

REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20706-32
Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir
Dato: 25.09.2023

Forslag til detaljregulering - offentlig ettersyn
Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46,
Reguleringsplan arealplan-ID 70900000

Om planforslaget

Multiconsult ASA Avd Bergen og Link Arkitektur AS foreslår på vegne av Sandsliåsen 46 Utbygging AS detaljregulering for et område Sandsliåsen i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Oversikt over planområdet

Planområdet ligger ved offentlig kjørevei Sandsliåsen innenfor byfortetningssone (BY) og i øst i Ytre fortetningssone (Y).

Intensjonen med planforslaget er å rive eksisterende kontorbebyggelse og oppføre inntil 207 boenheter fordelt på fire blokker, seks punkthus og femten rekkehus. Høyden varierer med 4-6 etasjer mot Sandslåsen til 2-3 etasjer for rekkehusbebyggelsen mot øst. %-BRA varierer mellom %-BRA=100% og %-BRA=452%, med gjennomsnitt for planområdet %-BRA=169.7%.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 23.06.2022. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 12.06.2023, med siste revisjoner datert 13.09.2023.

Det er utarbeidet et medvirkningsopplegg for ungdom som ble gjennomført som en workshop. I tillegg er det utført digital spørreundersøkelse om nærmiljø, nabolag og delefunksjoner. For ytterligere informasjon om medvirkningstiltak vises det til planbeskrivelsen og merknadsskjemaet, samt dokumentasjon om medvirkningstiltak, datert 16.03.2023.

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 31.03.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Areal innenfor gnr./bnr. 116/205 bes tatt ut av planforslaget
- Eiere av Sandslikroken 140 ønsker ikke at deres eiendom inkluderes i planarbeidet
- Bommen ved Sandsliåsen 50 og 52 mot boligområdet må opprettholdes
- Anmodning om klimavennlig transformasjon og gjenbruk
- Planarbeidet må koordineres med planforslag for Sandsliåsen 59
- Det forutsettes at det ikke reguleres inn nye avkjørsler, og det anbefales å stenge eksisterende avkjørsel
- Sosialt bærekraftige nabolag, fellesrom og møteplasser for et godt bomiljø
- Planforslaget må redegjøre for hvordan utbyggingen i området bidrar til null-vekst målet

I oppstartsmøtet ba plan- og bygningsetaten om utbyggingsalternativer som forutsetter å benytte dagens utbyggingsmasse, og vurderinger av hvilke fordeler og ulemper gjenbruk av eksisterende bygg innebærer.

I planarbeidet har det vært fokus på klimaavtrykket grunnet rivning av en større bygningsmasse. Det er utarbeidet klimanorm, klimagassregnskap og ombrukskartlegging. Det vises til vedlegg.

Vurdering av planforslaget

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

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

Klimaavtrykk

Det foreslås rivning av omfattende bygningsmasse. Bygningene som er oppført til kontorvirksomhet er ca. 30 år og har tidvis vært uten bruk, særlig de siste årene. I dag er det omfattende terrenginngrep og store høydeforskjeller innad i planområdet. Transformasjon av

området slik planforslaget legger opp til, etableres i all hovedsak i områder som allerede er opparbeidet. Det legges opp til omstrukturering av masser, og bedre tilpasning til terrenget. Det forutsettes at grøntområder i så liten grad som mulig bygges ned.

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt kartlegging av bygningsmassen. Foreslått plangrep er vurdert med bruk av kommunens klimanorm, og klimagassberegninger.

I oppstartmøtet ble det anmodet om å se på et plangrep som innebar at mest mulig av eksisterende bebyggelse gjenbrukes. Forslagstiller vurderte at påbygg til eksisterende bebyggelse ga et lite realistisk utbyggingsalternativ.

