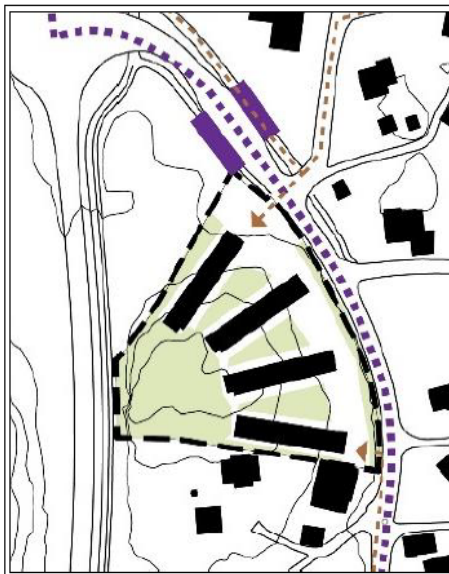


Ytrebygda – gnr. 34, bnr. 118 m.fl. Ytrebygdsvegen

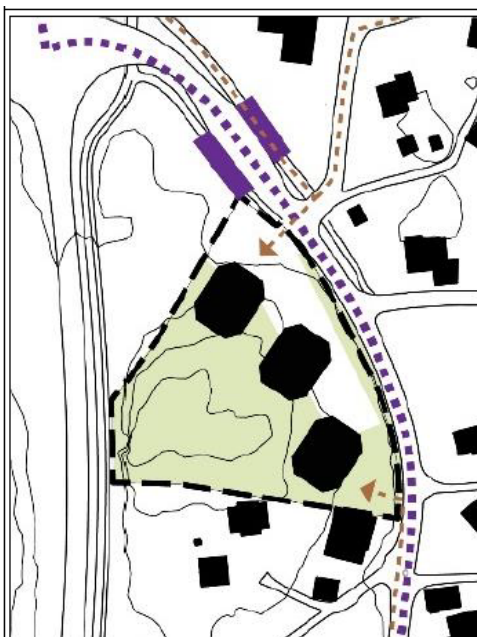
Alternativvurderinger – plangrep



Volumstudie 1



Volumstudie 2



Volumstudie 3



Volumstudie 4

Notat – Alternativvurderinger – Plangrep

PLANASAK	Ytrebyggsda, gnr. 34, gnr. 118 Ytrebygdsvegen Saksnr. 201912559	PLANID 4601-70360000
EMNE	Notat	
TILTAKSHAVER	FM Gruppen AS	
PLANMYNDIGHET	Bergen kommune	Plankonsulent En til En Arkitekter AS
KONTAKTPERSON	Dag Magne Vedvik -FM Gruppen AS Héctor Piña – En til en arkitekter AS	Fagansvarlige HP/ MAA/ SFV / AB

Innhold

1	Nøkkelinformasjon	3
1.1	Plansak	3
1.2	Planens intensjon.....	3
2	Formålet med dette dokumentet	4
3	Utvikling av plangrep	4
3.1	Forarbeid	4
3.2	Utvikling av alternativer	5
3.3	Alternativ 1 (planinitiativ/oppstart planarbeid).....	7
3.4	Påfølgende revideringer: alternativ 2-5	7
3.4.1	Område- og terrengtilpassing.....	7
3.4.2	Boligtypologi.....	8
3.4.3	Grad av utnyttning	8
3.5	Byplansavdeling sin tilbakemelding 15.06.2021 (alternativ 5)	8
4	Generelle vurderinger	10
4.1	Helhetlig planlegging og likbehandling	10
4.2	Grad av utnyttning.....	11
4.2.1	Byromsstruktur.....	11
4.2.2	Byggehøyde/skala	12
4.2.3	Uteareal	13
4.2.4	Forhold til andre hensyn	14
5	2 nye alternativ: alternativ 6 og 7	14
5.1	Alternativ 6	15
5.2	Alternativ 7 (revidert/anbefalt plangrep).....	19
5.2.1	Referanseprosjekt	23
6	Annet pågående arbeid	24
7	Oppsummering og videre arbeid	24
8	Vedlegg	24

1 Nøkkelinformasjon

1.1 Plansak

Det gjelder pågående planarbeid for reguleringsplan:

Ytrebygda – gnr. 34, bnr. 118 m.fl. Ytrebyggsvegen

(arealplan-ID 4601-70360000) Saksnummer 201912559 i Bergen kommune.

