



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20615-10
Saksbehandler: Ragnar Mar Grinde
Dato: 11.09.2023

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl., Nordgardsvegen arealplan-ID
70300000**

Om planforslaget

A/Stab AS foreslår på vegne av Noreidbrekka Eiendom AS detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel. Området ligger i ytre fortettingssone (sone 3) i Kommuneplanens arealdel 2018 (heretter KPA 2018).



Figur 1: Oversiktskart over planområdet (t.v.) og området rundt (t.h.).

Planforslaget innebærer å rive eksisterende enebolig og bygge rekkehus med 5 boenheter på 3 etasjer, med private hager med utgang fra 2. etg. Det foreslås felles uteoppholdsareal med lekeområde mot vest. Adkomst er fra privat vei Nordgardsvegen. Det foreslås opparbeidet gatetun med gangforbindelser til Sleipners veg. Det vises 4 parkeringsplasser, samt 1 gjesteparkering og 1 HC-parkering. Det foreslås innvendig sykkelparkering for 23 sykler. Renovasjon løses på egen eiendom med bosspann.

I planforslaget er grad av utnytting foreslått %-BRA=55%. Nytt areal er 886 m² BRA fordelt på 5 boenheter. Planområdet er lokalisert ved E39/rv. 580 og befinner seg i gul og rød støysone, samt hensynssone for høye verdier av svevestøv. Støyskjerm er foreslått som avbøtende tiltak.

Figur 2: T.v.: Planområdet lagt over historisk flyfoto fra 1951. Blå sirkel viser fjøs/løe fra 1923. T.h.: Dagens garasje, nordvest i planområdet (lilla sirkel) bruker fundament fra overnevnte fjøs/løe. Dagen enebolig, fra 1970, er bygget hvor det tidligere stod et annet bygg i det gamle gårdstunet.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 12.02.2020, etterfulgt av nabomøte og flere arbeidsmøter. Plangrepet har vært gjennom flere revisjoner, hvor planområdets utstrekning har vært endret flere ganger. Komplette planforslag til offentlig ettersyn ble levert 20.01.2023, men ble videre revidert som følge av ytterligere arbeidsmøter. Endelig revidert komplett planforslag ble levert den 07.07.2023.

I planprosessen har det vært særlig fokus på følgende problemstillinger:

- Trafikksituasjon, ferdsel for myke trafikanter og behov for utvidelse av veg.
- Utfordringer knyttet til rettigheter og eiendomsservervelse til utvidelse av veg.
- Renovasjonsløsninger med avhentingspunkt og oppstillingsplass, hvorvidt det skulle plasseres samlet i Nordgardsvegen, Sleipners veg, eller på egen eiendom.
- Planområdet størrelse.
- Alternative adkomster.
- Parkeringsdekning og utforming.
- Antall boliger og arkitektur.
- Mulighet for samarbeid med foreslått utvikling av naboeiendom 40/94, 40/693.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Før offentlig ettersyn ble det utført to høringer; en ordinær oppstartsvarsling, og senere en varsling om utvidet planområde grunnet forslag til endret renovasjonsløsning.

- Til varsel om oppstart ble det mottatt 10 private merknader og 9 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 22.08.2023.
- Til varsel om utvidet planområde ble det mottatt 27 private merknader og 3 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 07.06.2023.

Materialet i begge merknadsskjemaene er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Trafikk: Planområdet har lav kollektivdekning og vanskelige trafikale forhold, grunnet smal veg i Nordgardsvegen som fører frem til planområdet.
- Trafikksikkerhet for barn og unge må vurderes.
- Byggehøyder og volum: Ved økt byggehøyde og økt grad av utnytting er det viktig å både ivareta gode solforhold i planområdet og for naboer, samt beholde strøkskarakter ved å knytte sammen gammel og ny bebyggelse.
- Rekreasjon: Nødvendig med gode uteareal for barn og unge, og ønske fra naboer om at planforslaget legger til rette for egen lekeplass.
- Naturmangfold: Viktig å bevare eksisterende vegetasjonssone/grønnstruktur langs rv. 580, samt bevare store, eldre trær.
- Øvrige hensyn: Behov for å tilrettelegge plangrepet i henhold til støyforhold, og mulige utfordringer med luftkvalitet knyttet til planområdets lokasjon ved Fritz Riebers veg, E39.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