I den oppdaterte klimagassberegningen ble følgende resultat, oppgitt i prosent endring mot et referansebygg:

- Rehabilitering til kontorbygg: 90 717 tonn CO₂-ekv. (+ 58%)
- Rehabilitering til boligbygg med påbygg og nybygg: 44 374 tonn CO₂-ekv. (- 23 %)
- Rivning og oppføring av nye boligbygg: 42 016 tonn CO₂-ekv. (- 27 %)

Det er utarbeidet klimanorm, klimagassberegninger, kulturminnedokumentasjon samt ombrukskartlegging. For å klare forutsetningene i klimagassberegningene er det stilt krav om delvis ombruk jf. § 2.2.1. Dette i tråd med plan- og bygningsetatens anbefalinger.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Planområdet er i byfortettingssone og ytre fortettingssone. Plan- og bygningsetaten har anmodet om at en vurderer området som en helhet. Dette er etterkommet av forslagstiller.

Vedtatt reguleringsplan Sandsliåsen 57, Plan-ID 65340000, og planforslag for Sandsliåsen 59, Plan-ID 70380000 til sluttbehandling er i regi av samme forslagstiller. Tiltak som følger av Plan-ID 65340000 er under oppførelse. Disse tre planforslagene tilrettelegger for variert boligtypologi, herunder blokkbebyggelse, rekkehus og familieboliger. I tillegg til boliger tilrettelegges det for noe forretning.

Gjennomsnitt %-BRA for planområdet er %-BRA=169,7%. Forslag til bebyggelse tilpasses terrenget og kommuneplanens soneinndeling ved at det foreslås rekkehus i øst, og høyere bebyggelse langs Sandsliåsen. Planforslaget vurderes i hovedsak for å være i tråd med overordnet arealstrategi, herunder KPA og KPS. Foreslått %-BRA vurderes for å være i tråd med bestemmelser i KPA.

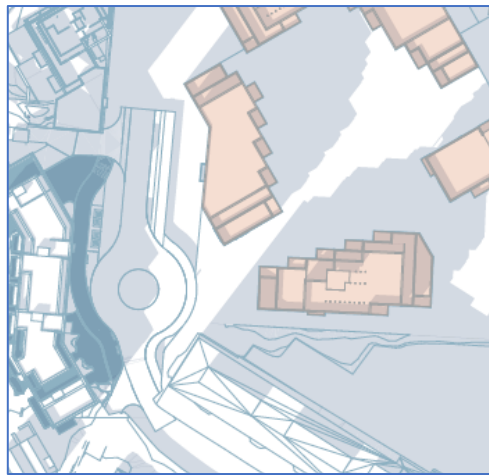
Blokkbebyggelsen langs Sandsliåsen planlegges med 4-6 etasjer. Rekkehusbebyggelsen mot øst planlegges med 2-3 etasjer. Vi har ingen ytterligere kommentar til foreslått volum og byggehøyder.

Arkitektonisk utforming

Det er utarbeidet illustrasjonsplan, arkitektonisk redegjørelse, formingsveileder og illustrasjoner. Plassering av bygninger er gitt for å gi god visuell kontakt med naturområdene og utsikt for beboere, ettersom bebyggelsen er nedtrappet mot øst.



Figur 2: Planlagt torg mot sør-vest



Figur 3: Sol og skygge (torg) v/vårjevndøgn

I første etasje mot planlagt torg/plass skal det tilrettelegges for en mindre forretning. Plassering mot Sandsliåsen, med sør/vest vendt beliggenhet har et potensiale til å bli et attraktivt område. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at dette området vies spesial oppmerksomhet ved detaljprosjektering, og at det detaljeres for byromsmøbler, trær som kan vokse seg store, beplantning for øvrig, belysning, sykkelparkering (som muligens tar for mye plass slik nå vist i forslaget), etc. Det er utarbeidet illustrasjon som viser intensjonen for området. Denne følger vedlagt.



Figur 4: Oversikt over planlagt bebyggelse innen planområdet

Det legges opp til variert bebyggelse og uteoppholdsarealer i planforslaget. Det skal etableres tilfredsstillende uteoppholdsarealer i form av ett større og flere mindre gårdsrom. Det er positivt at deler av bebyggelsen gjenbrukes, og at det legges opp til flere fellesfunksjoner. Takform og volumer varierer. Det vises til illustrasjon i figur 4 over, samt illustrasjoner av planforslaget i vedlegg.