1.2 Planens intensjon

Hovedintensjon med planarbeidet er å legge til rette for boligformål på eiendom gnr. 34 bnr. 118 m.fl. Forlagstiller ønsker å oppføre boligbygg på ca. 3000m² – 5000 m² i boligareal, med tilhørende uteoppholdsareal, parkering og annet infrastruktur. Eksisterende bolighus, garasje og uthus på eiendommen foreslås revet.

Tema	Nøkkelinformasjon
Sted	Bergen, Ytrebygda
Gateadresse	Ytrebygdsvegen 129
Gnr. / Bnr.	34/118, 34/269, 34/157, 34/432, 34/342, m.fl.
Tiltakshaver	FM Gruppen AS
Grunneier	FM Gruppen AS
Plankonsulent	En til en arkitekter AS
Hovedformål	Bolig
Planområdets areal	13253, 68 m ² – 13,2 daa
Aktuelle problemstillinger	Fortetting Område- og terrengtilpasning Bokvalitet Vegstøy
Konsekvensutredningspliktig (KU)	Nei

2 Formålet med dette dokumentet

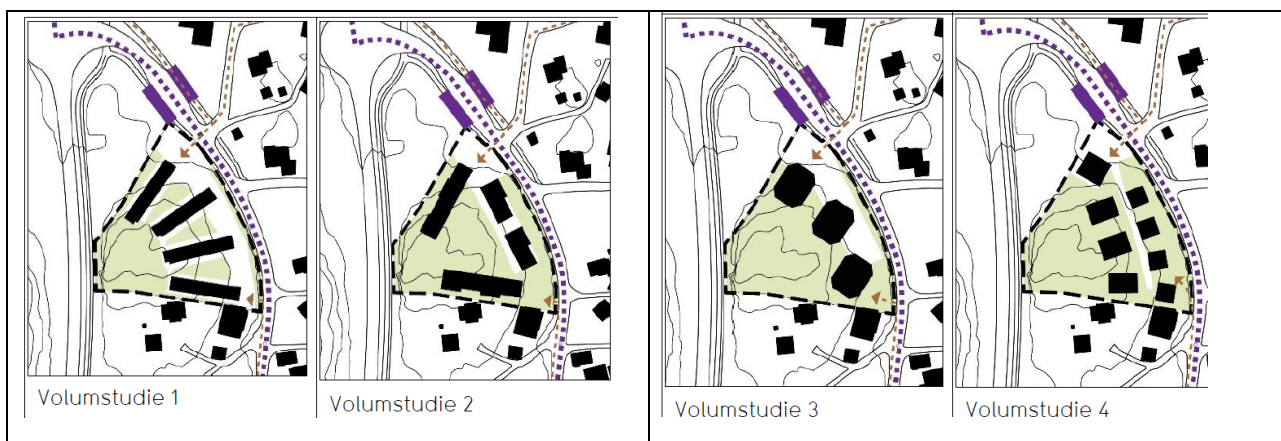
I løpet av planprosessen og forarbeidet til den har det vært utarbeidet og vurdert en rekke plangrep for eiendommen. Fysiske forhold som bratt terreng, vegstøy og forhold til omkringliggende bebyggelse er utfordrende. Partene (byplanavdelingen og forslagstiller) har ikke kommet til enighet om plangrep. Planprosessen har fra forslagstillers side vært opplevd som uoversiktlig, uhensiktsmessig og unødvendig ressurskrevende.

