



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

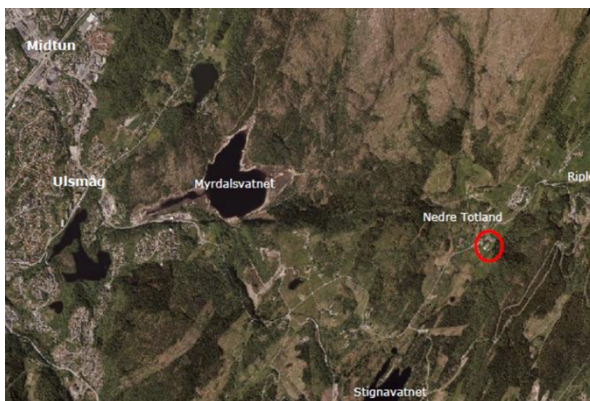
Vår referanse: PLAN-2022/20624-38
Sakshandsamar: Lise Våge Berge
Dato: 21.08.2023

Frå
Plan- og bygningsetaten

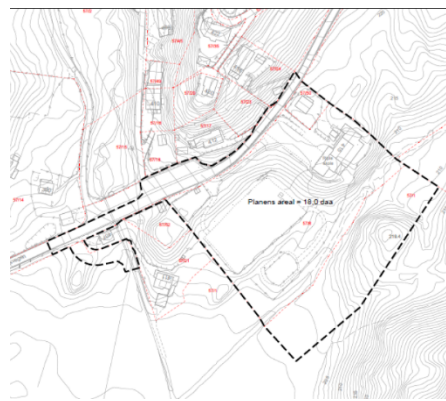
Forslag til detaljregulering er tilrådd vedtatt Fana, Gnr. 57, Bnr. 6 mfl., Nedre Totland, omsorgsboliger, Arealplan-ID 70220000

Om planforslaget

Rambøll Norge AS foreslår på vegne av Bergen Kommune v/ Etat for utbygging detaljregulering for eit område på Nedre Totland i Fana bydel.



Figur 1 Oversiktsbilete. Planområdet med raud sirkel



Figur 2 Plangrensa viser i stipla svart

Hensikta med planforslaget er å legge til rette for omsorgsbustader for personar som treng kontinuerleg tilsyn og har behov for skjerming, og har bakgrunn i Boligløftet Bergen. Planområdet er satt av til byggesone og LNF, og er omfatta av aktsemdområde for steinsprang, jord- og flaumskred og snøskred, samt vegstøy. I planområdet ligg nedlagte Riple skule med tilhøyrande leikeområde og eit eldre bustadhus brukt som lærarbustad. Tilkomst er via fv. 5192 Totlandsvegen, vegstrekinga langsmed skuleområdet inngår i planområdet. Hovudformål er offentlig eller privat tenesteyting (kode 1168), o_BHO, og det leggst til rette for oppføring av leilegheitsbygg med 6 bueiningar og tenestebase og andre fellesareal i eksisterande skulebygg. Det er forutsett at lærarbustaden skal rivast, og tomta skal setjast av til tilsettparkering.

Det tidlegare leikeområdet til skulen er i dag i bruk av det lokale grendalaget, som brukar det til ulike arrangement og held ved like leikeplassar og ballbaner. Planforslaget legg til rette for vidareføring av denne bruken.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Sjå planomtalen med vedlegg for utfyllande opplysingar og vurderingar.

Planprosess og medverknad

Planforslaget vart lagt ut til offentleg ettersyn med to alternative framlegg til planforslag.

1. Rive lærarbustad og etablere tilsettparkering på tomta
2. Bevare lærarbustad og regulere tomta til bustadformål. Etablering av tilsettparkering på eksisterande småbornsleikeplass sør i friområdet.

Merknader og uttaler ved offentleg ettersyn

Planforslaget vart sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn 23.04.2022.

