

NOTAT

Oppdrag	Nybøhagen detaljreguleringsplan	Dokumentkode	10202731-01-PLAN-NOT
Emne	Oppfølging møte i utvalg for miljø og byutvikling 04.05.23	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Webu AS	Oppdragsleder	Solveig Renslo
Kontaktperson	Erlend Innset	Utarbeidet av	Solveig Renslo
Kopi		Ansvarlig enhet	By- og områdeutvikling

SAMMENDRAG

Planen tilrettelegger for tiltak som bedrer trafikksikkerheten i Nybøvegen i forhold til dagens situasjon. Vegen er tilrettelagt for lav fart. Planen sikrer utbedring av krysset mot Troidhaugvegen med utvidet vegbredde, fortau og sikt fra møteplass til kryss, forbedret kurvatur og bredde i vegen, fortau i sørlig del av vegen og en ny møteplass som sikrer sikt mellom alle møteplassene. Det blir totalt tre møteplasser langs veien. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til planen som sikrer at utbygging ikke kan starte opp før det er gjort tiltak i Nybøvegen, og at alle offentlige veger skal være opparbeidet før de nye boligene kan tas i bruk.

Standard på alle nye veger i planen er avklart gjennom en grundig prosess med fagmyndighet som en del av planarbeidet. Det kan kjøres til alle boligeiendommer med personbil, personbil med tilhenger og liten lastebil. I den nye fellesvegen er nok plass til at to biler kan møtes i svingen og i kryss mot offentlig veg.

Eksisterende eiendommer med veirett til eksisterende vei, får rett til å bruke den nye veien.

Det kom ikke opp problemstillinger i UMBY-møtet 04.05.23 som ikke er drøftet og svart ut i de gjeldende plandokumentene, og vi anser det dermed ikke som grunnlag for å utsette saken.

1 Innledning

Dette notatet er utarbeidet som et tilleggsnotat til detaljregulering for Fana, Gnr. 41, Bnr. 757 m.fl., Nybøhagen (arealplan-ID 66180000), UMBY-sak 190/23. Notatet er utarbeidet for å svare ut tema som ble tatt opp i møte i utvalg for miljø og byutvikling 04.05.23.

I møtet ble det holdt seks muntlige innlegg fra naboer til planen, som i hovedsak omhandlet trafikksikkerhet og vegstandard på Nybøvegen og ny fellesveg i området, samt problematisering av vegretter. Noen av naboene hadde konkrete innvendinger til private tilkomster.

Det var ikke anledning til å svare på påstander fra naboer direkte i møtet, og notatet er derfor laget som et ekstra kunnskapsgrunnlag til utvalgets behandling av saken.

Alle problemstillinger som ble lagt frem i møtet er kjent fra før, og er behandlet og svart ut i dokumentene som følger plansaken. Saken vurderes til å være tilstrekkelig belyst til at planen kan sluttbehandles.

00	08.05.2023	Notat	SR	LKK	KT
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2 Nybøvegen, offentlig veg og kryss

Nybøvegen er i dag stengt for gjennomkjøring, og det er i hovedsak folk som bor langs veien som bruker den. Veien er smal, den er en del av et historisk veifar og det ligger verneverdige boliger tett på veien. Planen balanserer disse hensynene. Prosessen er detaljert omtalt i planbeskrivelsen kap. 9.5.5.

Planen tilrettelegger for tiltak som bedrer forholdene i veien og kryss i forhold til dagens situasjon. I ROS-analysen er det vurdert at trafikksikkerheten i området er styrket med utbedring av adkomstforhold for bilister og myke trafikanter.