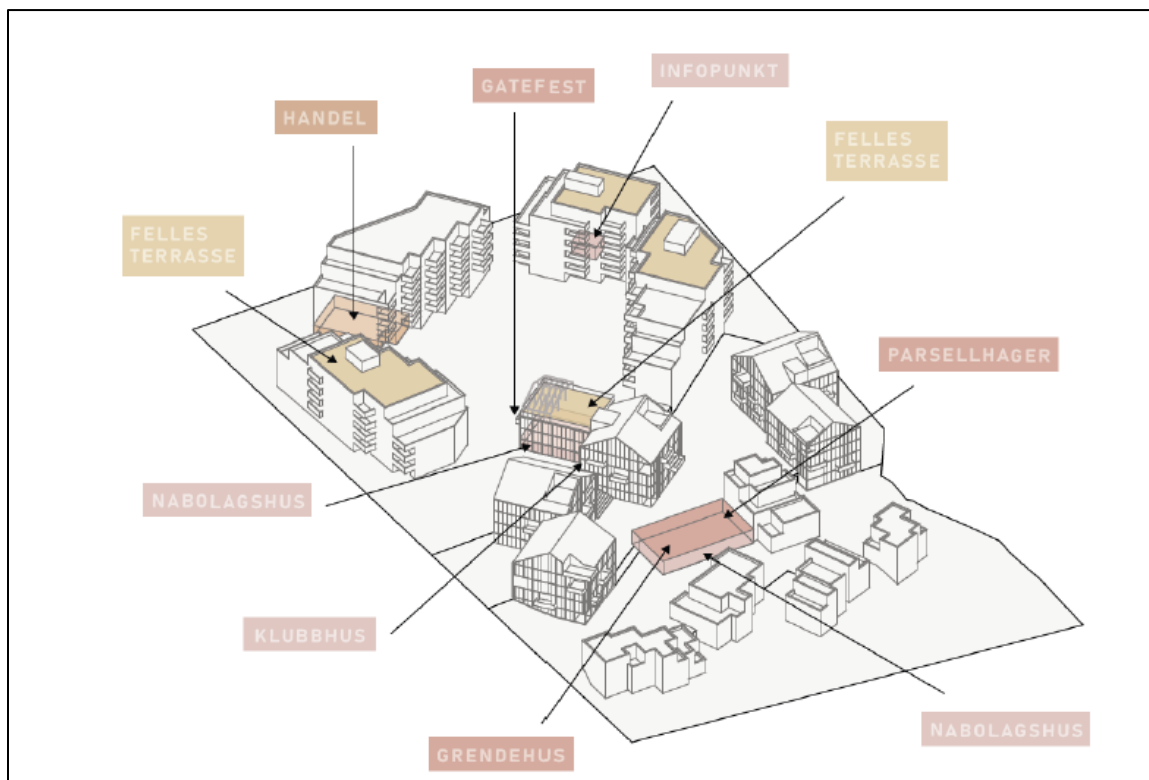
Det er avholdt møter med Byarkitekten i planprosessen. Plan- og bygningsetaten støtter det arkitektoniske hovedgrepet i planforslaget, men har noen merknader. Se under bokvalitet og uteoppholdsarealer.

Bokvalitet og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene sikres variasjon og god kvalitet i bestemmelse § 3.1.1.7.b. Det vektlegges høy kvalitet i utforming, og at områdene tilrettelegges for variert bruk.

Leilighetene sikres tilfredsstillende støysituasjon og gjennomgående leiligheter i områder med støytutfordringer. Planområdet er østvendt og bebyggelsen trappes ned mot øst. Dette sikrer at flere leiligheter får gode utsikts- og solforhold om formiddagen.

Uteoppholdsarealene er delt opp i ett stort og flere mindre områder som skal opparbeides med ulik kvalitet. Det skal etableres felleslokaler på minimum 300 m² innen planområdet, hvilket vurderes å være positivt.