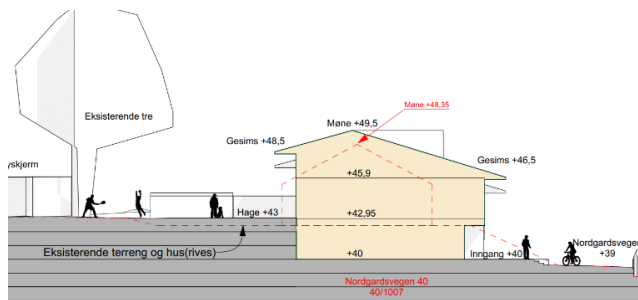
Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Forholdet til overordnede planer

Planforslaget ligger i ytre fortettingssone i KPA2018. I denne sonen åpnes det for bolig- og næringsformål, med en utnyttelsesgrad mellom 30% og 120 %-BRA, med vekt på en variert boligsammensetning, særlig familieboliger. Planlagt bebyggelse består av 5 rekkehus på totalt %-BRA=55%, og med en maksimal byggehøyde på 9,7 meter (kote +49,7) over 3 etasjer. Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

Byggehøyder, volum og fasade.

Maksimal byggehøyde er satt til 9,7 meter (kote +50), med gesimshøyde på maks kote + 49,7 (figur 3). Det legges opp til 5 boenheter på 177,1 m² hver. Maksimal %-BRA er satt til 55%. Parkeringsareal for bil og sykkel, private og felles boder er inkludert i BRA. Prosjektet viser fortetting i ytre byfortettingssone med til dels høy grad av stedstilpasning. Prosjekterte familieboliger har flere gode kvaliteter.



Figur 3: Utklipp fra oppriss og snitt, datert 21.08.2023, som viser bygg- og terrenghøyder i «meter over havet».

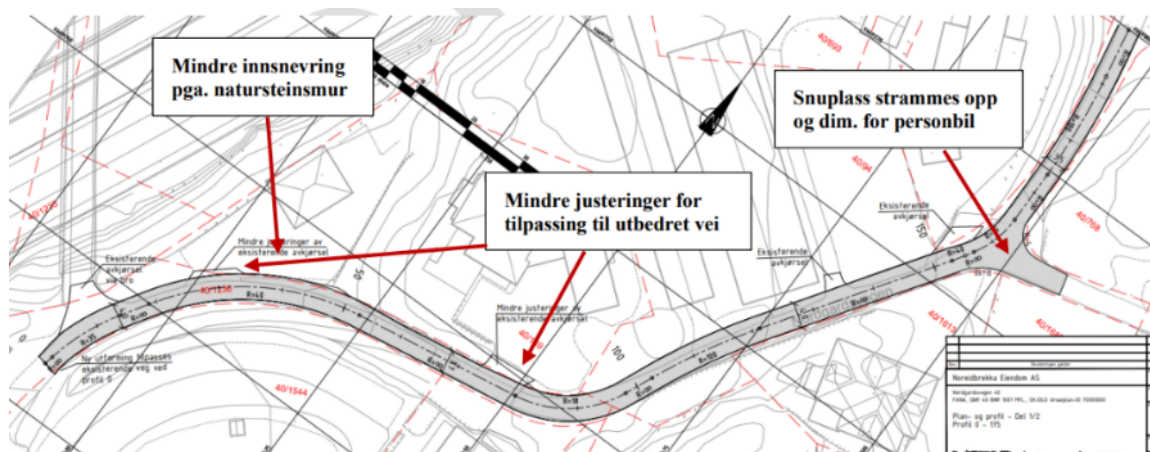
Materialbruk er sikret i reguleringsbestemmelsene; rekkehusene innenfor BK1 skal ha gjennomgående bruk av beiset eller malt trekledning i farger avstemt til strøkskarakteren, og terrengmurer og eksponert grunnmur innenfor BK1 utføres i naturstein eller betong av høy kvalitet. Vår vurdering er at terreng- og forstøtningsmurer skal fortrinnsvis bygges eller forblendes med naturstein, og da særlig murer som er over 1 meter i høyde. Bestemmelsene må oppdateres for å sikre forannevnte.