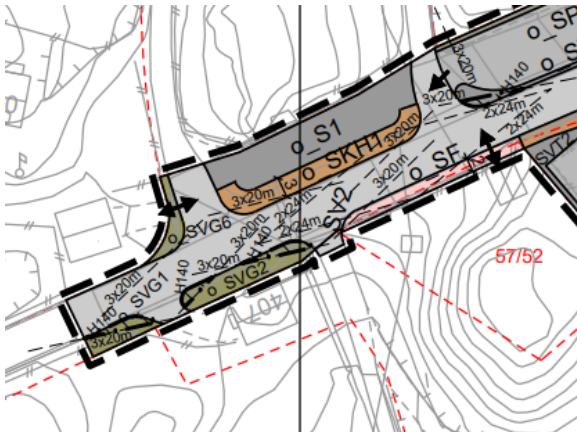
Høyringsfristen var 07.06.2022. Det kom inn 5 private merknader og 15 uttaler frå høyringsinstansar. Desse er summert opp og kommentert av forslagsstillar i merknads- og endringsskjema datert 31.01.2023. Materialet er gjennomgått og vurdert som dekkjande.

Eit viktig diskusjonstema fram mot første gangs handsaming var bevaringsverdien til lærarbustaden i planområdet. Til offentleg ettersyn foreslo forslagsstillar å fremje to alternative framlegg, der det eine var å rive lærarbustaden og lage tilsettparkering på rivingstomta, og det andre var å regulere lærarbustaden til bustadføremål og lage tilsettparkering på eksisterande småbornsleikeplass. Plan- og bygningsetaten bad om innspel på begge alternativ som låg til offentleg ettersyn. I uttalane og merknadene vert det i hovudtrekk peika på følgjande:

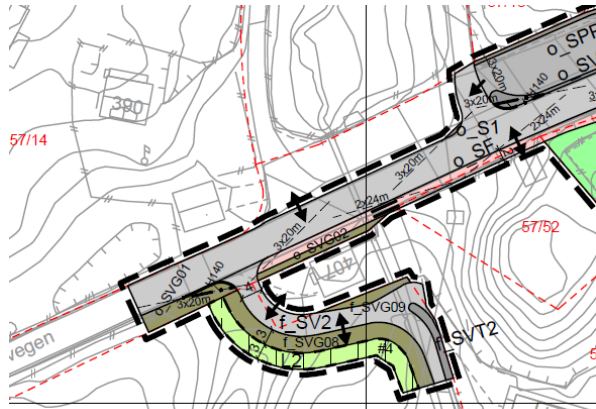
- Historisk kulturmiljø og kulturminne:
 - Riving eller bevaring av lærarbustaden
 - Naboar, velforeining, helsevernetaten, Statsforvaltaren og barn og unges representant merkar seg at alternativet med parkering på rivingstomt tek mest omsyn til born og unge, bebuarar og friområdet, ved at dagens fri- og leikeområde vert vidareført og sikra formål friområde, og at området ikkje vert nytta til midlertidig rigg og anleggsplass.
 - Byantikvar, byarkitekt og Vestland fylkeskommune ber om at lærarbustaden vert bevart av kulturhistorisk interesse. Riving er ikkje er god ressursbruk eller i samsvar med overordna planar og klimaomsyn.
 - Arkitektonisk uttrykk av tilbygg og tilpassing til kulturmiljø
- Trafikksikring: Fleire naboar er kritiske til kantstopp langs fylkesveg for sørgåande buss då det kan føre til farlege forbikøyringar, og ønsker å behalde dagens situasjon med busslomme. Naboar peikar også på at området framfor eksisterande busskur vert nytta som snøoppsamling om vinteren.
- Barn og unge, naboar. Framtidig bruk og drift av friområdet av velforeining og born må sikrast.
- Naturmangfald
- Klimagassreducerande tiltak

Endringar etter offentlig ettersyn

Med bakgrunn i ei totalvurdering samt av innkomne merknader har Plan- og bygningsetaten tilrådd å planlegge vidare med alternativ 1, rive lærarbustad og etablere tilsettparkering på tomte. Det er gjennomført synfaring med naboar, Vestland fylkeskommune vegseksjon, Plan- og bygningsetaten og forslagsstillar, for å diskutere løysingar for fylkesvegen, parkering og kantstopp. Etter synfaring er plangrensa blitt endra ved å ta ut haldeplass for sørgående buss og omlegging av tilkomstvegen til gnr. 57, bnr. 21. Endra plangrense vart sendt på avgrensa høyring til aktuelle partar i perioden 16.12.2022 til 19.01.2023. Det kom ingen merknader eller uttaler.



