



Byrådssak /23

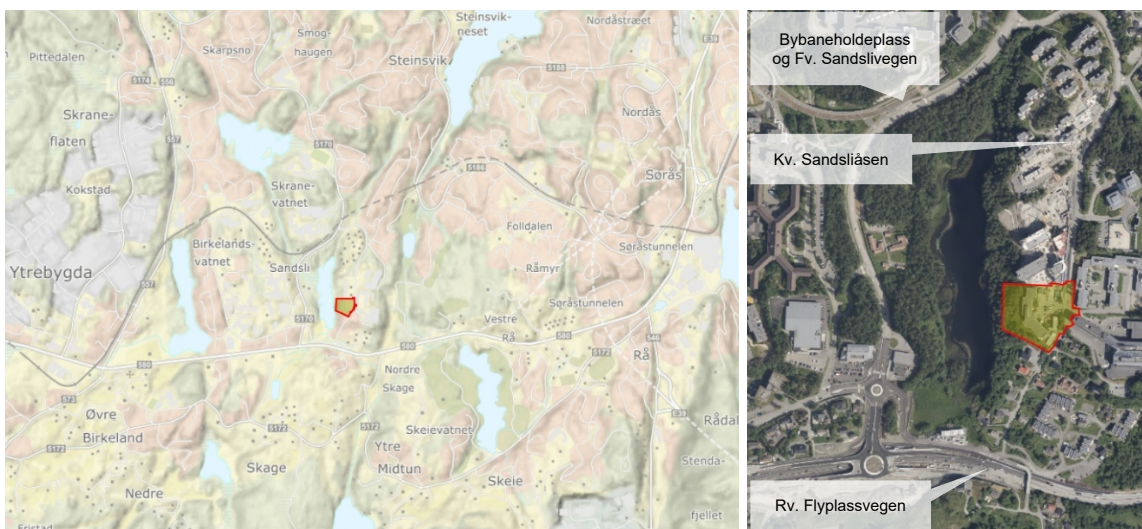
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56747-8

Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 212 m.fl., Sandslåsen 59, detaljreguleringsplan, arealplan-ID 70380000, 2.gangsbehandling

Hva saken gjelder:

Plankonsulent Holon Arkitektur AS foreslår på vegne av forslagstiller Selvaag Bolig Sandslåsen AS detaljregulering for et område på 10,2 dekar ved Sandslåsen i Ytrebygda bydel. Planforslaget tilrettelegger for riving av eksisterende kontorbebyggelse og oppføring av nye boligbygg med inntil 58 boenheter. Planområdet er i KPA2018 avsatt til sone 3 – ytre fortettingssone.



Figur 1 (venstre): Oversiktskart som viser plassering av planområdet.

Figur 2 (høyre): Ortofoto med rød markering av planområdet på Sandslåsen. Sandslivegen og bybanen ligger mot nord, Flyplassvegen ligger mot sør.

Planområdet

Planområdet har tilkomst via den kommunale veien Sandslåsen, som går fra fylkesveien Sandslivegen mot nord og til riksvegen Flyplassvegen mot sør. Bybanestoppet «Sandslivegen» ligger i gåavstand ca. 800 meter nord for planområdet. Bussholdeplasser langs Flyplassvegen ligger i gåavstand ca. 200 meter mot sør.

Planområdet grenser til ny blokkbebyggelse under bygging mot nord, eksisterende boligområde med eneboliger og rekkehus mot sør, og eksisterende hotell og næringsbygg mot øst. Planområdet ligger på høyden av Sandslåsen med utsikt vestover mot Håvardstunvatnet.

Vestre del av planområdet består av furuskog og grøntområder ned mot vannet. Øst for eksisterende kontorbygg består planområdet i hovedsak av asfalt og overflateparkering.

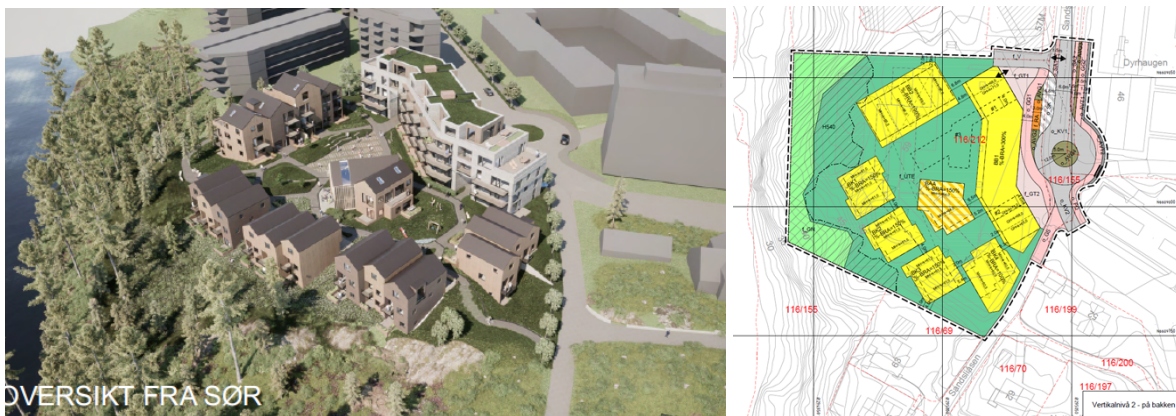
Hovedinnhold i planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for syv nye boligbygg med ulike størrelser, byggehøyder og typologier, organisert rundt felles uteoppholdsarealer. Mot øst foreslås en større boligblokk med fem etasjer og mot nord foreslås en mindre boligblokk med fire etasjer. Mot vest og sør foreslås fire bygg med konsentrert småhusbebyggelse med tre etasjer. Sentralt i området foreslås et bygg med kombinert formål bolig og fellesarealer. Alle byggene reguleres med saltak, med unntak av boligblokken mot øst som reguleres med flate tak med avtrappende byggehøyder mot nord og sør.

