



**Byrådssak /24**

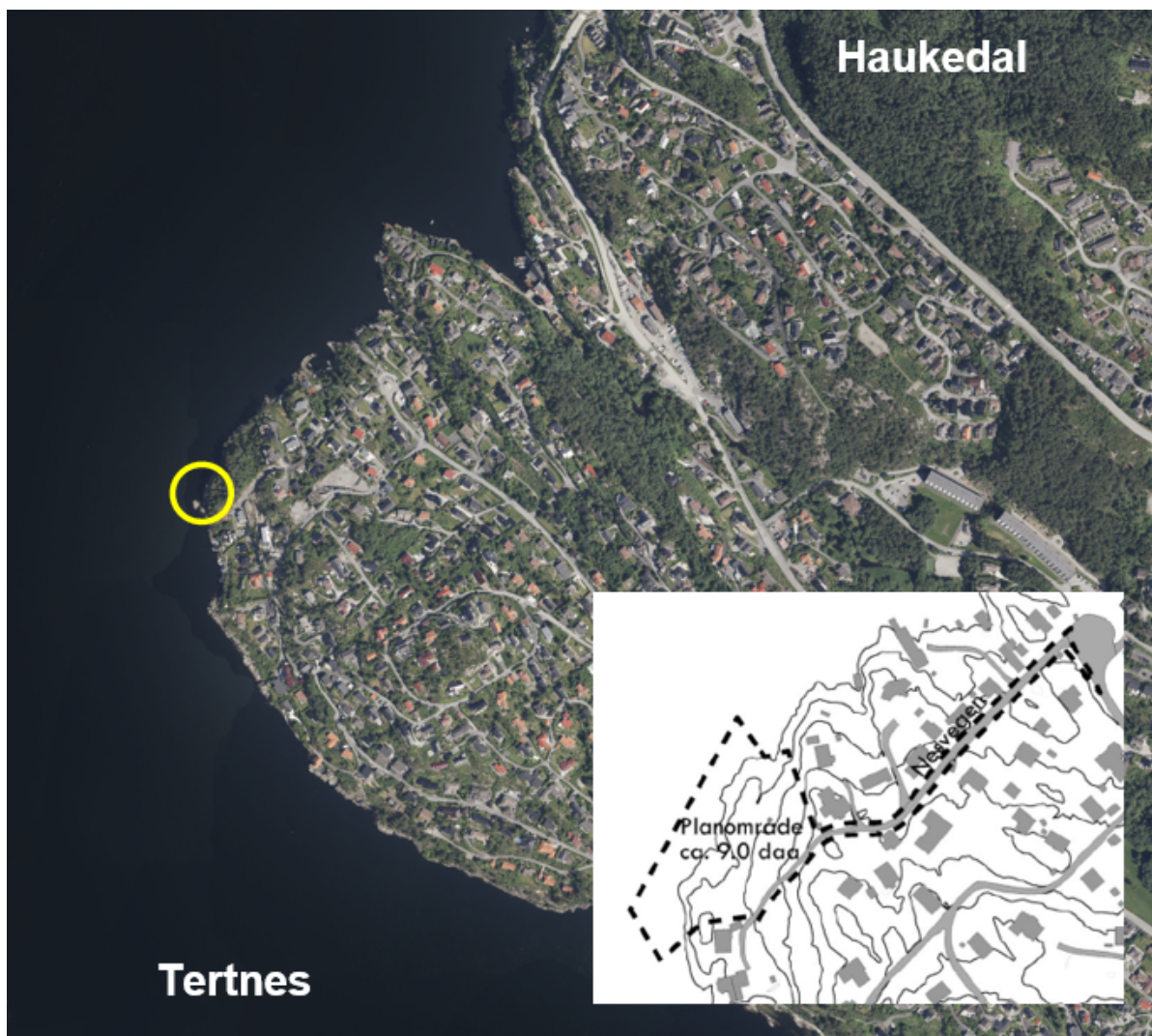
**Saksframstilling**

Vår referanse: 2022/56787-49

**Åsane. Gnr. 186, Bnr. 237. Nesveien/Knappen. Reguleringsendring etter forenklet prosess**

**Hva saken gjelder:**

Opus AS foreslår på vegne av forslagstiller Ta 1 AS endring av reguleringsplan med arealplan ID 63520000, Åsane, gnr. 186, bnr. 237, 315 mfl., Nesveien/Knappen etter forenklet prosess. Planområdet ligger på Tertnes i Åsane bydel og utgjør om lag 9 daa. Adkomsten er fra privat vei (Nesveien).