Trafikksituasjon

Nordgardsvegen er smal og noe uoversiktlig. Det er lite plass for møte mellom biler og myke trafikanter, og møteplasser for biler er begrenset til private innkjørsler langs den omtrent 170 meter lange strekningen. Strekningen oppfyller ikke krav til minimumsbredde for brannbil på 3,5 meter.

Vegbredden foreslås økt fra 2,5-3,0 meter til 3,5-4,0 meter (figur 4), for å gi tilstrekkelig plass til brannbil, renovasjonsbil og andre større kjøretøy, samt å forbedre forholdene for møte mellom biltrafikk og myke trafikanter. Forslagstiller har valgt å begrense vegutvidelsen til 4,0 meter, delvis begrunnet med at en unngår å gjøre det enkelt for biler å passere hverandre og for å motivere til å opprettholde lav fart, til fordel for myke trafikanter. Videre er vegbredden foreslått for å unngå inngrep i terreng og naboeiendommer.

Vi anser forslagsstillers valg av vegbredde som godt begrunnet og vurderer foreslått utbedring av vegen som positiv. Trafikksituasjonen vil bedres ved realisering av planforslaget.

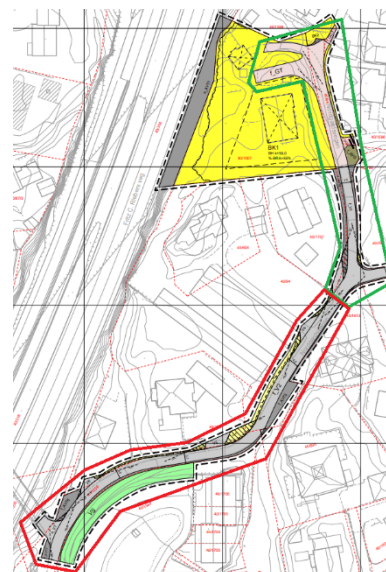


Figur 4: Utsnitt fra vegtegninger (planbeskrivelse datert 06.07.2023).

Utbedringen av vegen er foreslått opparbeidet i to etapper, illustrert i figur 5, med grønt og rødt omriss. Realisering av boligene innenfor BK1 sikrer opparbeiding av gatetunet (f_GT) og vegutbedring ned til det første krysset (f_V1), ved gnr. 40, bnr. 94 (se grønt omriss). Resterende vegutbedring (f_V2) ned mot broen over E39 er sikret opparbeidet ved rekkefølgekrav §4.1.2 i bestemmelsene (se rødt omriss).

Rekkefølgekrav §4.1.2 slår fast at framtidige tiltak som medfører en økning i brukere av f_V2, slik som nye boligprosjekter i Nordgardsvegen, skal stå for opparbeiding og ferdigstilling av den resterende vegutbedringen. Foreslått rekkefølgekrav vurderes å ikke være tilstrekkelig.

Det er allerede i dag behov for utbedring av hele vegstrekningen basert på trafikksituasjon, og det kan ikke overlates betydelige mengder av foreslått vegutbedring til en framtidig plan og samtidig sies å sikre en tilfredsstillende adkomst i eget planområde. Rekkefølgekravet må derfor inkludere hele strekningen (f_V1 og f_V2), som vist på plankart datert 05.09.23, og av hensyn til trafikksikkerheten i anleggsperioden må vegen opparbeides med tilstrekkelig veibredde før igangsettelse av tiltak på eiendommen. Vi oppfordrer forslagstiller til å inngå dialog med foreslått plan på Gnr. 40, Bnr. 94 (PLAN-2023/14400), for å bidra til en mer effektiv og samkjørt prosess og gjennomføring.



Figur 5: Utklipp fra plankart datert 05.09.2023, med påtegnet omriss for foreslåtte vegutbedringsetapper.