Uteoppholdsarealer foreslår på bakkeplan, balkonger og takterrasser. Parkering foreslås i fellesanlegg under bakken med adkomst fra øst ved veien Sandsliåsen. Renovasjon, snusløyfe og fortau reguleres på østsiden av boligblokken ved Sandsliåsen.

Planforslaget består av to vertikalnivåer på plankartet. Garasjeanlegg under bakken reguleres på vertikalnivå 1, men foreslått ny bebyggelse og uteoppholdsarealer med mer reguleres på vertikalnivå 2.

Utnyttelsesgrad varierer mellom feltene fra %-BRA=100% til 300%. Planbeskrivelsen oppgir at samlet utnyttelsesgrad for hele planforslaget, med fratrekke av alle offentlige formål og felles adkomstveg, utgjør %-BRA=119,3 %.



Figur 3 (venstre): Perspektiv av foreslått utbygging sett fra sør.

Figur 4 (høyre): Plankart med vertikalnivå 2 (på bakken), datert 19.06.2023. Plankartet har også vertikalnivå 1 (under bakken) for parkeringskjeller.

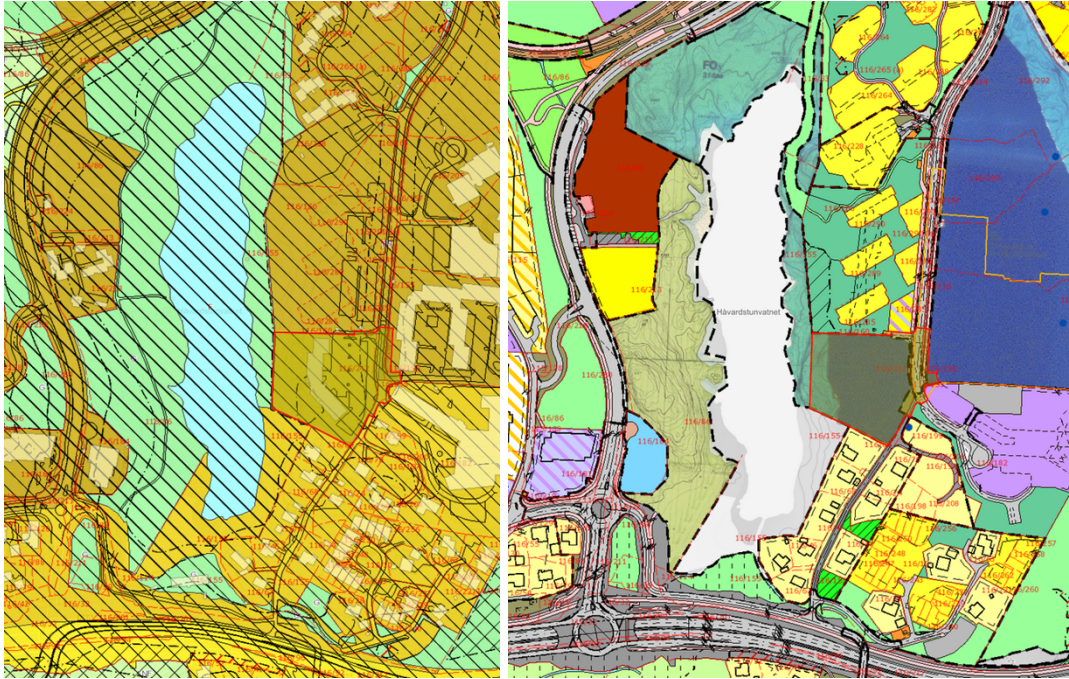
Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018)

I KPA2018 er planområdet avsatt til sone 3 – ytre fortettingssone (Figur 5). Planområdet grenser mot nord til sone 2 - byfortettingssone og grenser mot vest til grønnstruktur og friluftsområde. Området omfattes av flere hensynssoner med gul støysone H220 fra veitrafikk og H220 fra Fana skytterlag og konsesjonsområde for fjernvarme H410.

Reguleringsplaner

Eldre reguleringsplan fra 1983 regulerer området til kontor, grøntområde mot vannet, og et isolasjonsbelte i overgangen mellom kontor og grøntområdet. Planområdet grenser til flere nyere reguleringsplaner (Figur 6).



Figur 5 (venstre): KPA2018 med rød markering av planområde.

Figur 6 (høyre): Oversikt over gjeldende reguleringsplaner med rød markering av planområdet.

Planprosess og medvirkning

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 15.01.2022 – 01.03.2022. Det kom inn én privat merknad og 14 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema, datert 21.06.2023. I uttalelser og merknad ble det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Det anbefales reduksjon i parkeringsdekning
- Bygg i gårdsrommet (BBB3 ved høring) bør reduseres i omfang
- Sandsliaasen må reguleres med snusløyfe (enden av en kommunal vei)
- Klimagassberegningene må revideres, og rivning av eksisterende bebyggelse må medregnes.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, går frem av merknads- og endringsskjema datert 21.06.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Forslag til utnyttelsesgrad og høyde i delområde BAA (BBB3 til offentlig ettersyn) er redusert fra maks mønehøyde (MH) kote +69 til mønehøyde (MH) kote +64, og %-BRA er redusert fra %-BRA=190% til %-BRA=150%.
- BB1 (BBB1 til offentlig ettersyn) er redusert byggehøyde fra maks gesimshøyde (GH) kote +75,0 til gesimshøyde (GH) kote +71,0, og %-BRA er redusert fra %-BRA=325% til %-BRA=300%.
- Det er i tillegg foretatt mindre justeringer av høyder og utnyttelsesgrad for de andre delfeltene som nå varierer mellom %-BRA=100%, 150% og 190%.
- Det foreslås lavere parkeringsdekning fra 0,9 -1,0 per 100 m² bolig, til minimum 0,6 og maksimum 0,8 per 100 m² bolig.
- Feltnavn er endret og byggegrenser er justert.
- Det foreslås rundkjøring/snusløyfe i Sandsliaasen.
- Mindre justeringer foreslått for renovasjonsløsning.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) sitt fagnotat ligger ved saken. Under oppsummeres de viktigste vurderingene, se vedlagt fagnotat for utfyllende informasjon.