Figur 3 Plankart til offentlig ettersyn. Dagens busslomme er foreslått til teknisk infrastruktur og busslomme erstatta med kantstopp.



Figur 4 Forslag til endeleg plankart. O_S1 er teke ut av planområdet, dei to sørlege avkjørslene er slått saman og fortau o_SF er forlenga.

Endringane etter offentlig ettersyn kjem fram i merknads- og endrings skjema datert 31.01.2023. Planmaterialet er oppdatert i samsvar med endringane. Kort oppsummering av endringane:

- Plankart
 - Plankartet er endra i samsvar med alternativ 1
 - Utnyttingsgrad og byggehøgder i o_BHO er auka frå 55% til 58% BRA, som følgje av kvalitetssikring etter offentlig ettersyn.
 - Planområdet er endra langs fylkesveg i sørvest. Kollektivhaldeplassen på nordsida av fylkesvegen er tatt ut, og det er foreslått samling av avkjørslar og etablering av kantstopp på sørsida av fylkesveg.
- Reguleringsføresegner i samsvar med plankart
- Planomtalen er endra i samsvar med alternativ 1 og ny plangrense. Energiløysingar er supplert.

I samband med oppstart vart det arrangert open kontordag på Riple skule. 5 privatpersonar og 3 representantar frå grendalaget Grendavakt møtte opp. Gjennom planprosessen har det vore kontakt mellom forslagsstillar og grendalaget på Teams og per e-post. Det har også vore gjennomført møter med Autismeforeningen og Kommunalt råd for personar med funksjonsnedsettelse.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer dei sentrale problemstillingane i saka, andre tema utanom desse er greidd ut om og løyst.

Vi sluttar oss til hovudformålet o_BHO og det planfaglege grepet i planforslaget. Vi vurderer at forslaget til detaljregulering er tilfredsstillande og tilrår vedtak.

Areal og samfunnsstrategi

Etablering av omsorgsbustader med behov for døgnbemanning i dette området er i strid med den kompakte gå-byen. Området har låg kollektivdekning og ligg i eit område som sannsynleggjer bil som valt transportalternativ, og det vil bli naudsynt med etablering av 13 parkeringsplassar på grunn av behov for ein-til-ein bemanning. Forslagsstillar vurderer at den landlege plasseringa til bustadane er ideell for tenkt bebuargruppe, som treng skjerming og ro. Eksisterande skulebygg står i dag tomt og skal vidareførast og transformerast til tenestebase og fellesrom, og eit leilegheitsbygg er planlagt oppført med kopling til tenestebasen. Storleik, plassering og utforming av tilbygg er godt tilpassa eksisterande bygg og nærområdet elles. Plangrepet legg til rette for utbygging på i hovudsak grå flater, og store delar av planområdet er foreslått ivaretatt til noverande situasjon gjennom regulering til friområde, blågrøn struktur og landbruksformål.

PBE ser at det er uheldig med tilrettelegging for ein arbeidsplass som vil bli bilbasert, men på bakgrunn av samfunnsnyttan, gode kvalitetar for tenkt bebuargruppe og gjenbruk av eksisterande bygg, tilrår vi planforslaget.

Kulturminne/kulturmiljø

Den foreslegne rivinga av lærarbustaden er i strid med ivaretaking av kulturminne og bevaringstankegang. Lærarbustaden har vore i kommunalt eige og ber sterkt preg av manglande vedlikehald. PBE har vurdert at kommunen sjølv bør praktisere krav vi set til private aktørar, om bevaring og istandsetjing av eksisterande bygg. Det vart søkt om rivingsløyve av bustaden i 2017 på grunn av tilstanden, men søknaden fekk avslag på grunn av Byantikvaren sin vurdering av lærarbustaden sin skulehistoriske, arkitekturhistoriske og identitetshistoriske verdi. PBE har vurdert at tomta i seg sjølv ikkje er egna som bustadføremål på grunn av ein heilskapleg vurdering av støy, avstand til fylkesveg og nærleik til dei nye omsorgsbustadane og dermed ikkje bør regulerast til bustadføremål. Derimot har PBE i planprosessen vurdert at lærarbustaden bør setjast i stand og inngå som del av omsorgsbustadane.