Gangtraseer og snarveger

Nordgardsvegen knyttes til Sleipners veg via gangtraseer, i nord (f_GG1) og øst (f_GG2). Planforslaget viderefører begge traseene lik dagens situasjon, med fast dekke. Det åpnes videre i bestemmelsene for å etablere bom i gangtraseen mot øst, for å hindre uønsket gjennomkjøring. Vi vurderer tiltakene som tilstrekkelige til å opprettholde og forbedre dagens snarvegforbindelser.

Barn og unges interesser

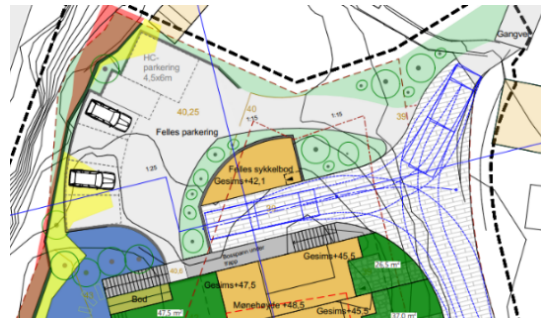
Naboer har i merknader uttrykt bekymring for at realisering av planforslaget skal føre til en forverring av trafikksikkerheten i Nordgardsvegen for barn som går og sykler til skole og fritidsaktiviteter. I trafikkanalysen datert 06.07.2023, illustreres alternative gangtraseer (figur 6) og det argumenteres for at blant annet fortau og lekeplasser langs vegen gjør traseene langs Sleipners veg til et mer attraktivt veivalg for framtidige beboere på Nordgardsvegen 40. Etter vår vurdering vil utbedring av Nordgardsvegen sikre en bedre trafikksituasjon for alle trafikanter.



Figur 6: Mulige traseer fra Nordgardsvegen 40 til Skjold skole. Svart linje er fortau. (Trafikkanalyse 06.07.2023)

Renovasjon

Renovasjonsløsningen er vurdert i flere omganger i løpet av planprosessen. I planforslaget legges det opp til bosspann med hentepunkt på eiendommen, med oppstilling og snuhammer for renovasjonsbil (figur 7). Renovasjon er plassert på egen eiendom ettersom forslagstiller ikke har lyktes i å inngå avtale med naboer om oppstilling av bosspann på etablerte hentepunkt i nabolaget, hverken i Nordgardsvegen eller i Sleipners veg.



Figur 7: Utklipp fra illustrasjonsplan, datert 06.06.2023, som viser forslag til parkering og snuhammer for renovasjonsbil på egen tomt.

I henhold til BIR sine krav ville renovasjonsløsning langs Nordgardsvegen nødvendiggjort en avtale med grunneier på gnr/bnr 40/1680 om regulering av oppstillingsplass for renovasjonsbil. I Sleipners veg er det et eksisterende skur for oppstilling av spann, som kunne vært aktuelt å utvide gitt privatrettslige avtaler hadde blitt inngått.

Disse problemstillingene har vært diskutert i arbeidsmøter 10.03.2023 og 14.04.2023, hvor vi oppfordret til å komme frem til en renovasjonsløsning som tok i bruk eksisterende løsninger/oppstillingsplasser. Vår vurdering er fremdeles at foreslått løsning (figur 7) synes å være arealkrevende og at den forringer viktige gangforbindelser i området:

- Oppstillingsplassen beslaglegger uteareal og hindrer bedre disponering på tomten.
- Tilkomst, oppstilling og manøveringsareal for renovasjonsbil sammenfaller med gatetun

Alternative løsninger har ikke ført frem, og samlet sett vurderes det at foreslått løsning er akseptabel. Vi anbefaler likevel at forslagsstiller går i dialog med tilgrensende plan under arbeid på Gnr. 40, Bnr. 94 (PLAN-2023/14400), med mål om å etablere felles renovasjonsløsning for begge prosjektene i Nordgardsvegen. Dersom oppstillingsplass for renovasjonsbil på eiendommen utgår, vil det åpne for mindre terrenginngrep, mer uteareal og forsterking av vegetasjonssonen langs støyskjermen.