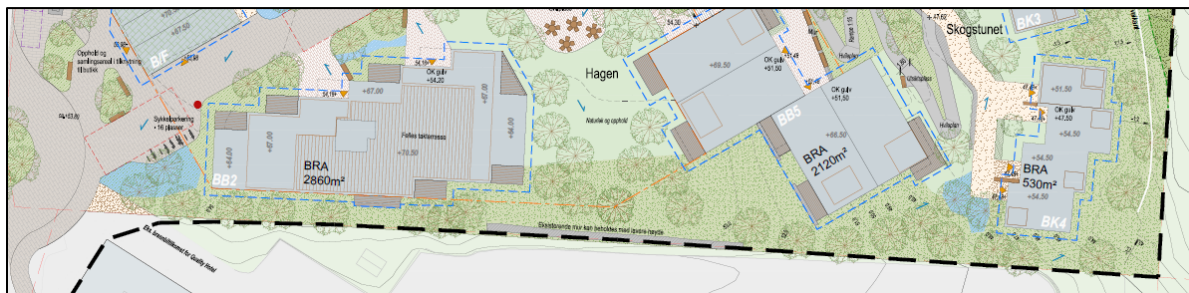


Figur 5: Ulike deleløsninger innen planområdet

Felleslokalene består av felles sykkelparkering, verksted og vaskestasjon, selskapslokale med kjøkken, treningsrom og oppholdsrom beregnet på ungdommer. Alle tiltak for deling

vurderes for å være positive tiltak som fremmer økt bokvalitet. Deleløsninger er sikret i bestemmelse § 3.1.1.8

Både i sør og mot vest er det store bygningsvolum. Det er derfor av stor betydning at det etableres et relativt stort gårdsrom innen planområdet. Det er utarbeidet sol- og skyggediagram som viser at det er gode solforhold innen planområdet om formiddagen, men grunnet bl.a. Quality Hotel Edvard Grieg vil deler av uteoppholdsarealene få en del skygge om ettermiddagen. Foreslått blokkbebyggelse skygger også en del på grøntområdet i nord, felt GN.



Figur 6: Foreslått bebyggelse mot sør og plangrense mot Quality Hotel Edvard Grieg

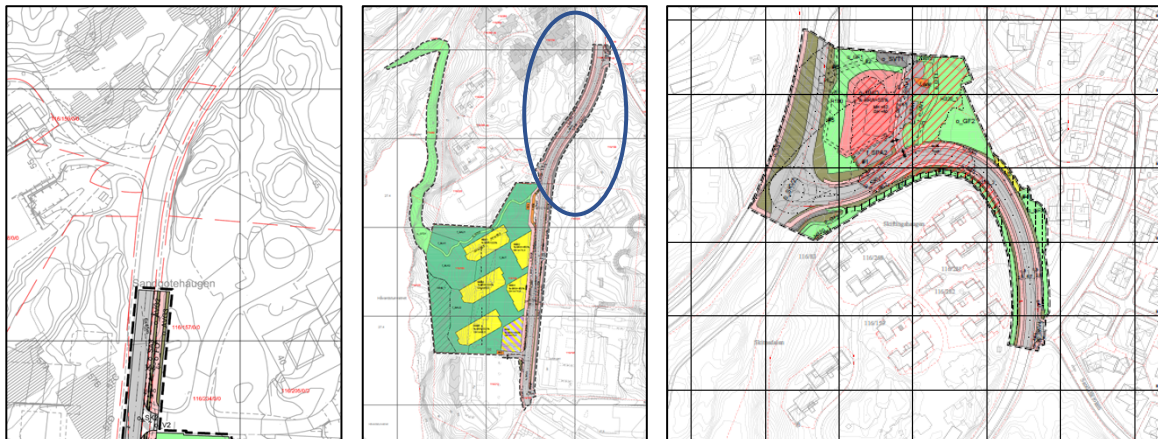
Det er relativt smalt mellom planlagt boligblokk BB2, BB5 og BK4 og eiendomsgrensen til nærmeste nabo Quality Hotel Edvard Grieg. Området mellom planområdet og hotellbygningen benyttes i dag som parkerings- og snuplass for hotellets ansatte og gjester. Denne delen av planområdet vender mot sør og dersom det blir sikret økt avstand til nabogrensen har dette sørvendte fellesområdet potensiale for å kunne bli et tiltalende område for beboerne. Her bør det være tilstrekkelig areal for å kunne beplante trær, grønne vekster, etablere halvprivate soner og en ferdselsåre. Vi vurderer at området slik som vist i planforslaget ikke har tilstrekkelig bredde for å oppnå dette og foreslår derfor at bebyggelsen i sør må bearbeides for å øke avstanden mellom foreslått bebyggelse og plangrensen. Økt avstand og bredde skal ikke gå på bekostning av felles uteoppholdsarealer sentralt i planområdet. Denne problemstillingen har vært drøftet tidligere på arbeidsmøter med forslagstiller og plankonsulent.