Merknader og innspel etter offentleg ettersyn har vore to-delt, der innspel om klima-, miljø- og kulturomsyn har vekta bevaring av lærarbustaden, medan totalløysing for prosjektet og konsekvensar for born og unge har vekta for riving. Det gamle skuleområdet er i dagleg bruk av born og unge i nærområdet, og bevaring av lærarbustaden ville ført til parkeringsplass for omsorgsbustadane ein annan stad i planområdet og eit dårlegare plangrep med meir grått areal. Samtidig vil også regulering av tomta til parkering gje handlingsrom for framtidig oppgradering av fylkesvegen.

PBE meiner framleis at riving av lærarbustaden er uheldig både med tanke på kommunen som førebilete på eigedomsforvaltning, og i ombruksperspektiv. Det vil føre til at bygget i seg

sjølv som kulturminne går tapt, men også som eit historiefortellande element for området og for den tidsepoken læraren budde på skulen. Det er eit ønske om at ein vurderer istandsetjing av eksisterande bygg, framfor riving og å bygge nytt. I dette tilfellet er det ikkje tenkt at lærarbustaden skal bli erstatta av nybygg, då det allereie er nok areal til hovudformålet i eksisterande skulebygg som skal transformerast. I klimagassrekneskapen er det vist at riving og etablering av parkering på rivingstomta vil gje lågast klimagassutslepp for planområdet som heilskap. Etter PBE sitt syn er dette eit hovudargument for å tilrå føreliggande plangrep. Vidare har det blitt sikra med rekkefølgekrav at det skal gjennomførast ein ombrukskartlegging av lærarbustaden. I vurderinga av framlegget om riving av lærarbustaden har PBE også lagt stor vekt på omsyn til born og unge, som vil verte minst råka av plangrepet som forutset riving. Basert på ei samla vurdering av planforslaget og av merknader og innspel tilrår PBE å gå vidare med alternativet som forutset riving av lærarbustaden.

Arkitektur

Det er foreslått å bevare eksisterande skulebygg, bygd i 1983, og transformere den til tenestebase og fellesareal. Byantikvaren omtalar bygget som autentisk til perioden og er positiv til at bygget vert transformert innvendig, men forutset at det beheld opphavelige fasadar og uttrykk, sjå figur under.



Figur 5 Eksisterande skulebygg

Dei nye omsorgsbustadane skal vere i eit nybygg, plassert inntil og vinkelrett på eksisterande skulebygg. Det er sikra at Illustrasjonshefte datert 06.06.2023 skal vere retningsgjevande for utforming av bygnadane, samt at utforminga av nye bygg skal tilpassast uttrykket til eksisterande skulebygg i takform og materialval, sjå Figur 6 og Figur 7



Figur 6 Utsnitt frå illustrasjonshefte viser eksisterande skulebygg til venstre, og nybygg med leilegheiter til høgre



Figur 7 Utsnitt frå illustrasjonshefte, viser nybygg med leilegheiter

Det er foreslått at oppføring av nybygg skal følgje plasseringa av opphavelige skulebygg, slik at den opphavelige strukturen til skuletunet kan delvis gjenskapast, sjå Figur 8



Figur 8 Til venstre: eldre skuletun med skule i sveitserstil, uthus, løde og utedo. Til høgre viser utsnitt av illustrasjonsplanen

Bukvalitet

I føresegnene til kommuneplanens arealdel 2018 gis kommunale bustadar for grupper med særlege behov unntak frå areal- og kvalitetskrav, og dermed er det opning for å tilpasse bukvalitetar til tenkt brukargruppe. I sone 4 er det krav om 100 m² privat uteoppfallsareal per bueining. Det er vurdert at behovet for uteoppfallsareal for brukargruppa er lågt, og at det er felles uteareal og dei omkringliggjande naturområda som er viktig for brukargruppa. Med bakgrunn i KPA2018 og behova til brukargruppa stillast det krav i føresegnene om minimum 50 m² felles uteareal og minimum 6 m² privat uteareal til kvar bueining.

Born og unge/friområde

Det er sikra i planen at eksisterande friområde i sør vert vidareført. Friområdet inneheld i dag ulike ballbaner, sykkelløype og grillplassar. På grunn av oppføring av nybygg på asfaltert skuleplass kan leikeareal som brukast til skating m.m. gå tapt, ei problemstillinga som vart påpeika i fagnotatet til offentleg ettersyn. Born og unges representant har bedt at om asfaltert areal vert erstatta. Forslagsstillar vurderer at det ikkje er behov for å erstatte dette arealet grunna at det er forholdsvis avgrensa med bustader i området, og peikar på at det regulerede

friområdet er relativt stort og at føresegnene opnar for etablering av ulike aktivitetar i friområdet. Grendalaget har lagt mest vekt på at friområdet sør for skulen må behaldast som det er.