PBE vurderer at planforslaget i hovedsak er i tråd med overordnet arealstrategi, KPA2018 og KPS. PBE vurderer at samlet utnyttelsesgrad på %-BRA=119,3% er i samsvar med KPA bestemmelser for sone - ytre fortetningszone. PBE viser til at planområdet grenser til sone 2 – byfortetningszone og at planområdet har gangavstand til bybaneholdeplass og god kollektivdekning.

Foreslått ny bebyggelse trappes ned mot eneboligområdet og tilrettelegger for varierende boligtypologier, blant annet rekkehus og familieboliger. PBE slutter seg til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslag til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Klimaavtrykk

Rivning av eksisterende bebyggelse, ombruk og klimagassberegninger har vært sentrale temaer i reguleringsprosessen, og det er utarbeidet klimagassberegning og gjenbruksrapport. Reguleringsbestemmelser har krav om at prosjektet skal ha reduksjon av klimagassutslipp fra materialer, energibruk i driftsfase og transport i driftsfase i forhold til et referanseprosjekt. PBE foreslår at bestemmelser suppleres med krav om at fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser skal etterstrebes, se forslag til vedtak.

Det er utarbeidet gjenbrukskartlegging som konkluderer med at materialer i eksisterende bebyggelse er lite egnet for boligbebyggelse, med unntak av himlingsplater som kan benyttes for endret bruk. Ombruk er ikke sikret i forslag til bestemmelser. PBE foreslår at dette blir sikret så langt det lar seg gjøre, se forslag til vedtak.

Foreslått bebyggelse er i hovedsak plassert på allerede bearbeidet terreng og eksisterende asfaltert parkeringsplass. PBE foreslår supplerende bestemmelser for å sikre grøntområder innenfor felles uteoppholdsarealer sør og vest for ny bebyggelse, se forslag til vedtak.

Planforslaget har krav om at boligblokk innenfor BB1 skal ha vegetasjon på takflater som ikke benyttes til takterrasser eller heishus. Bestemmelse § 3.1.3.5.a har krav om at deler av fasaden til BB1 skal være i tre, mens for BB2 skal hovedmaterialet på fasaden være tre.

Planområdet ligger i gangavstand til bybaneholdeplass Sandslivegen. Hovedadkomsten til bybaneholdeplassen er nordover langs Sandslåsen på fortau eller sykkelfelt. Beboere har i tillegg mulighet for å benytte etablert snarvei til bybanen via naboeiendom gnr. 116, bnr. 160 som er under oppføring. Det er i tillegg kort gangavstand til bussholdeplass ved Flyplassvegen mot sør. Parkeringsdekning er redusert etter offentlig ettersyn fra foreslåtte 0,9 - 1,0 parkeringsplasser per 100 m² bolig, til 0,6 - 0,8 parkeringsplasser per 100 m² bolig.

PBE anbefaler at parkeringsdekning settes til maksimum 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig, og at 15% av parkeringsplassene avsettes for bildeleordninger. PBE viser til forslag til vedtak.

Arkitektonisk utforming

Planforslaget har variert utbygging med rekkehusbebyggelse, mindre blokker og en lengre blokkbebyggelse med variert byggehøyde langs Sandslåsen. Det foreslås variasjon i høyder og takutforming (grønne tak, takterrasser og saltak). Materialbruk med tre og tegl er sikret i bestemmelser. Byarkitekten har kommet med innspill underveis i reguleringsprosessen, og er i hovedsak positive til planforslaget. PBE støtter plangrepet sin utforming, plassering, høyder og materialvalg.

Bokvalitet og uteoppholdsarealer

Bestemmelser sikrer variasjon i utforming og boligstørrelser, og har kvalitetskrav til uteoppholdsarealer med krav om jorddybde, plassering og solforhold. Det skal opparbeides lekeplasser for lek og opphold for både barn, ungdom og voksne, og de skal utformes i naturmaterialer. I tillegg til private- og felles uteoppholdsarealer er felles gatetun f_GT1 og f_GT2 med åpning fra gatetunet til felles uteoppholdsareal. PBE vurderer de foreslåtte løsningene som tilfredsstillende.

Bestemmelser sikrer at minst 50 % av arealene innenfor BAA skal etableres som fellesarealer med funksjoner for beboere i BK1- BK4, BB1-BB2 og BAA. PBE vurderer det som positivt at det tilrettelegges for fellesløsninger både innvendig og i uteoppholdsarealer.

Adkomstvei, snuplass og renovasjon

Tilgrensende reguleringsplan mot nord (arealplan-ID 65340000) regulerer veien Sandslåsen, fortau, sykkelfelt og trekke, men regulerer ikke rundkjøring/snuplass som ligger innenfor dette planforslaget. Bymiljøetaten har anbefalt at det reguleres rundkjøring/snuplass i enden av offentlig vei, og dette er imøtekommet av forslagsstiller.