Figur 1: Planområdets beliggenhet på Tertnes i Åsane. Innfelt: planområdets avgrensning og størrelse.

### Bakgrunn og intensjon:

Bakgrunnen for endringen er at gjeldende reguleringsplan ikke er gjennomførbar slik den er vedtatt. Adkomst- og parkeringsløsningen er ikke mulig å etablere i tråd med de vedtatte reguleringsbestemmelsene. Hensikten med endringen er å tilrettelegge for gjennomføring ved å rette opp feil og forbedre planen.

### Historikk:

Bergen Bystyre vedtok en reguleringsplan for Nesveien på Tertnes i Åsane bydel i 2005. Fylkesmannen fremmet innsigelse med begrunnelse i strandsonevern. Med bakgrunn i det opphevet Miljøverndepartementet bystyres vedtak. I 2017 ble et nytt forslag til reguleringsplan fremmet, planforslaget ble justert under 2. gangs behandling og vedtatt den 03.11.2017. Endringene som ble innarbeidet under sluttbehandlingen gjør det imidlertid umulig å gjennomføre planen uten dispensasjoner. Forslagstiller fremmer derfor en endring av den vedtatte reguleringsplanen.

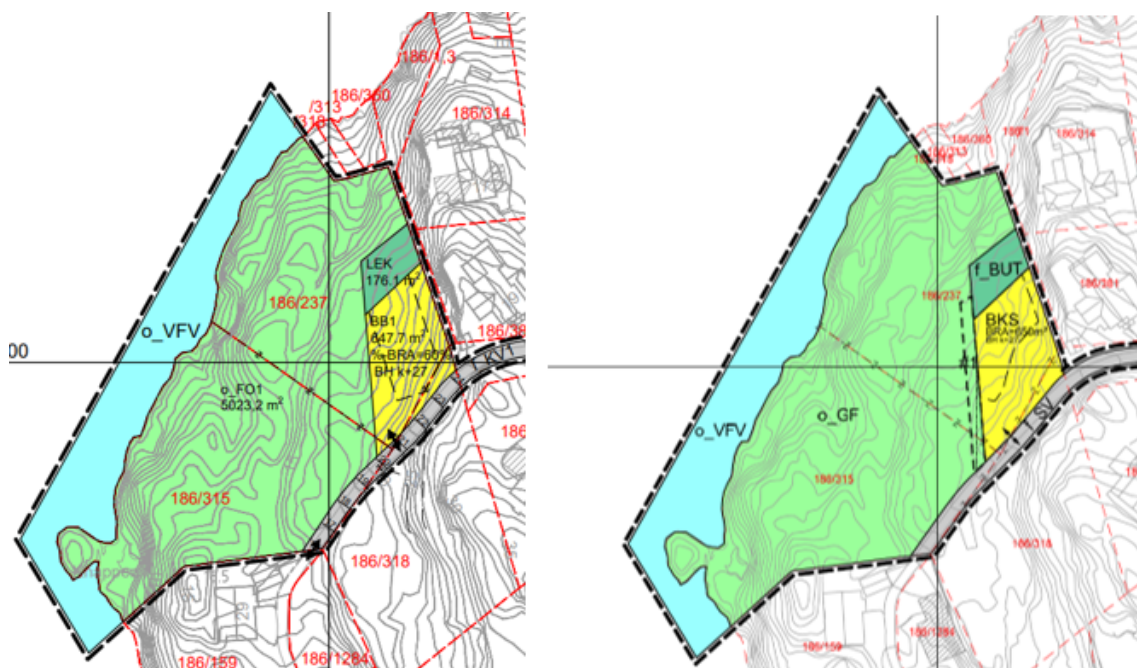
### Forslag til endringer

Følgende endringer ble foreslått:

- Endring av type bebyggelse fra blokkbebyggelse (leilighetsbygg) til småhusbebyggelse (rekkehus).
- Endret byggegrense.
- Endring fra % BRA = 60 til 650 m<sup>2</sup> BRA.
- Nytt bestemmelsesområde #1 (midlertidig anleggsområde)
- Parkeringsdekning for bil reduseres fra 1,4 til 1 per 100m<sup>2</sup> BRA bolig, nytt krav til tilrettelegging for el billading. Nytt krav om 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA bolig
- Krav til uteoppholdsareal er økt fra 30 m<sup>2</sup> til 35 m<sup>2</sup> for felles og fra 7 m<sup>2</sup> til 16 m<sup>2</sup> for privat uteareal.
- Krav om tilrettelegging for naturlig revegetering (bestemmelsesområde #1).

