratt til planarbeidet. Med bakgrunn i medvirkningen vil en ny og robust gapahuk settes som erstatter dagens gapahuk som er i dårlig forfatning. Den lokaliseres lengre unna den nye bebyggelsen enn eksisterende.



Figur 10: Snitt gjennom terreng og nybygg (kilde: Rambøll med Henning Larsen Architects)

Estetikk og tilpasning til omgivelsene

Selv om det er gjort grep for å minimere byggingens virkning på natur og terreng krever topografien høye forstøtningsmurer som ruver i det skrående terrenget. Byrådet ser samtidig at nivåforskjellene og murene danner en barriere mellom friluftsområdet og utearealet til de kommunale boligene. Planforslaget sikrer videre tiltak for dempe og avbøte for høydeutviklingen: murene utføres i naturstein og beplantes ved murfoten.

Byrådet er positiv til at bebyggelsen deles i to volum og likevel fremstår som en helhet, selv om takutformingen er ulik. Ett av volumene får saltak, mens det andre vil få utearealer på taket og dermed flattak. Byrådet mener at løsning er godt egnet til å oppnå godt brukbare, flate og skjermete utearealer tilpasset målgruppen, samtidig som arkitekturen tar opp takform saltak som er mye brukt i området. I illustrasjonene er bygningens fasader vist i tre. Særlig sett fra adkomstområdet fremstår nybygget med kvaliteter som assosieres med bolig heller enn institusjon. Byrådet ønsker at viktige grep som sikrer estetiske kvaliteter nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

§ 3.1.1.1.a suppleres:

Takutforming i felt o_HOM skal være i samsvar med illustrasjonsplan datert 20.03.2024.

§ 3.1.1.4 suppleres:

Fasadematerial skal i all hovedsak være i tre.

Utearealer

Forslagstiller har økt mengde på uteareal fra 25 m² til 35 m² etter offentlig ettersyn ifølge PBE sitt fagnotat. Planbeskrivelsens tabell 3 sier at kravet til uteoppholdsareal i planbestemmelsene er satt til 35 m² per boenhet og innfris innenfor felt o_HOM. Byrådet er positiv til at et solrikt område ved inngangspartiet er nå inkludert i utearealene, men ser samtidig at reguleringsbestemmelsen ikke gjenspeiler endringen og bør derfor oppdateres.

§ 3.1.1.5.a Arealkrav:

For o_HOM skal det etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet, av dette skal 5 m² være privat uteoppholdsareal. Innglassing av private balkonger er tillatt.

endres til:

§ 3.1.1.5.a Arealkrav:

For o_HOM skal det etableres minimum 35 m² uteoppholdsareal per boenhet, av dette skal 5 m² være privat uteoppholdsareal. Innglassing av private balkonger er tillatt.

Parkering

Parkeringsløsningen består av overflateparkering for 6 biler, derav er en plass tilpasset bevegelsehemmedes behov. Byrådet ser at KPA 2018 ikke har egne krav til parkeringsdekning for formål helseinstitusjon og oppfatter at 6 p-plasser dekker behovet for både ansatte, beboere og gjester. Målgruppen vil i liten grad ha behov for bilparkering. For de fremtidige beboerne er derimot nærhet til kollektivtilbud viktig.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningsloven (2008) § 3-3, 2. ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan jf § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - A. Fana. Gnr 43 bnr 817 m.fl. Sanddalsringen Øst, Helse- og omsorgsinstitusjon, vist på plankart datert 31.05.2024.
 - B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 25.09.2024 med følgende endringer:
 - a. § 3.1.1.1.a suppleres:
Takutforming i felt o_HOM skal være i samsvar med illustrasjonsplan datert 20.03.2024.
 - b. § 3.1.1.4 suppleres: Fasadematerial skal i all hovedsak være i tre.
 - c. § 3.1.1.5.a endres fra:
For o_HOM skal det etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet, av dette skal 5 m² være privat uteoppholdsareal. Innglassing av private balkonger er tillatt.
til:
For o_HOM skal det etableres minimum 35 m² uteoppholdsareal per boenhet, av dette skal 5 m² være privat uteoppholdsareal. Innglassing av private balkonger er tillatt.
2. Før kunngjøringen må reguleringsbestemmelsene oppdateres i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 12. november 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 02.10.2024 med følgende vedlegg

1. Plankart datert 31.05.2024
2. Planbestemmelser datert 25.09.2024
3. Planbeskrivelsen datert 06.06.2024

4. Merknads- og endringsskjema offentlig ettersyn datert 12.04.2024
5. Illustrasjonsplan datert 20.03.2024
6. Snitt og oppriss datert 07.03.2024
7. Fotomontasje perspektiv datert 07.03.2024
8. Sol- og skygeillustrasjoner datert 23.04.2023
9. Lengde- og profiltegninger datert 14.06.2024
10. ROS-analyse datert 07.12.2022
11. VA – rammeplan 21.12.2022
12. Kulturminnedokumentasjon datert 07.09.2022
13. Støyrapport datert 14.12.2022
14. Renovasjonsteknisk plan datert 22.03.2024
15. Medvirkningsrapport om lekeareal for barn og unge datert 01.04.2022
16. Naturmangfoldrapport datert 06.01.2023
17. Del 1 Klimagassberegninger datert 22.03.2022
18. Del 2 Klimagassberegninger datert 12.04.2024
19. Klimanorm datert 13.06.2024
20. Skredfarerapport datert 16.01.2013
21. Risikovurdering for Sandalsringen botiltak datert 10.04.2024
22. Informasjon, medvirkning og risikovurderinger datert 29.04.2024
23. Notat om prosess vedrørende plangrep 23.12.2022