Opparbeidelse av rundkjøring er avhengig av riving av eksisterende bygg innenfor tilgrensende planområdet mot øst (arealplan-ID 70900000), Sandslåsen 46 gnr. 116, bnr. 195. Det pågår i dag planarbeid for Sandslåsen 46 med samme forslagsstiller som for Sandslåsen 59. PBE støtter forslag om at rundkjøringen er «opparbeidet eller sikret opparbeidet» ved rekkefølgekrav. Frem til rundkjøring/snuplass er etablert i enden av Sandslåsen vil renovasjonskjøretøy snu på naboeiendommen Sandslåsen 46. Det foreligger skriftlig avtale om bruk av naboeiendommen, denne følger vedlagt.

Hovedgrepet for renovasjon for ny boligbebyggelse er bunntømte containere som plasseres langs Sandslåsen, og at renovasjonsbilen har egen lomme ved henting av avfall. Glass og metall håndteres i fellesløsning innenfor tilgrensende reguleringsplan mot nord (arealplan-ID 65340000). Ved plasseringen av henting av renovasjon langs Sandslåsen kan indre gårdsrom benyttes til opphold og lek for fremtidige beboere.

Naturmangfold

Planlagt bebyggelse er i hovedsak foreslått plassert innenfor områder som allerede er bebygd, eller har vært benyttet til overflateparkering. Største delen av blandet furuskog som ligger innenfor planområdet planlegges bevart. Deler av naturområdet får hensynssone H540 der trær skal beholdes og all vegetasjon skal skjottes i samråd med arborist. Deler av grøntområdet ligger innenfor uteoppholdsarealer f_UTE. PBE anbefaler at det sikres i bestemmelser at store trær bevares innenfor sone f_UTE mot sør og vest, og at det heller ikke tillates vesentlige terrenginngrep. Planforslaget tillater etablering av gangvei som knytter seg til eksisterende gangveinett i tilgrensede områder. PBE viser til forslag til vedtak.

Skole- og barnehage

Skranevatnet skole forventer 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 planlegges flere store boligprosjekter i nærheten av planområdet som vil kunne påvirke skole- og barnehagekapasiteten i årene fremover. Planforslagene/prosjektene må vurderes samlet for å få oversikt over barnehage- og skoledekning i nærområdet. Per dags dato er det full bydelsvis barnehagedekning.

Barn- og unges interesser

Planområdet ligger i et åpent landskap med naturlig skog mot sør og vest, og relativt lite trafikk. PBE vurderer at uteoppholdsarealer og lekeplasser for barn og unge er 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. PBE vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget.

Støy

Det er utarbeidet støyrapport som viser at boliger og felles uteoppholdsareal på bakkeplan vil få tilfredsstillende støynivå under 55 dB. Bestemmelser har krav om at det skal tas særlig støyhensyn for fugler i hekkeperioden 15. april til 15. juli. PBE vurderer at støyhensyn er tilfredsstillende løst.

Anbefaling

PBE anbefaler følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr.212 m.fl., Sandsliåsen 59, Reguleringsplan, arealplan-ID 70380000 vist på plankart, sist datert 19.06.2023.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 19.06.2023.
2. Med følgende endringer.
 - a. Ny bestemmelse § 3.1.6.1.b. I uteoppholdsarealer f_UTE mot sør og vest skal store trær bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep innenfor området.
 - b. Ny bestemmelse § 3.1.1.5. Ved søknad om rammetillatelse skal ombruk av eksisterende bebyggelse jf. ombrukskartlegging dokumenteres.
 - c. Ny bestemmelse § 2.8. Fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser skal etterstrebnes. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon.
 - d. Endring i bestemmelse § 3.1.1.3.c. Maksimum parkeringsdekning settes til 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig, derav skal 15% av parkeringsdekningen forbeholdes bildeleordninger.

Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ikke direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til planforslagets hovedgrep og formål, og vurderer at planforslaget i hovedsak er i samsvar med overordnede føringer i KPS og KPA 2018. Transformasjon og fortetting av allerede utbygde arealer kombinert med bevaring av eksisterende natur og vegetasjon representerer en klimavennlig og miljøvennlig arealbruk. Sammen med lav parkeringsdekning, god sykkeltilrettelegging, høy utnyttelsesgrad og et variert boligtilbud, bidrar prosjektet til mål om nullvekst i personbiltrafikk, reduksjon av klimagassutslipp og en bærekraftig boligforsyning.

Hovedgrepet med varierte boliger rundt felles grønne uteområder gir et godt og variert bomiljø. Det er positivt at planforslaget tilrettelegger for stor variasjon i boligstørrelser og typer. Dette gir et variert boligtilbud for både barnefamilier og beboere i ulike livsfaser.

Sammen med fellesarealer innenfor det sentrale bygget på felt BAA, tilrettelegger dette for fellesskap og gode oppvekstvilkår.

Byrådet støtter bearbeidingen av planforslaget etter offentlig ettersyn. Sentrale innvendinger og anbefalinger fra høringsinstanser er fulgt opp i revidert planforslag. Reduksjon av byggehøyder og utnyttelsesgrad bidrar til bedre bomiljø og bedre kvaliteter på uteoppholdsarealer. Endring av løsninger for vei og renovasjon gir mer trafikksikre løsninger for alle trafikanter. En lavere parkeringsdekning og bedre sykkeltilrettelegging bidrar til mål om nullvekst i personbiltrafikk og reduksjon av klimagassutslipp. Dette gir også mindre trafikkstøy, bedre luftkvalitet og bedre bomiljø.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak PBE sine vurderinger av planforslaget, men har noen kommentarer som utdypes under.