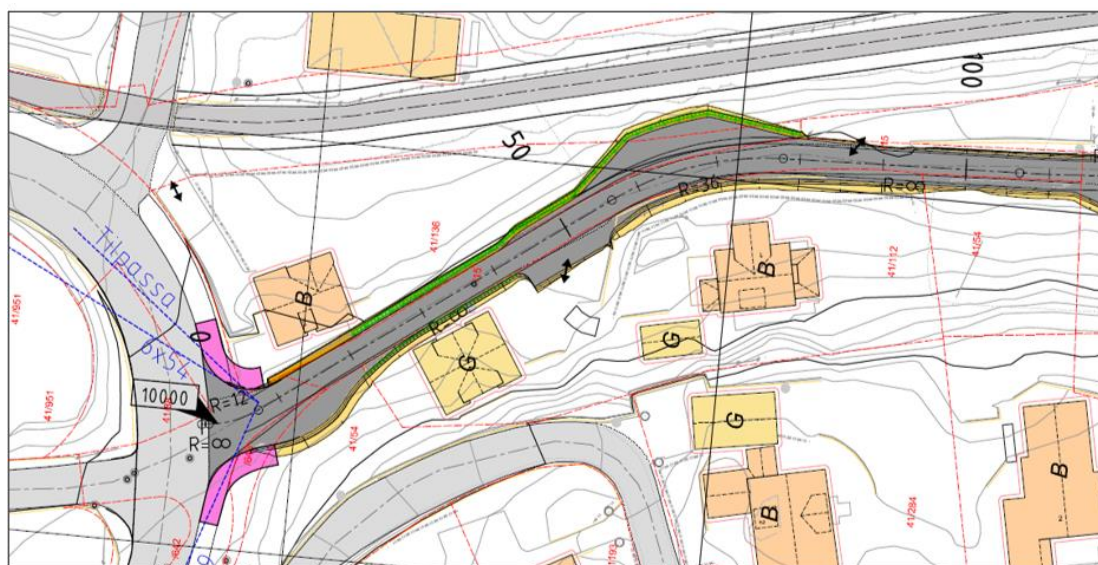
Sammenliknet med planforslaget som var til behandling i 2017 er det gjort viktige utbedringer av vegen med en ny møteplass og en forlenget møteplass. Det sikrer sikt mellom møteplassene og sikt til krysset mot Trolldhaugvegen. Dette sørger for en mer oversiktlig trafikksituasjon ved at en bil kan vente med å kjøre dersom det er biler i krysset. Det er også langt inn ekstra sideareal, annen veggrunn, på østsiden av vegen og gjort mindre utbedringer på kurvatur og linjeføring.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til at tilstrekkelige tiltak skal gjøres før igangsettelse og at alle vegtiltak skal være gjennomført før boligene tas i bruk (se utdrag nederst i kapittelet).

Det er i samråd med fagmyndighet i kommunen gjort en avveining av økt trafikk, generelt ønske om økt trafikksikkerhet, hensyn til vegen som historisk veifar og at det er boliger tett inntil vegen. Det kan fremdeles ikke kjøres fort i veien, men nye tiltak sikrer møteplasser og at det vil være sikt mellom alle møteplassene.

Planens tiltak i forhold til dagens situasjon:

- Krysset mot Trolldhaugvegen utbedres med hensyn til sikt og myke trafikanter og med regulert fortau.
- Veibredden i krysset er utvidet til 7 meter for å gi plass at en personbil og en liten lastebil kan møtes.
- Den nordligste delen av Nybøvegen skal gjøres stedvis ca. 1,2 m bredere for å gjøre veien mer oversiktlig og rett.
- Dagens to møteplassene langs vegen er gjort større med tanke på sikt.
- Det er regulert inn en ny møteplass øst for Nybøvegen ved eiendom gnr. 41 bnr. 136. Denne har en viktig plassering i sving, og får sikt til krysset med Trolldhaugvegen.



Figur 1 Nordre del av Nybøvegen. Kartet viser utbedret kryss med økt bredde, nytt fortau, utvidelse av veg og ny møtelomme.

Rekkefølgekrav

Bestemmelsene sikrer at både kryss og Nybøvegen er tilstrekkelig utbedret før det gis igangsettelsestillatelse til de nye boligene. Vegen skal være tilstrekkelig utbedret for anleggstrafikk. Plan for trafiksikkerhet skal også være godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse.

Bestemmelsene sikrer at alle tiltak i offentlig veg er gjennomført før de nye boligene tas i bruk.

§ 6.2.1 Før igangsettelsestillatelse i felt BFS2, BKS1 og BFS7. O_SGS2 skal være ferdig opparbeidet. O_SKV2 skal være ferdig utbedret jfr. §3.2.9 Kjøreveg, o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF1 og § 3.2.10 Kjøreveg, O_SKV3 med tilhørende fortau o_SF2-3.