Adkomstvei, snuplass og renovasjon

Tiltak i Sandsliåsen videreføres i hovedsak etter gjeldende reguleringsplan Plan-ID 65340000. Plan-ID 70380000 regulerer sløysløyfe i enden av kommunal vei. Snusløyfen reguleres tilsvarende, og det er sikret gjennomføring av infrastrukturtiltak i foreliggende planforslag.

I påvente av gjennomføring av snusløyfe foreligger det en privat avtale med erklæring fra eierne av Sandsliåsen 46 om bruk av eiendommen inntil snuplassen er etablert.

Det er gang- og sykkelavstand til bybaneholdeplass Sandslivegen, og det vurderes for være god kollektivdekning. I hovedsak foreslås det å videreføre sykkelløsning for Sandsliåsen regulert i plan-ID 65340000. Tverrsnittet for gaten inneholder felt for sykkel på begge sider av veien. Hovedsykkelrute for sykkel ligger like i nord for planområdet. Det mangler imidlertid å sikre gjennomføring av en lenke mellom planområdet frem mot Sandslikroken og vedtatt plan for Peterdalsmyra Plan-ID 66450000.



Figur 7: Manglende lenke for gjennomføring av infrastrukturtiltak, planforslaget Plan-ID 7090000, Plan-ID 65340000 og Plan-ID 66450000. Manglende lenke for gjennomføring merket med ring.

Gjennomføring av tiltak i og ved Sandslåsen ligger til ulike planforslag/prosjekter langs veien. Særlig kan syklende nå sykkelveien langs Flyplassvegen ved å fortsette langs Sandslåsen mot sør og forbi bommen mot Flyplassvegen.

Planforslaget vurderes for å være delvis godt tilrettelagt for syklende. Det mangler imidlertid at regulert sykkeltiltak i Plan-ID 65340000 sikres gjennomført. Vi vurderer at dette må innarbeides i planforslaget.

Renovasjonsløsningen er planlagt som kombinasjon av mobilt avfallssug internt i planområdet og nedgravde containere til kildesortert avfall langs Sandslåsen. Det mobile avfallssuget skal koordineres med, og benytte samme dokkingspunkt som naboplanene i Sandslåsen 57/59. Forslaget oppfyller ikke krav om maks 100 meter til renovasjonsnedkast. Rekkehusene i øst får på det meste 160 meter å gå til containerne i felt f_RA for kildesortering.

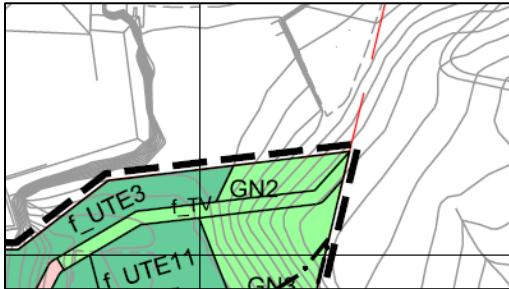
Plassering av nedgravde containere har blitt drøftet gjennom planprosessen, og det har blitt vurdert flere alternativer. Bymiljøetaten anbefalte å plassere containerne nord i planområdet, for å trekke disse vekk fra kommunal vei. En slik løsning vil kreve at det tilrettelegges for tynge kjøretøy inne i boligområdet. Skissene viser også rygging inn fra kommunal vei med kryssing av fortau og sykkelvei. Forslaget er vedlagt.

Plan- og bygningsetaten støtter plasseringen slik som vist i planforslaget, og vurderer at denne løsningen gir best kvalitet innad i boligområdet og god trafiksikkerhet for myke trafikanter. Renovasjon langs Sandslåsen medfører at gatesnittet i et område blir over 20 meter bredt. Vi gjør oppmerksom på at plankartet viser ikke likt gatesnitt som illustrasjoner i planbeskrivelsen eller for veitegninger (normalprofil). Dette må rettes til 2. gangs behandling. Vi ber om at fortauet inn mot bebyggelsen blir regulert til minimum 3 meters bredde.