Parkering

I planforslaget legges det opp til 6 parkeringsplasser (figur 7), som inkluderer 1 gjesteparkering og 1 HC – parkering. Sykkelparkering løses med felles bod med plass til 23 sykler og areal for vask og vedlikehold av sykkel. Dette er i nedre sjikt av parkeringsdekningskrav i ytre fortettingsone, jf. KPA.

Vi ser det som uheldig at parkeringsarealene i sin helhet beslaglegger grøntareal. Dersom renovasjonsløsning endres, kan plassering av areal til parkering revurderes.

Uteoppholdsareal

Boenhetene har små private forhager mellom innganger og gatetun på østsiden, og større private hager og felles uteareal på vestsiden. Private hager skjermes fra vind og innsyn og har trinnfri tilkomst fra kjøkkenet i hver boenhet. Fellesarealene ligger i forlengelse av hagene, med tilkomst fra hver hage og trapp fra gatetunet. Lekeareal er planlagt i

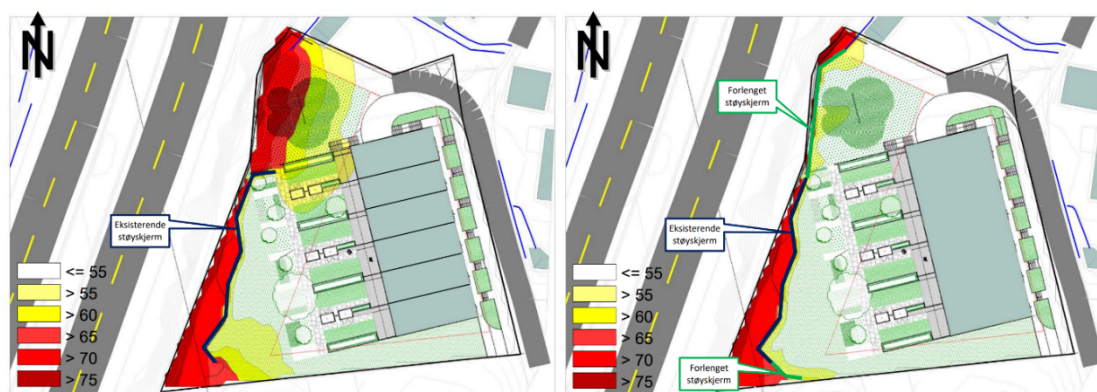
fellesområdet. Areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer er oppfylt.

Gatetunet har en relativt offentlig karakter med flere ivarettatte gangakser og godt definerte overgangssoner mot bolig, og vil fremstå som inviterende for nabolagets barn. Et eventuelt samarbeid med foreslått plan på Gnr. 40, Bnr. 94 (PLAN-2023/14400) vil lettere gitt nabolaget et godt tilgjengelig felles lekeområde.

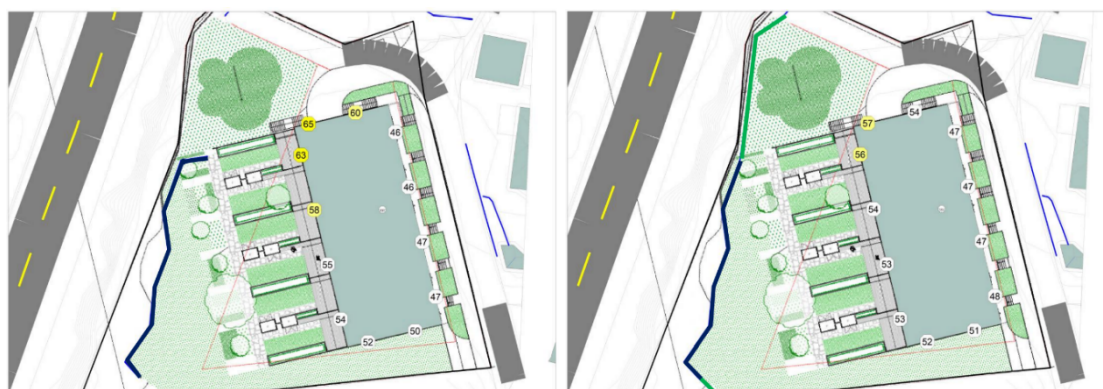
Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet grenser til E39, som er hovedfartsåre mellom Bergen sentrum og sørlige bydeler. Planområdet omfattes av både rød og gul støysone. Bakke Strand og Akustikk AS har utført en støyanalyse datert 25.06.2020 for Nordgardsvegen 40, hvor det foreslås avbøtende tiltak i form av forlenget støyskjerm.