6.2.3 Før igangsettelsestillatelse i felt BFS2, BKS1 og BFS7. Plan for trafiksikkerhet i anleggsperioden skal være godkjent av rette vegmyndighet.

§ 6.3.1 Før bebyggelse tas i bruk i felt BFS2, BKS1 og BFS7. Alle offentlige vegområder innenfor planområdet skal være ferdigbygget i henhold til godkjente tekniske planer og overlevert sammen med lysanlegg og avtaler til kommunale myndigheter.

3 Felles vei til nye og eksisterende boliger, SKV1

Den nye fellesveien som reguleres i planen skal betjene totalt 15 boenheter. Eksisterende vei gjennom gårdstunet til eiendomsgrensen for Nybøvegen 7B er ca. 75 meter, mens ny fellesvei rundt gårdstunet blir ca. 125 m.

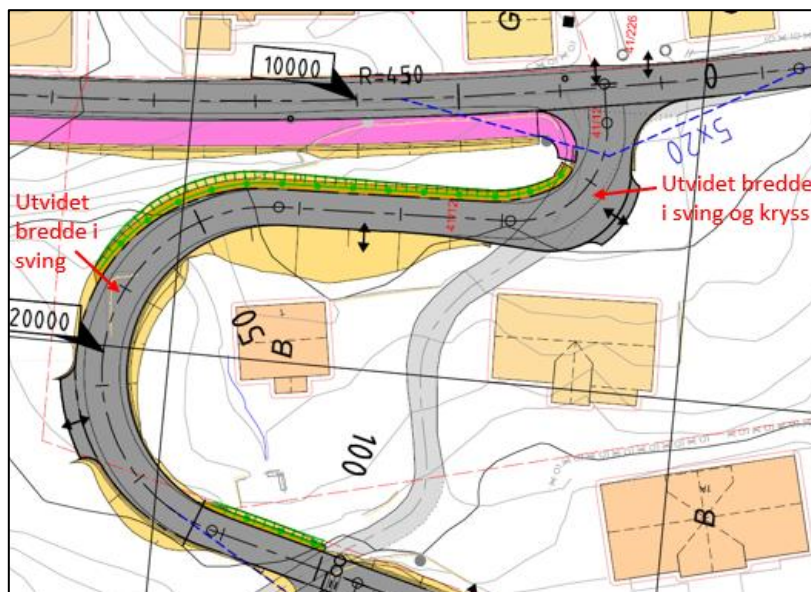
Fellesveien, som blir en lite trafikkert privat vei, er utformet etter vegnormalen¹ så langt praktisk mulig, men med noen avvik som omtalt nedenfor. Standard på veien er avklart med kommunen som en del av planprosessen.

Det er laget et notat som viser kravene til avkjørselen i forhold til Bergen kommune sin vegnormal og det som er prosjektert. Planlagt løsning gir en bedre totalløsning sammenlignet med eksisterende løsning, jfr. 10202731-Riveg-NOT-01_Avkjørselsveg Nybøvegen, som følger plansaken.

I krysset mellom Nybøvegen og fellesvegen setter planen økte krav til sikt i forhold til det som er krav i normen.

Kravet er 3x20 meter, i planen er det krav om 5x20 meter. Det er planlagt et nytt fortau langs Nybøvegen, og det er ikke tillatt å parkere på fortauet.

¹ Vegnormalene er et viktig styringsverktøy og et hjelpemiddel ved utforming og dimensjonering av offentlige veg- og trafikkanlegg.



Figur 2 Kart som viser fellesvei til boligene med utvidet bredde i sving og kryss, og sikt i kryss mellom Nybøvegen.

Grunnet utfordrende terreng, så tilfredsstillers ikke løsningen fullt ut kravene til vegnorm for Bergen kommune. Det er små fravik som vurderes i liten grad å påvirke trafiksikkerheten, og den vurderes derfor som god.

Det er ikke avsatt egen møteplass i veien fordi den er bred nok til at to biler kan møtes i svingen. Vegen over svingen skal bare betjene 5 boenheter.

Det er brukbar fremkommelighet for liten lastebil (brannbil), brannvesenet er kjent med løsningen gjennom høringer og særskilt dialog i forbindelse med høringen. Det er etablert en snuplass for liten lastebil i forlengelsen av f_SKV1, i felt f_SGT.