Vedtatte formålsgrenser, antall boenheter og maksimal byggehøyde er uendret.

Endringene er vurdert av plan- og bygningssetaten (PBE) til å falle innunder kriteriene av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14, annet ledd og saken kan derfor behandles etter forenklet prosess.

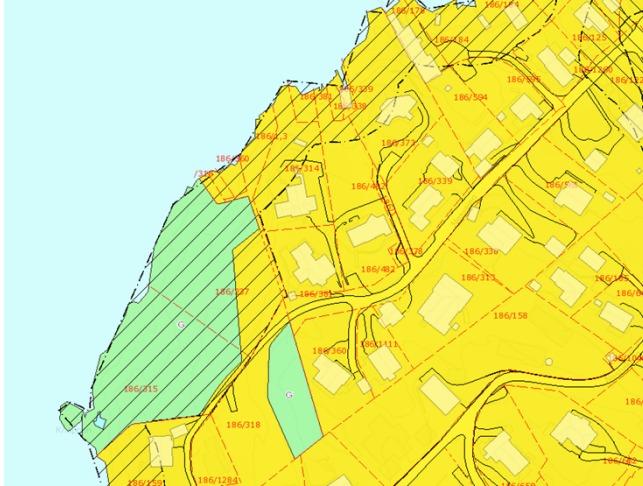


Figur 2: Utsnitt av vedtatt plankart til venstre og planforslagets plankart til høyre.

### Hovedformål med endringen:

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for 4 rekkehus med inntil 3 plan, tilhørende funksjoner som parkering for bil og sykler, uteareal, boder og etablering av nødvendig infrastruktur som nettstasjon, avfallsløsning m.m. Det er et mål å sikre friområdet ved sjøen hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det åpnes for å anlegge en sti i friområdet for å øke tilgjengeligheten, men det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeiding.

### **Gjeldende planstatus**



Eiendommen er i KPA2018 vist som øvrig byggesone, grønnstruktur og bruk og vern av vassdrag. Området ligger i hensynssonen «funksjonell strandsone». Planområdet er regulert ved reguleringsplan med arealplan ID 63520000 Åsane. Gnr. 186, Bnr. 237, Nesveien / Knappen til friområde, blokkbebyggelse, lekeplass og veg. Planen ble vedtatt 03.11.2017.

Planendringen er vurdert til å ikke komme i konflikt med overordnede føringer, planer og/eller statlige planretningslinjer.

Figur 3: Utsnitt av KPA 2018 (kilde:VISGI).

### **Planprosess og medvirkning**

Det ble avholdt et veiledningsmøte mellom plan- og bygningsetaten (PBE) og forslagstilleren den 08.07.21. I møtet ble det konkludert med at endringene faller inn under kriteriene i pbl. § 12-14, andre ledd og saken kan få en forenklet behandling. Komplette planforslag ble sendt til berørte parter og myndigheter den 20.07.2022 for innspill. Det kom 3 uttalelser fra offentlige instanser og 1 privat merknad. Innspillene gikk på: trafikk, veirettigheter, tilkomst og slokkevann til brannvesenet, strandsone og midlertidig anleggsområde.