Snarveier

Det er etablert snarvei fra Sandsliåsen i retning bybaneholdeplass Sandslivegen i forbindelse med gjennomføring av vedtatt plan for Sandsliåsen 57.

Snarvei f_TV mot nordøst skal opparbeides med trapper og kobles på tursti fra Sandslikroken. Trappeforbindelsen bør tilpasses terrenget og utføres med naturmaterialer. Det er sikret at snarveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.



Figur 8: Snarvei mot grøntområdet i øst

Naturmangfold

Planlagt bebyggelse er i hovedsak foreslått plassert innenfor områder som allerede er bebyggt, eller har vært benyttet til overflateparkering. Største delen av blandet furuskog som ligger innenfor planområdet planlegges bevart.

I forbindelse med utarbeidelse av naturmangfoldrapport ble planområdet befart i slutten av november. Generelt anbefaler plan- og bygningsetaten at befaringer i forbindelse med utredning og dokumentasjon av naturmangfold foretas på andre tidspunkt på året, fortrinnsvis tidlig sommer. I naturmangfoldrapporten anbefales det at to skogsområder, furuskogholtet i nord og skogbeltet i øst bør opprettholdes, og være førende for plasseringen av bygninger og infrastruktur. I tillegg til de to skogsområdene er relativt stort furutre anbefalt bevart. Treet er sikret bevart i plankart.

Det er sikret mindre skogsbelte i øst med hensynssone H540, men det er ikke avsatt hensynssone i nord i område GN1. Plan- og bygningsetaten er enig i konklusjonen i naturmangfoldrapporten om at også GN1 er et verdifullt grøntområde.



Figur 9: Grøntområder GN1, GN2 og GN3. Det foreslås hensynssone i område GN3

Skole- og barnehage

For barnehage- og skolekapasitet vises det til gjeldende barnehage- og skolebruksplan. Maks kapasitet og elevprognoser for de ulike skolene er noe ujevnt fordelt i bydelen. For Skranevatnet skole forventes det økning i elevtall frem mot 2026. Grunnskoleelever har rett til å gå på den skolen som er nærmest, eller den skolen i nærmiljøet de sokner til. Det er ca. 1,4 km til Skranevatnet skole.

Per dags dato er det full bydelsvis barnehagedekning og det er gang- og sykkelavstand til flere barnehager i nærområdet. Av KPA fremgår det at barnehage og skole skal vurderes i alle plansaker. Av retningslinjene framgår nøkkeltall som indikerer at foreliggende planforslag har behov for en barnehage til om lag 62 barn. Det planlegges flere store boligprosjekter i nærheten av planområdet som vil kunne påvirke skole- og barnehagekapasiteten i årene fremover. Det er ikke regulert for barnehage i planforslag langs Sandsliåsen. Sandsliåsen Utbygging AS (Selvaag) har regulert og startet utbygging av boliger innenfor gnr. 116, bnr. 160, Sandsliåsen 57, der det er regulert 200 boliger. Selvaag Bolig AS regulerer gnr. 116, bnr. 212, Sandsliåsen 59 hvor det tilrettelegges for 58 boenheter, herunder familieboliger. Planforslaget er under behandling. De to planområdene som reguleres i regi av Selvaag i Sandsliåsen er barnehagebehovet ifølge KPA, om lag 77 barn, dvs. samlet for de tre planområdene 139 barn.

Dersom alle planforslagene langs Sandsliåsen blir utbygget i tillegg til allerede etablerte Skiftingshaugen betyr det høyt antall boliger innenfor relativt begrenset område. De overnevnte planforslagene, planene og gjennomførte prosjekter må vurderes samlet for å få oversikt over barnehage- og skoledekning i nærområdet. Barnehage- og skolekapasitet må være oppdatert og bør ses i lys av utbyggingsprosjekter som kan påvirke kapasiteten. Konsekvenser av manglende barnehagekapasitet i området kan være økt behov for bilkjøring, og at barn og unge ikke blir godt nok integrert i nærmiljøet. Sosialt bærekraftige nabolag, fellesrom og møteplasser er avgjørende for et godt bomiljø. Vi ber om innspill på temaet gjennom offentlig ettersyn.