Forlengelse av støyskjermen langs hele planområdets grense mot E39, gir tilfredsstillende støy nivå på tilnærmet alt uteareal (figur 8) og alle fasader (figur 9). Alle boenheter vil være gjennomgående, og ha halvparten av oppholdsrom, samt minimum ett soverom med vindu mot stille side. Vi vurderer de avbøtende tiltakene som tilfredsstillende.



Figur 8: Støynivå Lden på uteoppholdsareal uten tiltak (t.v.) og med tiltak (t.h.) beregnet i 1,5 m høyde



Figur 9: Støynivå Lden ved fasade uten tiltak (t.v.), og med forlenget støyskjerm mot nord og sør (t.h.). Høyeste nivå er vist uavhengig av etasje. Overskridelse av Lden = 55 dB er vist i gult og gjelder kun for øverste etg.

Sweco Norge AS har gjennomført en vurdering av den lokale luftforurensingen i planområdet, viser til luftkvalitetsrapport datert 07.08.2020. Spredningsberegninger på fremtidig situasjon med fremskrevne tall for trafikk viser at det er forurensingssoner både for Nitrogendioksid (NO₂) og svevestøv (PM₁₀) tilknyttet E39 / RV580 med utbredelse over veikanten.

Forurensingssoneene følger i stor grad skjæringen og vil ikke påvirke planområdet i større grad. Det er kun en mindre overskridelse av grensen til planområdet i det sørvestre hjørnet av planområdet (figur 10). Planområdet øst for støyskjermen påvirkes hverken av NO₂ eller PM₁₀ forurensing. Sweco opplyser at luftkvaliteten vil variere noe over planområdet, men karakteriserer den som god over hele området, og vurderer derfor at det ikke er nødvendig med tiltak i forhold til luftkvaliteten. For å sikre best mulig inneluft anbefaler de at luftinntak til ventilasjon legges lengst borte fra E39 som mulig. Vi legger Swecos anbefalinger til grunn og ser ikke behov for ytterligere luftkvalitetstiltak.



Figur 10: Utsnitt av luftsonekart for NO₂, som viser overskridelser av grenseverdi for vintermiddel (gul sone) og årsmiddel (rød sone) iht. T-1520. Blå polygon er omtrentlig utbredelse av planområdet. (fra luftkvalitetsrapport, datert 07.08.2020)

Naturmangfold

Naturmangfoldvurdering er omtalt i kapittel 3.6 i mottatt planbeskrivelse datert 06.07.2023. Her beskrives naturverdiene på eiendom 40/1007, og i kapittel 8.6.3 presenterer forslagsstillers vurderinger, basert på søk i aktuelle databaser og befarig gjennomført 19.06.2020. Vi vurderer informasjonen og vurderingen som tilfredsstillende, og dekkende for krav i naturmangfoldloven §§ 8 - 12.

Etter vår vurdering må det vurderes hvilke trær som kan ivaretas innenfor planområdet, og det må eventuelt sikres i reguleringsbestemmelsene og i plankart at store løvtrær innenfor planområdet i størst mulig grad skal bevares, samt at utearealene blir beplantet med stedegne arter. Tiltak for å hindre spredning av fremmede planter gjennom jordmasser o.l. i anleggsfasen må gjøres rede for. Vegetasjonssone langs støyskjerm mot E39 (figur 11) er del av en sammenhengende grøntstruktur (løvskog av særs høy bonitet) og må sikres med formål eller hensynssone.



Figur 11: Grønnstruktur og vegetasjonsskjerm mot Fritz C. Riebers veg / E39 / RV580.