Vegen er tilrettelagt for lastebil og bil med tilhenger lengde (lengde 8m). Vegen er ikke tilrettelagt for stor lastebil eller bil med ekstra lang henger, selv om det i praksis kan være mulig.

Det poengteres fra forslagsstiller at dersom politisk nivå mener det er faglig forsvarlig å beholde eksisterende veg som tilkomst til eksisterende naboeiendommer i tillegg til den nye fellesvegen, vil ikke forslagsstiller motsette seg dette.

Vegen gjennom gårdstunet er foreslått brukt som en fremtidig gangforbindelse, men om det er sterke grunner som taler for at det fortsatt skal være kjørevei, så kan det være løsbart. Fra et planfaglig synspunkt bør foreliggende løsning beholdes. Omgjøring til kjørevei forutsetter at planmyndighetene gir sin aksept for løsningen.

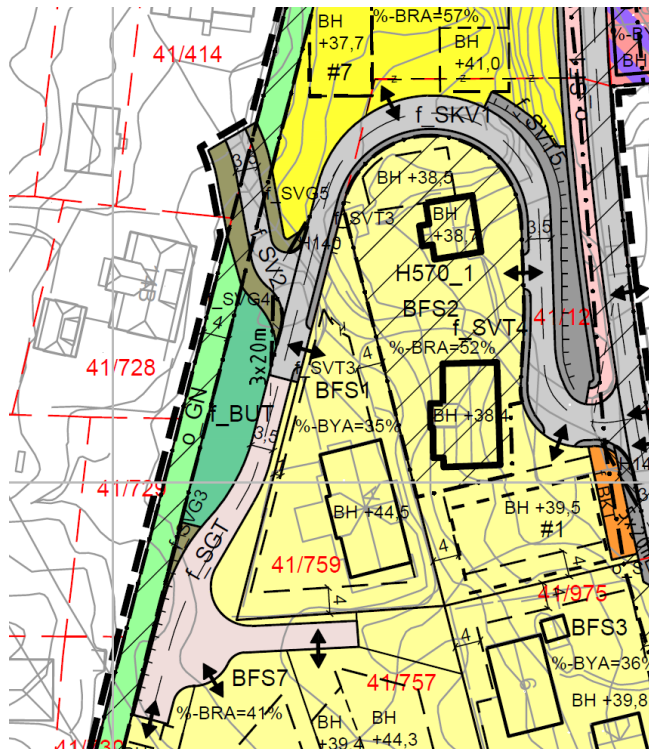
3.1 Spesielt om tilkomst til Nybøvegen 7b

I forbindelse med detaljregulering for nytt boligområde i Nybøhagen, er det prosjektert en avkjørselsveg til Nybøvegen 7B (41/414 m.fl.) for å vise at det er mulig å kjøre opp til eiendommen med personbil og liten lastebil. Personbil kan kjøre opp til eiendommen fra nord, lastebil kan kjøre til eiendommen fra sør. Alle forhold er dokumentert med sporing fordi naboene har bedt særskilt om det.

Tiltakshaver bygger ny veg til grensen og også de få metere inn på eiendommen om grunneier tillater det, slik at det blir jevn overgang til eksisterende vei på tunet, se figuren under.