PBE støtter vurderinga av å ikkje oppføre nytt asfaltert område. Grendalaget og naboar har gjennom medverknad framheva friområdet som det mest nytta arealet av borna i nærområdet. Vidareføring av friområdet sin eksisterande bruk er sikra gjennom regulering av eit større friområdet på dagens aktivitetsområde. Føresegnene opnar for opparbeiding og tilrettelegging for ulike aktivitetar, der drifta regulerast gjennom grendalaget og kommunen som grunneigar. Grendalaget kan dermed sjølv avgjer kva typar aktivitetar det er aktuelt å legge til rette for. Planen opnar også for oppføring av støyskjerm ved småbornsleikeplassen. PBE meiner at behova for leik og tilrettelegging for leik for born og unge er ivaretatt i reguleringsplanen.

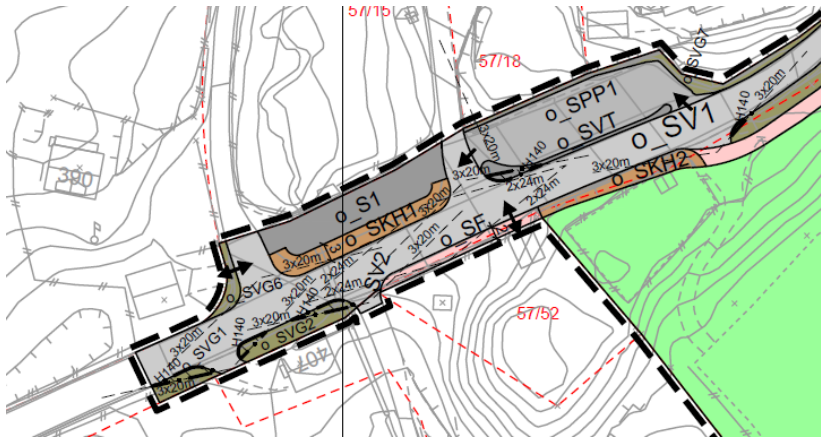
Samferdsle - busshaldeplass

Vestland fylkeskommune stilte tidleg krav om universelt utforma kantstopp på kollektivhaldeplassane, samt oppstramming av eksisterande parkeringsplassar langs fylkesvegen (sjå Figur 10). Gjennom offentleg ettersyn uttrykte fleire naboar bekymring for føreslegen løysing, som vil føre til innsnevring av køyrebanane. I dag er sørgåande kollektivhaldeplass eit stykke inn frå vegbanane (Figur 9), og området rundt vert brukt til oppbevaring av snø om vinteren. Naboar fryktar at kantstopp langs veggen vil føre til farlege situasjonar med born som går ut i vegbanane på ei strekning der farta ofte er høg. Det er også peika på denne strekinga ofte vert brukt av bilar og buss til passering på grunn av innsnevring av vegbanane lengre oppe.