Klimagassberegninger

Ny veileder og rapportmal for klimagassberegninger ble publisert 1. juli 2023, på Bergen kommunes nettsider. Det er innskjerpet krav til klimagassberegninger ved valg mellom rivning og bevaring. Klimagassberegninger kreves nå ved rivning av bolig/oppvarmet bygg over 100 m². Tidligere lå grensen på 200 m², og kravet slo derfor ikke inn før 1. gangs behandling. Klimagassberegninger må inkluderes ved innlevering til 2. gangs behandling. Det oppfordres også til bruk av vårt nye verktøy «Klimanorm» for å effektivt visualisere planforslagets klimaambisjoner i planbeskrivelsen til 2. gangs behandling.

Tematiske føringer

Planbeskrivelsen og øvrig innsendt materiell kommenterer ikke gjenbruk av bygg, ombruk av bygningsmaterialer, solenergi eller grønne tak og vegger, da tematiske føringer ikke har vært diskutert tidligere i prosessen. Planforslaget må forbedres angående klima- og energitiltak. Konkrete tiltak må sikres i bestemmelsene, med særlig fokus på tilrettelegging for bruk av solenergi, gjenbruk av eksisterende bebyggelse, grønne tak og vegger og fossilfri anleggsplass.

Planfremstilling

Til 2. gangs behandling må plankart og bestemmelser revideres i henhold til øvrig tilbakemelding i fagnotatet og GIS-kontroll datert 06.09.2023.

Konklusjon

Våre anbefalinger til 2. gangs behandling fremgår i fagnotatet, men vi legger særskilt vekt på følgende anbefalinger:

- Det inngås dialog med forslagstillere til planforslag på Gnr. 40, Bnr. 94 (PLAN-2023/14400) angående utbedring av vegen og mulighet for felles renovasjonsløsning.
- Det opprettes et godt tilgjengelig felles lekeområde for nabolagets barn, enten ved at oppstillingsplass for renovasjonsbil på egen tomt utgår og plangrepet revideres, eller ved samarbeid med foreslått plan på Gnr. 40, Bnr. 94 (PLAN-2023/14400).
- Vegetasjonssone langs støyskjerm mot E39 må vurderes sikret med formål eller hensynssone.
- Det må vurderes hvilke trær som kan ivaretas innenfor planområdet.
- Det gjøres rede for tiltak for å hindre spredning gjennom jordmasser o.l. i anleggsfasen.

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. Detaljregulering, Fana, Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl., Nordgardsvegen, arealplan-ID 70300000 vist på plankart, datert 05.09.2023.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 05.09.2023.
2. Som forutsetninger for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:
 - a. Rekkefølgekrav for utbedring av veg må inkludere hele strekningen samlet, og vegutbedring må være ferdigstilt før igangsettingstillatelse for tiltak eiendommen.
 - b. Terreng- og forstøtningsmurer skal bygges eller forblendes med naturstein.
 - c. Det skal utarbeides klimagassberegninger og planforslaget må forbedres angående klima- og energitiltak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Alen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 05.09.2023

Reguleringsbestemmelser datert 05.09.2023

Planbeskrivelse datert 06.07.2023

Merknadsskjema oppstart datert 22.08.2023

Merknadsskjema varsel om utvidet planområde datert 07.06.2023

Illustrasjonsplan datert 06.06.2023

Illustrasjoner og volumstudier datert 06.06.2022

Snitt og oppriss datert 21.08.2023

Sol- og skygeillustrasjoner datert 30.11.2022

Plan-, profil- og tverrprofiltegninger veg datert 06.07.2023

ROS-analyse datert 06.07.2023

VA-rammeplan datert 23.03.2021

Uttalelse fra Bergen Vann datert 15.10.2021

Kulturminnedokumentasjon datert 23.06.2020

Støyrapport datert 25.06.2020

Renovasjonsteknisk plan, med vedlegg, datert 04.10.2022

Uttalelse fra BIR datert 22.10.2022

Trafikkanalyse datert 06.07.2023

Brann teknisk rapport datert 05.11.2020

Luftkvalitetsrapport datert 07.08.2020

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20615