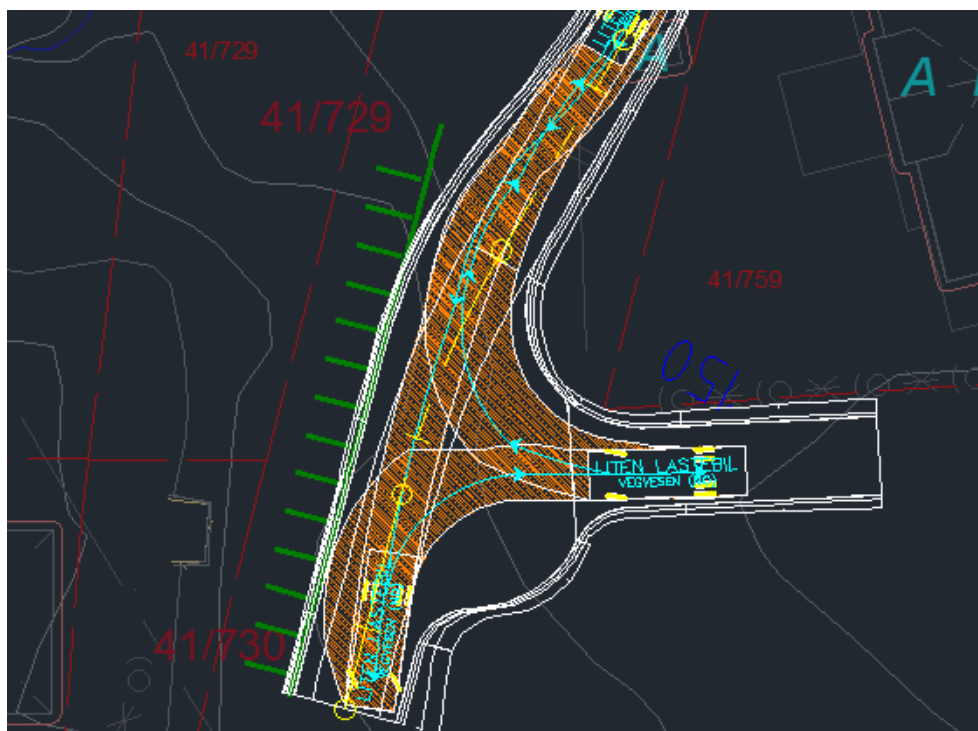
Rett til å snu på privat snuhammer er sikret i bestemmelsene. Risiko for ulykker vurderes som svært liten både fordi det er relativt sjelden at det er behov for å kjøre med lastebil til eiendommen, og snuhammeren er en del av et gatetun som maner til ekstra varsomhet.

§ 3.2.10 Gatetunet skal ha prioritet for myke trafikanter. Kjøring til BBB2 og f_SV2 (Nybøvegen 7b) tillates via f_SGT.



Figur 3 Utsnitt av reguleringsplan som viser snuhammer f_SGT som kan nyttes av eksisterende eiendom.

Snuplass/tun i enden av f_SGT er dimensjonert for liten lastebil/brannbil, jfr. figur 4, sporing LL. Det er sikret i bestemmelsene at eiere av bolig med tilkomst fra f_SV2 skal få snu her når de har behov for å kjøre opp til eiendommen fra sør.



Figur 4 Skisse som viser sporing liten lastebil. Tilsvarende sporing gjelder for bil med henger.

3.2 Spesielt om Nybøvegen 7A

Det skal ikke erverves noe areal fra eiendommen. Det lages ny fellesvei til eiendommen som erstatning for eksisterende tunvei. Tilkomst til eiendommen flyttes fra nord til vestsiden av gårdsplassen, se figuren under.

Planforslaget endrer ikke på tomtens utforming eller de høydeforskjeller som allerede er inne på eiendommen i dag.

Det vises i planomtalen til hvordan eiendommen kan utvikles videre for å rette opp de høydeforskjellene som er på tomten i dag. Planen tilrettelegger for at det kan bygges en mur ned mot eksisterende vei, og garasje i tilknytning til eksisterende gårdsplass.

Tilkomst til eiendommen skal være opparbeidet samtidig med fellesveien, sikret i bestemmelsene. Tiltakshaver bygger ny tilkomst til eiendomsgrensen, og jevner ut slik at det blir en fin overgang til tunet, om grunneier tillater det.



Figur 5 Skisse som viser ny tilkomst til eiendommen og hvordan den kan videreutvikles.

Tiltakshaver har hatt mange møter med Dreyer, i siste møte ble det tilbudt å lage en mur ned mot gangveien slik at de kan få en plan gårds plass. Tilbudet ble møtt med flere motkrav, og det ble i praksis ikke mulig å inngå avtale.

Tiltakshaver har også foreslått å kompensere «tapt tomt» på 37kvm i Nord med tomteareal mot vest på 51 kvm, som en utvidelse av hage.

Dette ble også avvist med motforslag fra Dreyer, se skisse under. Skissen deres viser ett areal på ca.150kvm på vestsiden, lekeareal fjernet og vei lagt om. Dette ble avvist av tiltakshaver som et for stort inngrep i planen med tap av lekeområde.