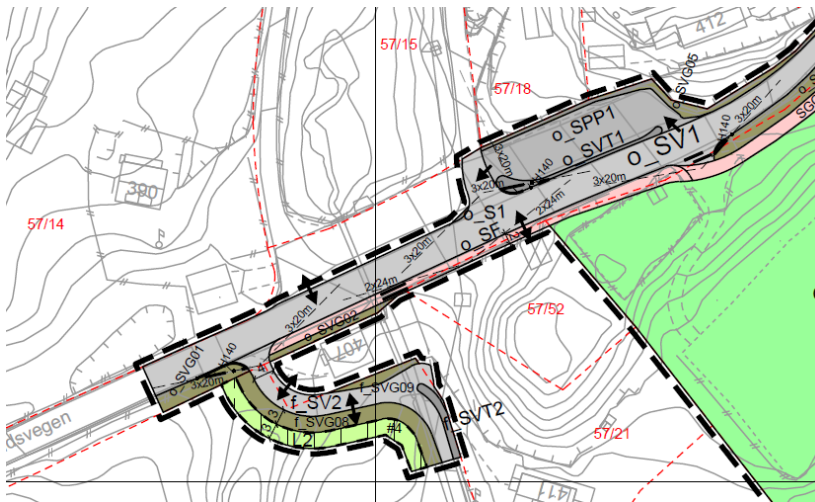


Figur 9 Eksisterande kollektivhaldeplass for sørgåande buss

VLFK, PBE, naboar og forslagsstillar gjennomførte synfaring for å drøfte korleis ein best kunne løyse dei trafikale utfordringane, og det vart semje om å ta ut sørgåande kantstopp og størstedelen av o_S1 av planforslaget. Samstundes vart ei avkøyrsløse på sørsida av fylkesvegen sanert, og samanhengande fortau frå busshaldeplass til friområdet og omsorgsbustadane prioritert. Desse endringane (Figur 11) vart sendt på avgrensa høyring, det kom ikkje merknader til endringane.



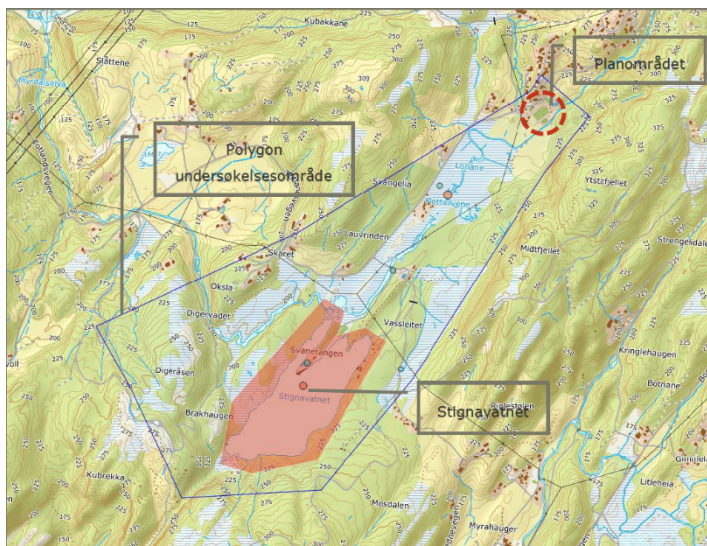
Figur 10 Forslag til regulering av kantstopp til offentlig ettersyn



Figur 11 Forslag til endeleg vedtak der kantstopp er tatt ut og noverande situasjon held fram

Blågrøne interesser og naturmangfald

Influensområdet til elva Lonane som renn gjennom planområdet består av eit våtmarksområde og Stignavatnet, og er omfatta av omsynssone H560_119 naturmiljøviltområde. På grunn av dette har det blitt utarbeida ein naturmangfaldvurdering for planområdet og influensområdet vist i Figur 12, som kan bli påverka direkte eller indirekte av tiltaket på kort eller lang sikt. Naturmangfaldrapporten baserer seg på offentlege tilgjengelege informasjon frå databasar og kartinnsyn samt kartlegging av tre innafør planområdet. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for å foreta vurderingar etter naturmangfaldlova, jf. §8.



Figur 12 Undersøkingssområdet for vurdering av naturmangfold

I planområdet er det identifisert fleire tre på skuletomta som bør bevarast på grunn av rekreasjonsverdi. To av desse er merka av i illustrasjonsplanen. Vidare er det identifisert framande artar som bør fjernast innanfor o_BHO. I våtmarksområdet er det identifisert hekkande fugl. Våtmarksområdet kan bli indirekte påverka gjennom avrenning og ved at støy i bygge- og anleggsfasen kan påverke hekkande fuglar.

I naturmangfaldrapporten er det lista opp avbøtande tiltak vurdert som naudsynte i anleggsperioden; gjennomføre tiltak for å hindre avrenning av miljøskadelege stoff og dumping av masser i vassdraget i; utføre støyande arbeid utanom hekkeperioda til artar som er registrert som sårbar eller nær trua; og masseflytting og anleggsarbeid nær vassdraget må utførast slik at det ikkje fører til spreiding av uønskte artar som er funne i planområdet, som platanlønn. Det er vidare foreslått korleis ein kan sikre at avbøtande tiltak vert gjennomført; ved at det stillast kompetansekrav til ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande, og eventuelt krav til godkjenning av tekniske planar, og sikre vegetasjonssone mot vassdraget.