Dette notatet gir en kort innføring i/gjennomgang av forslag til plangrep og vurderinger som er gjort så langt i planprosessen. Intensjonen med notatet er å danne et grunnlag for en mer effektiv og nyansert dialog mellom partene og et underlagsdokument for fremtidig arbeidsmøte. Målet er å komme frem til et omforent plangrep for tomten.

3 Utvikling av plangrep

3.1 Forarbeid

I forkant av innsending av planinitiativ (datert 08.07.2019) ble det utarbeidet 4 innledende volumstudier for tomten. Disse illustrerte 4 ulike konsepter eller tilnærminger til plangrep.





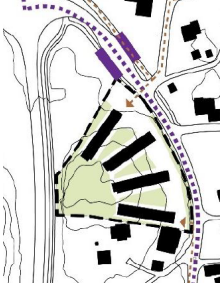
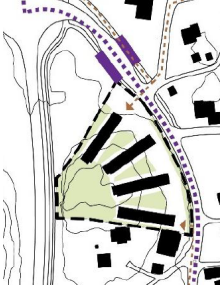


Figur 1 Volumstudier/konsepter til plangrep undersøkt i forveien av innsending av planinitiativ.
Kilde: Planinitiativ datert 08.07.2019



- Volumstudie 1: Terrasserte lameller i kollen.
- Volumstudie 2: Carré-liknende kvartalsstruktur tilpasset skråningen (kollen), med stort skrånende mellomrom/gårdsrom
- Volumstudie 3: punkthus med konsentrert/større fotavtrykk på den nedre delen av kollen
- Volumstudie 4: boliggate parallelt med kv Ytrebygdsvegen med punkthus (mindre fotavtrykk) eller bygningsrekker.

3.2 Utvikling av alternativer

For å kunne lage en oversikt over forslag til plangrep som har utarbeidet og vurdert, har vi navngitt forslagene alternativ 1-7. Oversikten følger i tabellene under:

Alternativ 1: «Lamell» konsept	Alternativ 2: «Lamell» konsept	Alternativ 3: «Lamell» konsept
		
<p>Datert 08.07.2019. BRA bolig 5700 m² Estimert %BRA 126</p> <p>Videreutvikling av innledende volumstudie 1. Innsendt ved planinitiativ og ved kunngjøring av planarbeid. Merknader til planoppstart kommenterte dette alternativet.</p> 	<p>Datert 14.10.2020 BRA bolig 3982 m² Estimert %BRA 95</p> <p>Videreutvikling av innledende volumstudie 1, revidert versjon av alternativ 1. Innsendt som underlag til arbeidsmøte 07.10.2020. Drøftet på møte og kommentert i møtereferat.</p> 	<p>Datert 02.03.2021 BRA bolig 3341 m² Estimert %BRA 94,5</p> <p>Videreutvikling av innledende volumstudie 1, revidert versjon av alternativ 1 (og 2). Innsendt via epost 02.03.2021 og kommentert skriftlig av pbe/byplan 22.03.2021</p> 