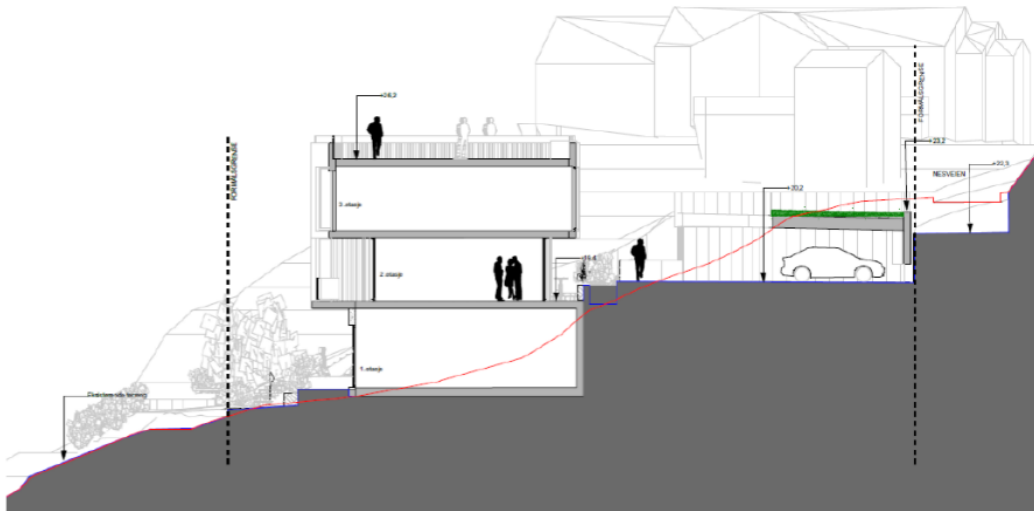
Med bakgrunn i innspillene ble størrelsen på og tidspunktet for opphør av det midlertidige anleggsområdet justert. Krav til naturlig revegetering ble innarbeidet i forslag til reguleringsbestemmelser.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:**

PBE vurderer planforslaget til å oppfylle vilkårene i pbl. § 12-14 for forenklet behandling da endringene ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

PBE anser bebyggelsen til å være tilpasset både landskapet og den omkringliggende bygningstypologien og til å være godt egnet som familieboliger. Bebyggelsen er delt opp i to bygningskropper, og får 3 etasjer og 4 boenheter totalt. Grunnplanet ligger delvis under terreng og har direkte utgang til private uteoppholdsarealer mot vest. Hovedadkomst er fra rekkens andre etasje mot Nesveien. Terrengforholdene gjør at parkeringen (5 stykk, derav 1 HC plass) legges på bakkeplan med trinnfri adkomst til boenhetene. Private og felles uteoppholdsarealer har gode solforhold. Felles uteareal f\_BUT videreføres fra gjeldende plan. PBE slutter seg til de forslåtte løsningene og anbefaler reguleringsendringen vedtatt. PBE viser også til at Statsforvalteren ikke har merknader til planforslaget.

Etter anmodning fra Byrådsavdeling for byutvikling har PBE utarbeidet et tilleggsnotat datert 12.12.2023, der fagetaten vurderer prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. PBE konkluderer med at prinsippene er tilstrekkelig fulgt i saken og opprettholder sitt forslag til vedtak i fagnotat datert 06.10.2023.



Figur 4: Snitt C: Blikk mot nordøst (kilde: planbeskrivelsen)



Figur 5: Planlagt bebyggelse sett fra vest. (kilde: planbeskrivelsen)

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Byrådets vurdering og anbefaling:**

Byråden er positiv til planforslaget og vektlegger at endringene er i tråd med arealformål vist i KPA 2018. Planendringen ligger innenfor hoveddrammene til den vedtatte reguleringsplanen fra 2017 som gjelder foran KPA 2018. Omgivelsene til området som vil bygges ut består av småskala bebyggelse, og byråden støtter derfor endring av boligtypologien fra blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Etter byrådets vurdering vil rekkehusene innordne seg det eksisterende bygningsmiljøet og landskapet rundt. Både parkeringsdekning for bil og sykkel er i tråd med KPA 2018.

Utbyggingsområdet består av et ubebyggt og skogkledd naturareal. PBE vurderer det som viktig at overgangen mellom byggeområdet og det tilgrensende friområdet utformes på en god måte. Byråden er enig i det og viser til at det er utarbeidet en rapport om naturmangfold og at PBE har vurdert prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Naturmangfoldrapporten konkluderer med at planforslaget vil ha små konsekvenser for naturmangfold og anbefaler samtidig avbøtende tiltak. Byråden ber om at de kompensierende tiltak som er foreslått i rapporten frankres i planforslagets reguleringsbestemmelser.

Under henvisning til forvaltningsprinsippet i naturmangfoldloven § 15 anbefaler rapporten at sprengningsarbeid og felling av skog ikke utføres i hekketiden for å ta hensyn til dyreliv. Byråden foreslår derfor en ny bestemmelse som sikrer dette:

Ny bestemmelse:

§ 2.3.5 Sprengningsarbeid og felling av skog skal ikke utføres i hekkeperioden (april-juni).