Figur 6 Skisse som viser hvordan Dreyer vil legge om vei, fjerne lekeplassen og utvide egen eiendom mot vest, rosa strek.

Planen forutsetter at eksisterende vei gjennom tunet skal stenges, når ny veg er etablert, se bestemmelse i kursiv under.

§ 6.3.4 Avkjørsler Nye avkjørsler til eiendom gnr. 41 bnr. 414/485 og til BFS1 skal være opparbeidet samtidig med f_SKV1 i det aktuelle området. Når nye avkjørsler er etablert, stenges eksisterende vei for bilkjøring.

4 Erverv av rettigheter

Eksisterende veirett

Nybøvegen 7a og b eier ikke tunveien/grusveien ned til Nybøvegen, men de har en veirett over tiltakshavers eiendom som følger den gamle tunveien.

Utskrift fra dagboken til bnr. 414 viser at det i 1936 ble gitt en rett til en 3 meter bred vei. Ifølge informasjon fra merknadstiller gitt i brev datert 12.10.2018, har eiendommen en veirett som har

vært i bruk siden 1936, på «*nuværende vei gjennom gårdstunet*». Rettighetshavere ønsker å beholde dagens løsning.

Eksisterende beboere mister ikke veiretten sin, men vegen legges om slik at flere kan bruke den. Rett for eksisterende boligeiendommer til å bruke den nye fellesveien er sikret i reguleringsbestemmelsene (§ 3.2 B) Tiltakshaver vurderer at veiretten er ivarettatt med disse tiltakene.

Om beboerne mener at ny vei ikke ivaretar deres eksisterende veirett, så er det en privatrettslig sak som ikke kan løses i planen.

Andre rettigheter

Det er listet opp planomtalen hvilke eiendommer det må erverves grunn fra. Det gjelder grunn for å gjøre tiltak langs offentlig vei, Nybøhagen.

Vanligvis løser slike saker seg i minnelighet etter at planen er vedtatt. Det forventes at beboere og Statens veivesen ikke vil bruke sin grunneierrådighet til å forsinke gjennomføring av tiltak som skal bedre trafikksikkerheten.

Hensynet til SVV sine interesser er løst i bestemmelsene, så der forventes ingen grunneierkonflikt. Tiltakshaver vil gå i dialog med de andre berørte langs Nybøvegen, med formål å komme frem til en minnelig løsning.

5 Parkeringsplasser

Planen tilrettelegger for 1 parkeringsplass pr. boenhet. KPA 2018 gir føringer på 0,6-1,2 parkeringsplasser pr. 100 m² bolig og minimum en plass per boenhet.

Planen tilrettelegges for begrenset parkering for å redusere bilbruk til og fra området. Prosjektet skal tiltrekke seg folk som ikke baserer seg på daglig bilbruk. Husholdninger med behov for to biler kan ikke bo her uten at de finner parkering for bilene andre steder. Besøkende hit må, som andre steder bydelen, planlegge sitt besøk utfra parkeringsforholdene på stedet.

Det må forutsettes at folk overholder regler og ikke parkerer på fortau mm.