KPA2018, utnyttelsesgrad og byggehøyder

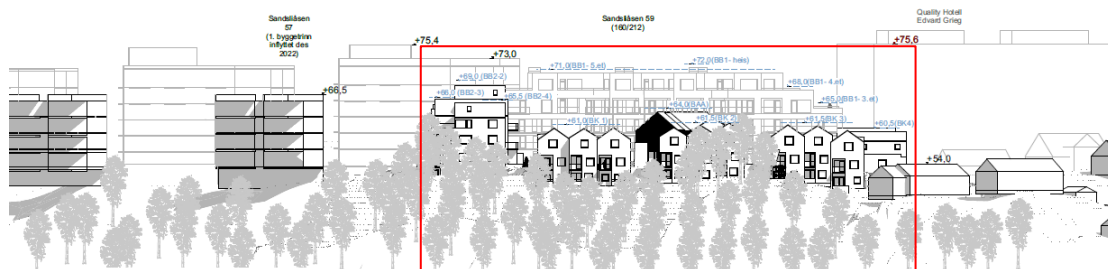
Samlet utnyttelsesgrad for planområdet oppgis til %-BRA=119,3%. Planforslaget ligger dermed innenfor KPA2018 sin øvre grense for utnyttelsesgrad i sone 3 – ytre fortettingssone, som er mellom 30% - 120%. Det fremgår av retningslinjen til KPA at øvre del av utnyttelsesgraden kun skal benyttes der det er kort avstand til et godt kollektivtilbud. Byrådet vurderer at planområdet har et godt kollektivtilbud, men avstanden nordover til Sandslivegen og Bybanen er i dag noe lang. Avstanden er betydelig kortere sørover til Flyplassvegen. Byrådet ser positivt på at planforslaget kobler seg på snarvei som er under bygging nordover gjennom boligområdet på naboeiendommen gnr. 116, bnr. 160, og videre nordover gjennom skogen opp til bybanestoppet og bussholdeplassen. Snarveien vil korte ned gåavstanden til kollektivtilbudet ved Sandslivegen. Snarveien knyttes også til gangforbindelser gjennom planområdet, med videre forbindelser til gang- og sykkelveien sørover mot Flyplassvegen. Sammen med en lav parkeringsdekning og god sykkeltilrettelegging, vurderer byrådet at planforslaget legger godt til rette for gående og syklende og slik bidrar til mål om nullvekst i personbiltrafikken.



Figur 7 (venstre): Illustrasjonsplan av planforslaget med bebyggelse, uteoppholdsarealer, grøntområder og veier. Figur 8 (høyre): Plankart for tilgrensende reguleringsplan mot nord (arealplan-ID:65340000). Reguleringsplanen omfatter snarvei nordover til kollektivholdeplasser og oppgradering av veien Sandslivegen med fortau og sykkelfelt.

Byrådet vurderer at planforslaget har en god tilpasning til omgivelser, terreng og eksisterende bebyggelse. De store og høyere boligbyggene innenfor felt BB1 og BB2 gir en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med større næringsbygg og boligblokker mot nordøst. Lavere og mindre boligbygg innenfor felt BKB1-4 gir en god tilpasning mot

grønnstruktur og eksisterende småhusbebyggelse mot sørvest. Byrådet vurderer at planforslaget er i samsvar med KPA2018 bestemmelser for sone 3 – ytre fortettingssone, og kan anbefale den foreslåtte utnyttelsesgraden. Dette begrunnes videre med at planforslaget har varierte boliger inklusive familieboliger, har en lav parkeringsdekning og god tilrettelegging for sykkelbruk. Byrådet har i sin vurdering også sett at planområdet grenser til sone 2 – byfortettingssone, som ikke har en tilsvarende øvre grense for utnyttelsesgrad.



Figur 9: Snitt sett fra vest viser foreslått ny bebyggelse innenfor planområdet (markert rødt) med lav konsentrert småhusbebyggelse foran og høyere boligblokker bak. Til venstre vises nye boligblokker på Sandsliaen 57. Til høyre vises eksisterende småhusbebyggelse i foran og eksisterende hotellbygg lenger bak.

Klima og energi

PBE foreslår at det sikres i bestemmelser at fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser skal etterstrebes. Byrådet viser til at departementet i 2021 ga tolkningsuttalelse til hvorvidt plan- og bygningsloven gir kommuner hjemmel til å stille krav om fossilfrie anleggsplasser i reguleringsbestemmelser. Departementet konkluderer i sin tolkningsuttalelse på at det per i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å stille denne typen krav.¹ Byrådet skulle gjerne hatt anledning til å stille krav for å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, støv og støy. I stedet for PBE sitt forslag til vedtak vurderer byrådet at bør stilles krav til å *vurdere* fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser, og anbefaler følgende supplering av bestemmelser (jamfør vedtakspunkt 1.B.a):

Ny bestemmelse § 2.8.5: «Det skal vurderes fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser, og dokumentasjon skal foreligge før igangsettingstillatelse.»

Byrådet ser positivt på at det er utarbeidet klimagassberegning. Dette gir mulighet for å vurdere plangrep og alternative løsninger for materialer, konstruksjon, energi med mer underveis i prosessen. Klimagassberegningen sammenligner ulike alternativer med riving av eksisterende kontorbygg, rehabilitering av eksisterende kontorbygg, prosjektert bygg (som legges til grunn for planforslaget) og et referansebygg (med standardløsninger).