Rapporten foreslår tiltak for å motvirke spredning og nyetablering av fremmede arter som finnes i området. Spesielt i åpne randsoner mellom bebyggelse og natur (bestemmelsesområdet #1) vil høyrisikoarter kunne etablere seg raskt. Som avbøtende tiltak anbefaler rapporten revegetering gjennom beplantning («transplantasjon») av stedegen vegetasjon. Byråden ber om at dette innarbeides i reguleringsbestemmelsene:

Ny bestemmelse:

§ 2.6.3 Fremmede arter skal håndteres forskriftsmessig for å hindre spredning. Overskuddsmasser som inneholder høyrisikoarter som parkslirekne m.fl. skal leveres til godkjent mottak.

§ 4.1.3. Området skal ryddes og naturlig revegeteres med stedlige masser.

Endres til:

Området skal ryddes og tilrettelegges med stedlige masser for revegetering. Revegetering skal gjennomføres ved transplantasjon/planting av stedegen vegetasjon for å motvirke etablering av fremmede arter.

§ 5.1.1. siste strekpunkt:  
- Midlertidig bygge- og anleggsområde opphøre og være ryddet og ferdig tilrettelagt for naturlig revegetering.

Endres til:

- Midlertidig bygge- og anleggsområde opphøre og være ryddet og ferdig tilrettelagt for revegetering jf § 4.1.3.

Konklusjon:

Reguleringsendringen er nødvendig for at reguleringsplanen kan gjennomføres. Etter byrådets vurdering tilføyer endringen planen nye og forbedrete kvaliteter. Byråden er positiv til det og anbefaler å vedta reguleringsendringen med de endringene som fremkommer over.

**Vedtakskompetanse:**

I henhold til byrådets fullmakter, vedtatt av bystyret den 16.12.2020 i sak 378/20 treffer byrådet selv vedtak etter plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene for planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

**Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas følgende forslag til endring av detaljregulering:

- a. Endring av reguleringsplan. Åsane. gnr. 186 bnr. 237. Nesveien/Knappen. Arealplan ID 63520000, vist på plankart datert 12.05.2023.
- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.09.2023 med følgende endringer:
  - i. Ny bestemmelse:  
§ 2.3.5 Sprengningsarbeid og felling av skog skal ikke utføres i hekkeperioden (april-juni).

- ii. Ny bestemmelse:  
§ 2.6.3 Fremmede arter skal håndteres forskriftsmessig for å hindre spredning. Overskuddsmasser som inneholder høyrisikoarter som parkslirekne m.fl. skal leveres til godkjent mottak.
  
- iii. § 4.1.3  
endres fra:  
Området skal ryddes og naturlig revegeteres med stedlige masser.  
til:  
Området skal ryddes og tilrettelegges med stedlige masser for revegetering. Revegetering skal gjennomføres ved transplantasjon / planting av stedegen vegetasjon for å motvirke etablering av fremmede arter.
  
- iv. § 5.1.1 siste strekpunkt  
endres fra:  
- Midlertidig bygge- og anleggsområde opphøre og være ryddet og ferdig tilrettelagt for naturlig revegetering.  
til:  
- Midlertidig bygge- og anleggsområde opphøre og være ryddet og ferdig tilrettelagt for revegetering jf. § 4.1.3.

2. Før kunngjøring av planvedtaket må plandokumentene rettes i samsvar med byrådets vedtak.

Dato: 23. januar 2024

Christine Kahrs  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 06.10.2023 med følgende vedlegg:

1. Plankart datert 12.05.2023
2. Reguleringsbestemmelser datert 28.09.2023
3. Planbeskrivelse datert 28.09.2023
4. Merknadsskjema datert 07.10.2022
5. Merknadsskjema datert 08.06.2023
6. Illustrasjonsplan 1:200 datert 08.02.2022
7. Illustrasjonsplan 1:500 datert 08.02.2022
8. Snitt datert 08.02.2022
9. Sol- og skygeillustrasjoner datert 08.02.2022
10. Fotomontasje datert 08.02.2022
11. RTP datert 15.07.2021
12. Sol på fellesuteoppholdsareal datert 27.04.2022
13. Arealregnskap uteoppholdsreal m/illustrasjoner 27.04.2022
14. Dokumentasjon behov midlertidig anleggsområde datert 24.02.2023
15. Uttale Bergen Vann datert 24.01.2022
16. Uttale Statsforvalteren revidert fremlegg datert 31.05.2023
17. VA rammeplan datert 18.01.2022

Tilleggsnotat datert 12.12.2023 følgende vedlegg:

1. Naturmangfoldrapport Nesvegen oktober 2023