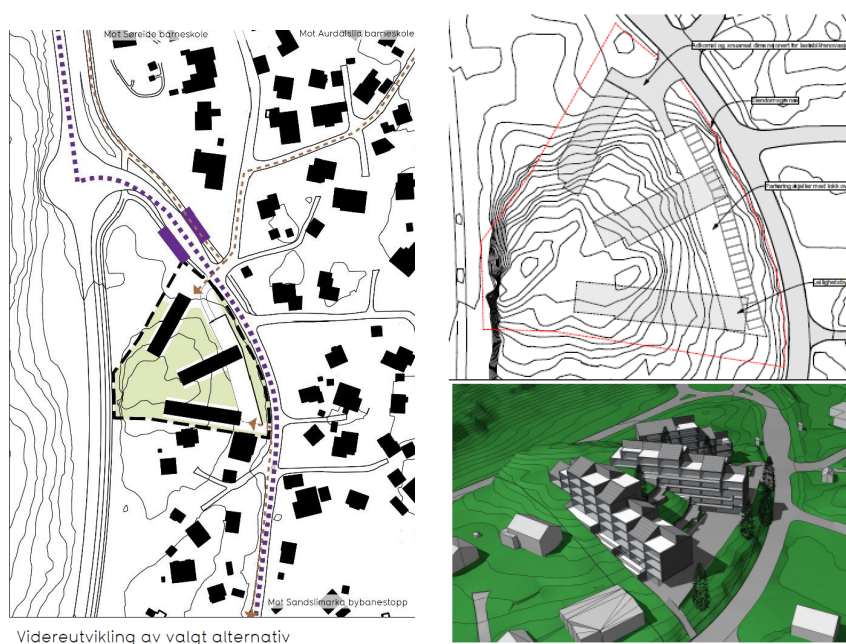
<p>Alternativ 4: «Carré» konsept</p> 	<p>Alternativ 5: «Boliggate» konsept</p> 	<p>Alternativ 6: «Bygningsrekke» konsept</p> 
<p>Datert 02.03.2021 BRA bolig 3400 m² Estimert %BRA 96</p> <p>Videreutvikling av innledende volumstudie 2. Innsendt via epost 02.03.2021 og kommentert skriftlig av pbe/byplan 22.03.2021</p> 	<p>Datert 01.06.2021 BRA bolig 3100 m² Estimert %BRA 80</p> <p>Videreutvikling av innledende volumstudie 4. Innsendt via epost 01.06.2021 og kommentert skriftlig av pbe/byplan 15.06.2021</p> 	<p>Datert 03.09.2021 BRA bolig 2500 m² Estimert %BRA 70</p> <p>Utarbeidet på bakgrunn av anbefaling fra pbe/byplan i epost 15.06.2021. Grovt beskrevet i dette notatet (se kapittel 5.1) Vurdert av konsulent som ugunstig og dermed ikke fremmet som forslag. Alternativet har noe likhet med volumstudie 3 (fra forarbeidet det ble skissert større punkthus) i det at alt av bebyggelse konsentrerer seg langs kv Ytrebygdsvegen.</p> 

<p>Alternativ 7: «Boliggate» konsept</p> 
<p>Datert 01.10.2021 BRA bolig 2700 m² Estimert %BRA 74</p> <p>Videreutvikling av innledende volumstudie 4 og revidert versjon av alternativ 5. Utarbeidet på bakgrunn av kommentarer fra pbe/byplan i epost 15.06.2021. Beskrivelse av alternativet er vedlagt i illustrasjonsdokument til dette notatet. Alternativet er vurdert av konsulent som egnet tilnærming til plangrep og fremmes derfor som forslag.</p> 

3.3 Alternativ 1 (planinitiativ/oppstart planarbeid)

Planområdet ligger i et eksisterende småhusområde som er avsatt til byfortettingssone (sone 2) i KPA. Det ble dermed antatt at planforslaget er først ut i et område som skal endres. Uten å vite hva som skal bli den fremtidige bebyggelsesstrukturen i området, ble det tatt utgangspunkt i det som ble vurdert som verdifullt særpreg i området, det grønne preget. Siktlinjer fra og til toppen av kollen (fra øst og vest) og å videreføre tomtens grønne preg i mellomrommene mellom byggene ble vektlagt, samt opplevelsen av den nye bebyggelsen sett fra småhusbebyggelsen i øst.

Med bakgrunn i det overnevnte ble innledende volumstudie 1 (lamell-konsept) valgt ut, videreutviklet og fremmet som planforslag i planinitiativet (datert 08.07.2019). Lamellkonseptet gir en åpenhet mellom bygg som ivaretar det grønne preget og siktlinjer i øst-vest retning. Bebyggelsen ble også avtrappet mot øst, med gavlvegger i 2-3 etasjer og saltak. Alternativ 1 omfattet ca. 5700m² med bolig areal/mellom 50-60 leiligheter, og hadde en estimert %BRA på 126 (inkludert bruksareal til parkering, boder, mm – beregning med utgangspunkt i størrelsen til feltet avsatt til byggeformål i KPA.)