Klimagassberegningen viser at prosjektert bygg oppnår samlet 17 % reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med referansebygg. Dette tilsvarer 4.393 tonn CO₂-ekv. over byggenes livsløp på 60 år. Reduksjon av klimagassutslipp skyldes i hovedsak transport i driftsfasen, og knyttes til lav parkeringsdekning, nærhet til bussholdeplass og bybanestopp, samt nærhet til arbeidsplasser og skoler. Materialbruk påvirker også klimagassutslipp, og prosjektert bygg har lagt til grunn trekledning og resirkulert stål, som gir lavere utslipp enn referansebygg.

Byrådet ser positivt på at mange av de anbefalte klimatiltakene fra klimagassberegningen er sikret helt eller delvis i planforslaget. Ved siden av en lav parkeringsdekning og god sykkeltilrettelegging, så sikrer bestemmelser at trekledning skal brukes som hovedmateriale på fasadene til BKB1-4, BB2 og BAA. Det fremgår av planbeskrivelsen at bærekonstruksjon for BKB1-4 og BAA skal være stenderverk og tredekker, men dette er ikke sikret i

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-12-7-anmodning-om-tolkningsuttalelse-hjemmel-for-krav-om-fossilfri-anleggsplass-i-reguleringsplan/id2877716/>

bestemmelser. Bygging med tre er et effektivt utslippsreducerende tiltak, og byrådet anbefaler derfor at dette sikres i bestemmelser gjennom følgende suppleringer (jamfør vedtakspunkt 1.B.b):

Ny bestemmelse § 3.1.7.5.b: «Bærekonstruksjon skal i hovedsak være stenderverk og tredekker, eller massivtre.»

Ny bestemmelse § 3.1.2.5.b: «Bærekonstruksjon skal i hovedsak være stenderverk og tredekker, eller massivtre.»

Byrådet er opptatt av ombruk fra eksisterende bygg, da dette er et effektivt klimatiltak som gir mindre klimagassutslipp, avfall og transport, og bidrar til en arkitektur med særpreg og kvalitet. Byrådet støtter derfor PBE sitt forslag om supplering av bestemmelser, og anbefaler følgende supplering av bestemmelser (jamfør vedtakspunkt 1.B.c):

Ny bestemmelse § 3.1.1.5.d: «Ved søknad om rammetillatelse skal ombruk av eksisterende bebyggelse jf. ombrukskartlegging dokumenteres.»

Boligprosjektet har potensiale for ytterligere utslippsreducerende tiltak, og byrådet ser positivt på at bestemmelser understreker at klimagassberegningen skal legges til grunn videre. Byrådet anbefaler følgende endring av ordlyden i bestemmelse § 2.6.1 (jamfør vedtakspunkt 1.B.d):

Endring av § 2.6.1: «Klimagassberegning, datert 17.02.2023, med valg av løsninger for prosjektert bygg skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.»

Alle de nye boligbyggene skal ha saltak, unntatt boligblokken innenfor felt BB1 som skal ha flatt tak. Det flate taket på BB1 kan benyttes til uteoppholdsarealer, men bestemmelser har samtidig krav om grønne tak for arealer som ikke benyttes til uteoppholdsarealer. Byrådet er opptatt av at ny utbygging skal bidra til å styrke naturmangfoldet, og anbefaler følgende endring av bestemmelsen for å sikre pollinatorvennlig vegetasjon (jamfør vedtakspunkt 1.B.e):

Endring av § 3.1.3.4.a siste setning: «Flate tak (ikke heishus og lignende) som ikke utformes som takterrasser, skal utformes som grønne tak med pollinatorvennlig vegetasjon».

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Bestemmelser § 2.7.1 setter krav om at alle nye bygg skal knyttes til fjernvarme eller tilrettelegges med alternativ energiløsning, og det omtales eksplisitt at solenergi skal vurderes som alternativ energiløsning. Byrådet er opptatt av fornybar energiproduksjon, og ser positivt på at planforslaget omtaler solenergi som alternativ energiløsning. Det er imidlertid ikke sikret i bestemmelser at det tillates med solenergianlegg på takene. Byrådet vurderer at dette bør sikres, og anbefaler følgende supplering av bestemmelser (jamfør vedtakspunkt 1.B.f):

Ny bestemmelse § 2.2.2: «Det tillates solenergianlegg på alle takflater, både flate tak og saltak, med høyde inntil 0,5 meter over angitt byggehøyde. Solenergianlegg kan kombineres med grønne tak innenfor BB1.»

Parkering

Byrådet støtter PBE sitt forslag om at parkeringsdekningen endres til maksimum 0,6 per 100 m² bolig og at minimumskravet fjernes. Dette begrunnes med mål om nullvekst i personbiltrafikk, og at klimagassberegningen viser at transport i driftsfasen er den største kilden til klimagassutslipp. Sammen med nærhet til buss, bybane, skole og arbeidsplasser så bidrar en begrenset parkeringsdekning vesentlig til reduksjon av utslipp. Byrådet anbefaler derfor følgende endring av bestemmelser (jamfør vedtakspunkt 1.B.g):

Endring i bestemmelse § 3.1.1.3.c. «Maksimum parkeringsdekning settes til 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig, derav skal 15% av parkeringsdekningen forbeholdes bildeleordninger.»

Bokvalitet, arkitektur og uteoppholdsarealer

Endringene etter offentlig ettersyn har bidratt til høyere kvaliteter i planforslaget. Reduksjon av byggehøyder og utnyttelsesgrad gir bedre kvalitet på uteoppholdsarealer, bedre tilpasning mot omkringliggende bebyggelse og noe større avstand til eksisterende skog og vegetasjon mot vest. Anbefalinger fra PBE, Byarkitekten, Bymiljøetaten og Fylkeskommunen om å sikre kvaliteter på uteområder, bomiljø, materialbruk, torg/gatetun, sykkeltilrettelegging er i stor grad fulgt opp.