Planen sikrar avbøtande tiltak gjennom § 2.5 Miljøkvalitet ved at det i samband med igangsetjingsløyve skal leggst fram ein plan for handtering av støy og støv i bygge- og anleggsperioden, særleg med tanke på å forstyrre hekkande fugl. Vidare er det føresegner for massehandtering og for at forureina eller vatn med slam ikkje skal tilførast nærliggande vassdrag, inkludert anleggsperioden. Det er vurdert at driftsfasen ikkje vil påverke naturmiljøet.

I planområdet er det ikkje opna for nye tiltak innanfor areal sett av til samanhengane grønstruktur eller blågrøn struktur. Det er sikra at kantvegetasjon langs Lonane vert bevart og at det ikkje skal utførast tiltak nærmare elva enn dagens situasjon.

I dokumentasjonsgrunnlaget ved søknad om byggetiltak skal det leverast tiltaksplan for sikring i anleggsfasen som skal vise fleire av dei avbøtande tiltaka foreslått i naturmangfaldrapporten og som nemnt i § 2.5, samt marksikringsplan. Marksikringsplan skal bidra til å sikre vegetasjon i anleggsfasen, vise kor anleggsgjerder skal stå og sikre stammer og rotsoner.

PBE vurderer at naturmangfaldet har blitt grundig greidd ut om og sikra mot negativ påverknad, med krav til avbøtande tiltak i drifts- og anleggsfase, jf. naturmangfaldlova §§9, 10, 11 og 12. Vidare er det oppfordra i føresegner at ved nyplanting i felles uteoppfallsareal skal nyttast pollineringsvenlege planter og elles prøve å bevare eksisterande vegetasjon. I føresegningsområde #2 i friområdet skal det leggst det til rette for opning av ein bekk lagt i røyr

og det kan etablerast eit mindre basseng for vassleik. Det er positivt for naturmangfaldet, samt overvassproblematikk på friområdet, at planen sikrar at bekken frå fylkesvegen vert oppgradert og opnar bekkeløpet vidare langs ballbanan. Etablering av basseng for vassleik bør etter PBE si halding gjerast i dialog med grendalaget då bassenget er inne på friområdet. Eit tilleggsnotat til VA-rammeplan, *Forslag til omlegging av eksisterende bekk, Nedre Totland omsorgsboliger*, datert 23.08.21, er gjort rettleiande for bekkeopninga.

Andre klimagassreducerande tiltak

Klimagassrapporten har blitt oppdatert med B6 og B8 (energibruk i drift og transport i drift) i etterkant av offentlig ettersyn, og resultatene viser dermed høgare utslipp enn tidlegare i planprosessen.

I klimagassrapporten er det rekna på alternativa mellom bevaring og rehabilitering av lærarbustaden, eller riving av lærarbustaden og etablering av parkering. I desse scenarioa er det riving og etablering av parkering som kjem best ut i klimagassberekninga. Grunngevinga for det er at det er såpass få delar av lærarbustaden som er egna for gjenbruk og store delar av bygningsmassen er i ein slik tilstand at det må skiftast. Ved riving vil det heller ikkje vere behov for å erstatte lærarbustaden med nybygg. Vidare vil bevaring av lærarbustaden føre til behov for å opparbeide parkering ein annan stad i planområdet. Sidan eksisterande skulebygg skal transformerast og nytt bygg i hovudsak skal plasserast på grått areal, vil parkeringsplass ein annan stad i planområdet føre til nedbygging av grøntareal. Totalvurderinga blir difor at riving av lærarbustaden og etablering av parkering på rivingstomta kjem best ut i klimarekneskapen. Etter offentlig ettersyn har det blitt sikra i rekkefølgekrev at det skal gjennomførast ein ombrukskartlegging av lærarbustaden før igangsetjingsløyve.

Eksisterande skulebygg skal transformerast med fellesrom og tenestebase til personalet. For å få gode og tilpassa bustader til bebuarane er det mest høveleg med nybygg. Materialbruk og berekraftige løysingar til nybygget har blitt diskutert gjennom prosessen. Det er sikra i føresegner at utforming av nybygget skal tilpassast eksisterande byggmasse i materialval, noko som i prinsippet inneber kledning i trepanel. Planen opnar for solcellepanel eller andre berekraftige energiløysingar på tak, samt at det er sikra at nybygg i o_BHO skal ha passivhusstandard og i hovudsak varmast opp med energibrønner eller annan lokal energiforsyning.