Figur 2 Til venstre volumstudie 1 som ble valgt ut og videreutviklet / fremmet som forslag (alternativ 1) i planinitiativ, oppstartsmøte og ved kunngjøring av oppstart av planarbeid.

3.4 Påfølgende revideringer: alternativ 2-5

På bakgrunn av tilbakemeldinger fra pbe/byplan samt merknader mottatt ifm. kunngjøring av oppstart planarbeid, har vi revidert og utarbeidet forslag til plangrep i flere omganger.

3.4.1 Område- og terrengtilpassing

Kort oppsummert har vi av hensyn til småhusene (i sør), og for redusere terrenginngrep på tomten, gradvis gått bort fra en bebyggelse plassert på tvers av terrengkotene (alternativ 1, 2, 3 og delvis 4). Vi har gått over til en bebyggelse plassert langs kotene i terrenget (alternativ 5). Bebyggelsen har gradvis også blitt trukket vekk fra den øvre delen av kollen, og konsentrert seg i det nedre området langs kommunal veg Ytrebygdsvegen.

3.4.2 Boligtypologi

Alternativ 1-4 inneholdt en variasjon av leiligheter i ulike størrelser i lamellblokker med svalganger. Byplan har undervegs også anbefalt å revurdere boligtypologien. Det ble kommunisert at de vurderte tomten som uegnet til en utbygging med flere forholdsvis store leilighetsblokker. *Det ble (...) anbefalt å vurdere mindre leilighetsbygg med eksempelvis duplex leiligheter over flere plan* (ref. arbeidsmøtereferat 07.10.2020 pkt 2). På et senere tidspunkt spilte byplan inn å inkludere rekkehus (iht. KPAs retningslinje til §26.3.4) Rekkehusene kunne være innlemmet i terrenget og løst over flere plan for å gi mulighet for tilgang til uteareal på ulike nivåer i boenheten. Vi har på bakgrunn av anbefalingen/innspillet revurdert typologiene og endret prosjektet til å inneholde rekkehus og leiligheter over 2 plan (alternativ 5). Endringen medførte en betydelig reduksjon i antall boenheter, og i grad av utnyttning (fra ca. %BRA 94,5 og 96 i alternativ 3 og 4, til %BRA 80 i alternativ 5).

3.4.3 Grad av utnyttning

Det framgår i oppstartsmøtereferat punkt 4.2 at *«planinitiativet tallfester ikke hvilken grad av utnyttning ligger til grunn for skissene, men det opplyses at det er ønskelig å etablere inntil 50-60 boenheter»*. Slik oversikten over alternativene viser, omfattet forslaget til plangrep ved planinitiativet og ved kunngjøring av planoppstart (alternativ 1) ca. 5700 m² BRA. Estimert grad av utnyttning var omtrent %BRA 126. Byplan har i alle sine tilbakemeldinger anbefalt en reduksjon av bebyggelsen, uten at anbefalingen har spesifisert en konkret (tallfestet) grad av utnyttning. Omfanget har vært redusert gradvis fra opprinnelige %BRA 126 i alternativ 1 til ca. 80 i alternativ 5.

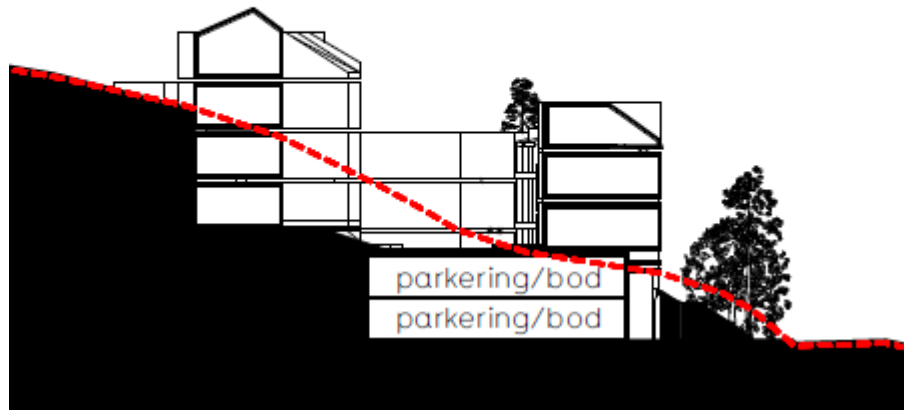
3.5 Byplansavdeling sin tilbakemelding 15.06.2021 (alternativ 5)