Byrådet er opptatt av naturmangfold og god tilpasning til den ubebygde naturen mot vest, og støtter PBE sitt forslag om bevaring av trær og hensyn til terreng. Dette følger opp bestemmelser i KPA2018 om at sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i reguleringsplaner. Byrådet anbefaler følgende supplering av bestemmelser (jamfør vedtakspunkt 1.B.h):

Ny bestemmelse § 3.1.6.2.c: «I uteoppholdsarealer f_UTE mot sør og vest skal store trær bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep innenfor området.»

Planforslaget sin bestemmelse § 3.1.1.2.c stiller krav om at kvalitetskrav i KPA2018 § 14.2 skal oppfylles for nødvendige uteoppholdsarealer. Byrådet vurderer at bestemmelser ikke bør henvise til bestemmelser i KPA2018, siden gjeldende KPA vil erstattes og være ugyldig ved en fremtidig rullering. Byrådet anbefaler følgende endring av bestemmelsen (jamfør vedtakspunkt 1.B.i):

Endring i bestemmelse § 3.1.1.2.c: «Nødvendige uteoppholdsareal etter krav i § 3.1.1.2.a skal oppfylle kvalitetskrav i enhver tids gjeldende KPA bestemmelser».

Vurdering av naturmangfold

I PBE sitt fagnotat er det ikke en oppsummering av Naturmangfoldsrapporten og det er heller ikke en gjennomgang av naturmangfoldloven (nml.). Det går fram av nml. § 7 at prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlige myndighet. Videre går det fram at denne vurderingen skal fremgå av vedtaket. Bestemmelsene supplerer den generelle begrunnelsesplikten for enkeltvedtak i forvaltningsloven § 25. Byrådet vil derfor i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Kunnskapsgrunnlaget, § 8

Kunnskapsgrunnlaget i Naturmangfoldsrapporten fra 2020 tar utgangspunkt i befaringer på høsten og registreringer i Artsdatabanken. Det mest dominerende økosystemet på tomten er furuskogen ned mot Håvardstunvatnet i bratt terreng. Skogen er en del av en sammenhengende skog rundt hele Håvardstunvatnet. Den sammenhengende skogen rundt Håvardstunvatnet er av stor verdi for økosystemet i området.

På fremsiden av dagens bygg er det plantet større buskfelt. Buskene er alle introduserte arter og er fremmedartslistet. Mellom buskene er skudd fra stedege arter som ask, rogn og spisslønn. Askeskuddene er vurdert som sårbare, men lite levedyktige, da det er liten sannsynlighet for at skuddene kan bli fullvoksne trær grunnet askesyken og skuddenes etableringssted (i blomsterbed tett på bygning).

Tomten har flere store trær. De store trærne er hovedsakelig furu og bjørk, mens av de

mellomstore trærne dominerer hassel og selje. I tillegg er det funnet flere skudd av ulike tresorter som svartor, rogn, spisslønn og ask. Av skuddene er ask rødlistet treslag.

Utenfor planområdet er det registrert Sothøne (VU-sårbar) og gulspurv (NT-nært truet). For å ivareta rødlisteartene så anbefaler Naturmangfoldsrapporten bevaring av beltet med furuskog på vestsiden av tomten for å opprettholde den tette vegetasjonen rundt vannet.

Byrådet vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet, § 9

Mangel på kunnskap skal i utgangspunktet ikke brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet brukes når man ikke har tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet.

Plangrepet tar utgangspunkt i at dagens bebygde arealer skal utvikles for ny boligbebyggelse, samtidig som at eksisterende skog og vegetasjon i hovedsak bevares. Byrådet vurderer at planforslaget ikke medfører vesentlig skade på naturmangfoldet, og at føre-var-prinsippet er tilstrekkelig ivaretatt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning, § 10

Den samlede belastningen på et økosystem skal vurderes. For å vurdere konsekvenser på naturmiljøet, skal samvirke mellom ulike påvirkninger og prosjektets kumulative karakter i forhold til andre og gjennomførte og planlagte prosjekter vurderes.

Den planlagte utbyggingen legger til grunn dagens grense mellom eksisterende furuskog og ubebygde natur mot vest og allerede utbygde arealer med kontorbygg og overflateparkering på sentrale og østlige deler av tomten. Den foreslåtte nye bebyggelsen ligger i hovedsak innenfor buffersonen i gjeldende reguleringsplan. Foreslått ny bebyggelse er høyere og større enn dagens bebyggelse, og anleggsfasen kommer tett på furuskogen, slik at planforslaget kan medføre noen negative konsekvenser for naturmangfoldet lokalt. Byrådet vurderer at planforslaget sin hensynssone for grønnstruktur, opparbeidelse av grønne tak og nye, grønne uteoppholdsarealer sammen med forslag om bevaring av eksisterende trær og terreng, bidrar til å redusere negative konsekvenser. Byrådet vurderer at nye grønne arealer med stedegen og pollinatorvennlig beplantning samtidig kan bidra til å styrke naturmangfoldet lokalt. Planforslaget har krav om fjerning av fremmede og skadelige arter, som også er positivt for naturmangfoldet.

Planforslaget vil tilføre området flere grønne arealer enn dagens situasjon, og byrådet vurderer at samlet belastning på økosystem er begrenset.