ROS

Planområdet er omfatta av fleire aktsemdområde og det har blitt utført kartlegging av skred og flaumfare.

I alternativ 2 var det foreslått å flytte småbornsleikeplassen til eit område nærmare elva, og i samband med dette vart det utført ein flaumfarekartlegging. Inneverande planforslag legg ikkje opp til tiltak innanfor flaumsonen, men ved framtidige tiltak stiller føresegner krav til forsvarleg sikring og avbøtande tiltak. Aktuelle avbøtande tiltak finnast i flaumfarerapporten.

Planområdet er i influensområdet til ulike typar skredfare for eit bratt terreng i aust. Skråninga var inkludert i planområdet i oppstartsfasen, men vart tatt ut av planområdet etter skredfarekartlegginga viste at skredfaren er liten og området har tilfredsstillande sikring mot

skred. Det vart kartlagt steinsprangfare høgare enn krav for sikringsklasse S1- S3 i TEK17 i skråninga mellom eksisterande skulebygg og elva. Planen sikrar at det ikkje er tillate med etablering av bygg for varig opphald i dette området.

I ROS-analysen er skredfare, svikt i framkome for personar og varer, forureina drikkevatt og bortfall av vatn og avlaup identifisert som størst påverknad på liv og helse. Tiltaket er sårbart ved at omsorgsbustadane har eiga vassforsyning. Det skal i tillegg etablerast eigen sløkkjebasstank, samt at sløkkjevatt kan takast frå Lonane.

Folkehelse

Gjennom satsinga Boligløftet skal kommunen skaffe bustadar til personar med utviklingshemming, slik at dei som treng det får eigen tilpassa bustad. I bystyret sitt vedtak av Plan for tenester til personar med utviklingshemming 2018 – 2028, vart det vedtatt tilleggsmerknader at bustadane i størst mogleg grad er i ordinære buområde, og unngå for store bufellesskap. PBE vurderer at bufellesskapet er i tråd med desse føringane. Tenkt bebuargruppe på Nedre Totland treng skjerming og soleis er skuleområdet godt eigna til formålet, samt at det er mogleg med integrering i nærmiljøet ved den nære plasseringa til grendalaget sitt aktivitetsområde. Planforslaget svarar i så måte på overordna samfunnsstrategi for å fremje inkludering, likeverd og utjamne levekårsulikskap, og sikrar born og unge sitt oppvekstmiljø i planen.

Både i eit folkehelseperspektiv og miljøperspektiv har det i prosessen vore framheva at planområdet ligg svært usentralt til og vil føre til ein bilbasert arbeidsplass. PBE har valt å fremje planen av omsyn til framtidig bebuargruppe og verdien av at omsorgsbustadane vert etablert i eit mindre nabolag, samt gjenbruk av eit eksisterande bygg.

Anbefalt vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtar ein følgjande forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 57, Bnr. 6 mfl., Nedre Totland, omsorgsboliger, Reguleringsplan arealplan-ID 70220000
vist på plankart, sist datert 06.06.2023
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 20.06.2023

Plan- og bygningsetaten

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleiar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 06.06.2023
Bestemmelser datert 14.08.2023
Planbeskrivelse datert 08.08.2023
Merknadsskjema etter høring datert 31.01.2023
Illustrasjonsplan ny situasjon datert 06.06.2023
Illustrasjonsplan dagens situasjon 06.06.2023
Illustrasjonshefte datert 06.06.2023
Sol skygge studier datert 13.03.2023
Naturmangfoldvurdering datert 09.06.2023
ROS-analyse datert 19.06.2023
Skredfarevurdering datert 12.12.2022
Flomvurdering Lonane datert 07.12.2021
VA-rammeplan datert 21.05.2021
VA-etatens uttalelse til VA-rammeplan 16.06.2021
Notat. Forslag til omlegging av bekk datert 23.08.2021
Kulturminnedokumentasjon datert 09.06.2023
Støyrapport datert 09.12.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, sjå <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20624