Av hensyn til å redusere terrenginngrep og av hensyn til bokvalitet anbefaler byplan i tilbakemelding datert 15.06.2021 en ytterligere reduksjon av bebyggelsen: *«1. Bebyggelsen i bakkant (rekken nærmest kollen) må utgå.»* (se figur under).

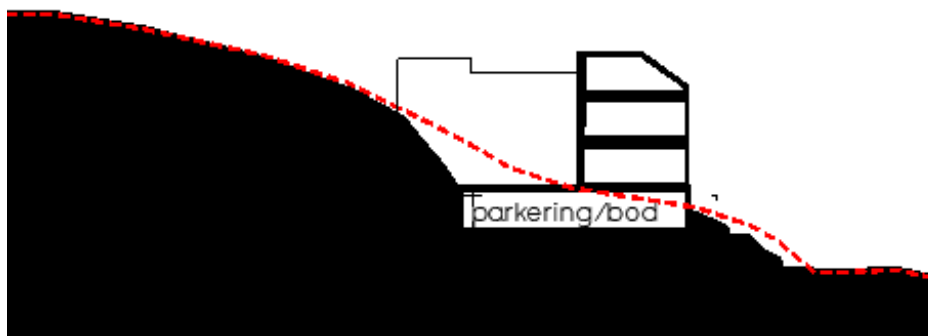


Figur 3 Illustrasjon vedlagt tilbakemelding fra byplan datert 15.06.2021

Vi har etter tilbakemeldingen utført en analyse av konsekvenser for prosjektet som følger med anbefalingen. Å fjerne bebyggelsen satt i kryss i figuren (uten at vi gjør endringer i skissen for å øke byggearealet) gir et prosjekt på ca. 1900 m² med BRA bolig. Vi estimerer dette vil være omtrent en grad av utnyttning på BRA% 40; halvparten av foreslått grad av utnyttelse i alternativ 5. Antall boenheter estimeres å være mellom 15-20. Til sammenlikning estimerte alternativ 5 mellom 30-40 boenheter, og alternativ 1 mellom 50-60. Anbefalingen medfører også reduksjon i terrenginngrep og masser som må tas ut av tomten (sett i forhold til alternativ 5).



Figur 4 Snitt av Alternativ 5



Figur 5 Snitt utarbeidet for å illustrere konsekvensen av anbefaling fra byplan i tilbakemeldingen 15.02.2021. Bebyggelsen i bakkant er fjernet. En etasje med kjellergarasje/parkering/bod er også fjernet da dette antas som unødvendig hvis man følger anbefalingen.

Etter å ha studert forholdet mellom tomte- og investeringskostnader, de relativt store terrenginngrep som likevel må utføres, omfang av boligareal og antall boenheter som kan oppnås, er konklusjonen at anbefalingen er uhensiktsmessig/urealistisk å gjennomføre.

På bakgrunn av vurderingen har vi arbeidet videre med et alternativ (alternativ 6) som bygger på samme plangrep som ble antydnet i tilbakemeldingen; kun en bygningsrekke ut mot kommunal veg Ytrebygdsvegen. I alternativ 6 har vi gjort nødvendige justeringer som muliggjør at prosjektet kan gjennomføres. Redegjørelse for alternativ 6 følger under punkt 5.1.