Kostnader ved miljøforringelse, § 11

Bestemmelser har krav om at takflater som ikke skal benyttes til uteopphold skal være grønne tak, og byrådet foreslår at grønne tak skal ha pollinatorvennlig beplantning. Dette bidrar til å redusere negative konsekvenser for naturmangfold. Planforslaget sin hensynssone H540 for grønnstrukturen mot vest sammen med byrådets forslag om bevaring av eksisterende trær og terreng bidrar til å redusere negative konsekvenser for naturmangfold. Kostnadene blir dekket av forslagsstiller ved utbygging av prosjektet.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, § 12

Byrådet vurderer at krav om grønne tak, sammen med byrådets forslag om krav til pollinatorvennlig beplantning på grønne tak, bidrar til å styrke naturmangfoldet. Bestemmelse § 2.6.5 har krav om at det i perioden 15. april til 15. juli skal tas hensyn til hekkende fugler i forbindelse med sprenging og annen støy. Bestemmelsene har også flere krav for å unngå at fremmede skadelige arter spres i anleggs- og driftsfasen. Hensynssone H540 for

grønnstrukturen mot vest og byrådets forslag om bevaring av eksisterende trær og terreng bidrar til at videre detaljprosjektering, anleggsfase og utbygging må velge løsninger som sikrer hensynet til naturmangfold.

Konklusjon

Byrådet vurderer at planforslaget i hovedsak er i samsvar med overordnede føringer i KPS og KPA 2018. Boligbygging på allerede utbygde arealer kombinert med bevaring av eksisterende natur representerer en svært klimavennlig og miljøvennlig arealbruk. Sammen med lav parkeringsdekning, god sykkeltilrettelegging, høy utnyttelsesgrad og et variert boligtilbud, bidrar prosjektet til mål om nullvekst i personbiltrafikk, reduksjon av klimagassutslipp og en bærekraftig boligforsyning.

Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas med anbefalte endringer av bestemmelser.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til 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 avgi 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. Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 212 m.fl., Sandslåsen 59, detaljreguleringsplan, arealplan-ID 70380000 vist på plankart, sist datert 19.06.2023.
 - B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 19.06.2023, med følgende endringer:
 - a) Ny bestemmelse § 2.8.5: «Det skal vurderes fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser, og dokumentasjon skal foreligge før igangsettingstillatelse.»
 - b) Ny bestemmelse § 3.1.7.5.b: «Bærekonstruksjon skal i hovedsak være stenderverk og tredekker, eller massivtre.»
Ny bestemmelse § 3.1.2.5.b: «Bærekonstruksjon skal i hovedsak være stenderverk og tredekker, eller massivtre.»
 - c) Ny bestemmelse § 3.1.1.5.d: «Ved søknad om rammetillatelse skal ombruk av eksisterende bebyggelse jf. ombrukskartlegging dokumenteres.»
 - d) Endring av § 2.6.1: «Klimagassberegning, datert 17.02.2023, med valg av løsninger for prosjektert bygg skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.»
 - e) Endring av § 3.1.3.4.a siste setning: «Flate tak (ikke heishus og lignende) som ikke utformes som takterrasser, skal utformes som grønne tak med pollinatorvennlig vegetasjon».
 - f) Ny bestemmelse § 2.2.2: «Det tillates solenergianlegg på alle takflater, både flate tak og saltak, med høyde inntil 0,5 meter over angitt byggehøyde. Solenergianlegg kan kombineres med grønne tak innenfor BB1.»
 - g) Endring i bestemmelse § 3.1.1.3.c. «Maksimum parkeringsdekning settes til 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig, derav skal 15% av parkeringsdekningen forbeholdes bildeleordninger.»

- h) Ny bestemmelse § 3.1.6.2.c: «I uteoppholdsarealer f_UTE mot sør og vest skal store trær bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep innenfor området.»
- i) Endring i bestemmelse § 3.1.1.2.c: «Nødvendige uteoppholdsareal etter krav i § 3.1.1.2.a skal oppfylle kvalitetskrav i enhver tids gjeldende KPA bestemmelser».

2. Før kunngjøring av vedtak skal bestemmelser oppdateres i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 17. oktober 2023

Rune Bakervik
Byrådsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 25.08.2023 med følgende vedlegg:

Plankart, datert 19.06.2023

Reguleringsbestemmelser, datert 19.06.2023

Planbeskrivelse, datert 23.06.2023

Merknadsskjema, datert 21.06.2023

Illustrasjonsplan, datert 20.06.2023

Illustrasjonshefte, datert 22.06.2023

Snitt og oppriss, datert 22.06.2023

Tverrprofil (vei), datert 28.02.2023

Lengdeprofil (vei), datert 26.04.2021

Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 22.06.2023

ROS-analyse, datert 19.06.2023

RTP, datert 17.01.2023

RTP, tilleggsnotat, datert 17.01.2023

RTP, tegningsrett, datert 17.01.2023

RTP, erklæring om snuplass, datert 22.03.2023

Uttalelse fra BIR til RTP, datert 20.01.2023

Støyrapport, datert 14.06.2023

Trafikkanalyse, datert 21.06.2023

Mobilitetsplan, datert 22.06.2023

Miljøtekniske vurderinger, datert 24.04.2017

Naturmangfoldrapport, datert oktober 2020

VA-rammeplan, datert 21.02.2023

VA-rammeplan, vedlegg HB001-004, datert 21.03.2023

Uttalelse Bergen Vann til VA rammeplan, datert 24.03.2023

Kulturminnedokumentasjon, datert 30.11.2020

Uttalelse Byantikvaren til kulturminnedokumentasjonen, e-post 18. desember 2020

Klimagassberegning, datert 17.02.2023

Gjenbruksrapport, datert 25.01.2021