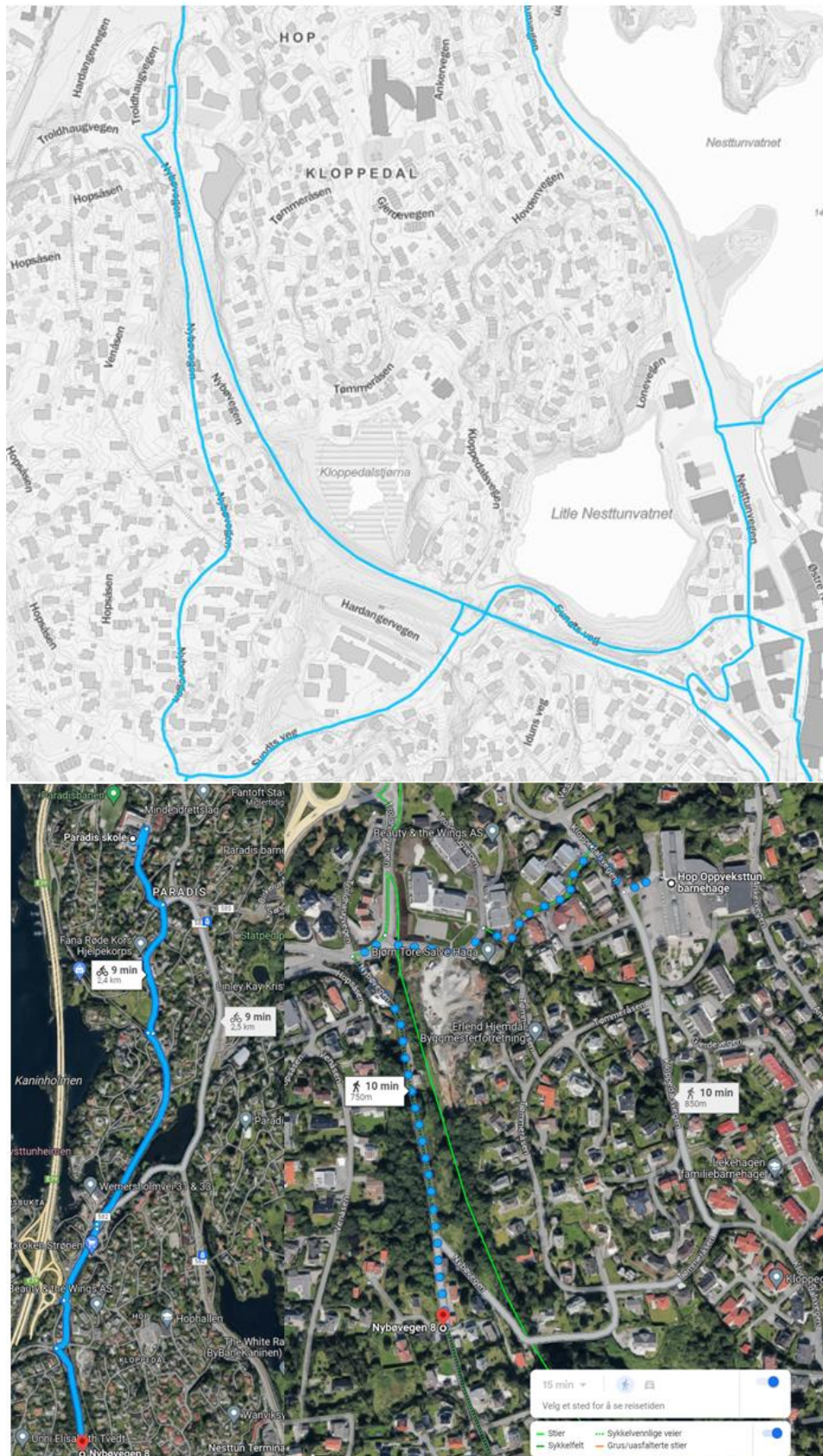
Planen tilrettelegger for sykling og gåing med kobling til Vossabanen som er under utarbeiding, til å bli en del av kommunens sykkelstamveinett.

Det er praktisk mulig å tilrettelegge for flere gjesteparkeringsplasser, men det medfører også mer trafikk til feltet.

6 Skolevei

Det er vurdert at avstand eller trafikksikkerhet i området ikke gir behov for å kjøre til skolen fra planområdet. Til Paradis skole (barnetrinn) er det en god og trygg gang/sykkelvei som prosjektet knytter seg på, det tar ca. 9 min med sykkel 30min å gå og er ca 2,5 km lang. Kravet til skolevei er 1-4 trinn 2 km og 5-7trinn 4 km. Til Hop ungdomsskole og Hop oppvekstun (barnehage) er det to gode alternativer som begge er ca 10min gange og 4 min med sykkel.

Utsnitt fra Bergen sykkelstrategi 2020-2030 viser to parallelle sykkellinjer forbi prosjektet. En i Nybøveien og en langs «Osbanen». Det må kunne hevdes at gang- og sykkelveidekningen i området er god, og med etablering av nytt fortau ut til Trolldhaugvegen og kobling mellom Osbanen og Nybøveien bidrar prosjektet til at forholdene blir ytterlig forbedret.



Figur 7 Utsnitt fra Bergen sykkelstrategi 2020-2030 viser to parallelle sykkellinjer langs planområdet.