Barn- og unges interesser

Planområdet ligger i et åpent landskap med relativt lite trafikk. Uteoppholdsarealene herunder lekeplasser for barn og unge vurderes for å være tilstrekkelig sikret når det gjelder plassering, adkomst, størrelse og materialvalg. Sikker snarvei til Skranevatnet skole er etablert. Det tilrettelegges for varierende boligstørrelser, herunder rekkehus egnet for familier. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt i planforslaget. Det vises for øvrig til avsnittet om barnehage- og skole.

Støy

Støyforhold er ivaretatt i planforslaget og det er sikret gjennomgående leiligheter der forholdene tilsier det. Uteoppholdsarealene har tilfredsstillende støyforhold under støynivå Lden 55 dB.

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, Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46, Reguleringsplan, arealplan-ID 70900000 vist på plankart, datert 13.09.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 13.09.2023

Som forutsetninger for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:

2.
 - a. Forslag til endring av bestemmelse § 4.2.1: Det tillates ikke inngrep i området.
 - b. Det skal tilføyes rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt til Sandslikroken.
 - c. Fortau mellom F_RA og B/F skal være i tråd med illustrasjoner og minimum 3,0 meter.
 - d. Økt avstand mellom foreslått bebyggelse BB2, BB5 og BK4 og nabogrense i sør.

Planmaterialet må oppdateres og suppleres i henhold til våre tilbakemeldinger i fagnotatet.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 13.09.2023
Reguleringsbestemmelser, datert 13.09.2023
Planbeskrivelse, datert 01.09.2023
Oppsummering, datert 20.04.2023
Illustrasjonsplan, datert 31.08.2023
Merknadsskjema, datert 31.03.2023
Medvirkningstiltak, datert 16.03.2023
Stedsanalyse, datert 01.09.2023
Illustrasjonsplan, datert 31.08.2023

Merknadsskjema, datert 31.03.2023
Merknader samlet
Notat medvirkningsopplegg med sammenfatning
Snitt og oppriss, datert 31.03.2023
Stedsanalyse, revidert september 2023
Arkitektonisk redegjørelse, datert 07.06.2023
Formingsveileder, datert 07.06.2023
Illustrasjoner, samlet
Illustrasjoner, biblioteket, butikken, skogen, sykkelverkstedet
Perspektiv renovasjon og felt BF
Sol- og skyggestudier, datert 31.03.2023
MUA, inkludert solstudier, datert 31.03.2023
Parkeringsplan, datert 31.03.2023
RTP, datert 23.03.2023
Vedlegg til RTP, sporing, plan, profil og kapasitetsberegninger
Uttalelse fra BIR til RTP, datert 06.09.2023
Alternativ renovasjonsløsning (utgått)
Branntilkomst, datert 07.06.2023
Mobilitetsplan, datert 01.06.2023
ROS-analyse datert 05.06.2023
Branntilkomst, datert 07.06.2023
Mobilitetsplan, datert 01.06.2023
VA-rammeplan datert 05.06.2023
VA og overvann (HB001), datert 06.02.2023
VA-etatens uttalelse til VA-rammeplan, datert 08.06.2023
Vedlegg til VA
Beskrivelse av vindanalyse
Vindanalyse
Naturmangfoldrapport, datert 06.02.2023
Skredfarevurdering, datert 03.02.2023
Overordnet tilstandsrapport, datert 22. april 2022
Støyrapport, datert 24.03.2023
Veg, plan og profil, datert 17.03.2023
Klimanorm, datert 22.03.2023
Klimagassberegning, datert 14.04.2023
Innledende ombrukskartlegging, datert 22.04.2023
Byantikvarens tilbakemelding kulturminnedokumentasjon
Kulturminnedokumentasjon, datert 13.06.2023
Veg, normalprofil og overbygging, datert 17.03.2023
Veg, plan og profil, datert 17.03.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20706