4 Generelle vurderinger

4.1 Helhetlig planlegging og likbehandling

Gjennom hele prosessen har vi prøvd å få en klar forståelse av hvilke utviklingsrammer som gjelder fra offentlig hold, og hvordan prosjektet skal «finne sin plass» i et mer helhetlig, men også mer konkret bilde av området i framtiden. Vi er ikke kjent med at det foreligger fra kommunalt hold mulighetsstudier eller annet type materiale som mer konkret synliggjør den bymessige fortettingen og bebyggelsesmønster tiltenkt til området. Det foreligger heller ikke konkretisering gjennom områdereguleringsplan, strategisk planprogram, eller formingsveileder. Det er vår forståelse at det er KPA, TEK, kommunale veiledere og tilbakemeldinger fra kommunale etater/innkomne merknader som utgjør rammene vi har å forholde oss til.

Til tross for at KPA og veiledere sammen utgjør mange rammer og hensyn å ta stilling til, er disse ikke spesifikke/konkrete for de fysiske forholdene og utfordringene i byområdet vi arbeider i. Fortetting i området etter KPA og veilederne kan skje på svært ulike måter, gjennom eksempelvis ulike byform-grep og bebyggelsesmønstre. Volumstudiene utarbeidet i forarbeidet til planen illustrerer dette. Det er vår oppfatning at dette helhetlige (mer konkrete) bildet ikke er avklart, eller ikke formidlet til oss fra planmyndighetenes hold.

Da det ikke er presedens fra andre prosjekter i området som kan gi et klarere bilde av det overnevnte, har vi antatt at prosjektet blir det første i en områdeendring mot fortetting. Vi deler med byplanavdeling intensjonen om at prosjektet blir en god premissgiver for videre utvikling/utbygging av området. Rammebetingelsene medfører likevel en prosess hvor forslagstillere/konsulent først må danne seg en forestilling om hvordan fortettingsområdet kan bli som helhet, for så deretter tenke hvordan det enkelte prosjektet passer inn i et forestilt bebyggelsesmønster. Våre forestillinger, vurderinger og forslag må da etterprøves i dialogen med planmyndigheten.

Denne reguleringsplanen er relativ liten. Slik vi ser det forutsetter en helhetlig utvikling av hele byområdet (som planforslaget ligger i) også en helhetlig planlegging fra planmyndighetenes hold. Det bør ikke være forslagstillers ansvar å tydeliggjøre mer konkrete utviklingsrammer og retningslinjer spesifikt for området. Planmyndighet har også ansvar for å praktisere disse konsekvent. I revideringer av plangrepet har vi forholdt oss til de gitte rammene og tilbakemeldingene, og gjort endringer i den anbefalte retningen. Det er likevel slik at selv om planarbeidet formelt startet 25.10.2019 (oppstartsmøte) er plangrepet fremdeles ikke avklart. Den beskrevne framgangsmåten har resultert i en ressurs- og tidskrevende prosess. Etter tilbakemeldingen 15.06.2021 er vi bekymret for at framgangsmåten kan lede oss i en rundgang eller et blindspor i prosessen.

Videre registrerte vi at pbe/byplan tidligere i år la ut til offentlig ettersyn et planforslag for en tomt i nærområdet, der kommunen selv er blant grunneiere (offentlig ettersyn 19.06.2021-07.09.2021 - Dolvika B4 – plan-ID 4601- 66160000). Dette planforslaget grenser i sør til øvrig byggesone, og ligger i byfortettingssone og ytre fortettingssone, også et støyutsatt område. Deler av området ligger nært kollektivterminal, men området ligger ikke nær bybanen. I planforslaget legges opp til en stor områdetransformasjon med blokker mot øvrig byggesone og en grad av utnyttning på BRA% 78, 100, 204, samt BRA% 178 og 116 mot Ytrebygdsvegen. Til sammenlikning ligger planområdet til vår reguleringsplan i sin helhet i byfortettingssone og grenser til ytre fortettingssone, og ligger 350 meter fra bybanen. Illustrasjoner til offentlig ettersyn av forslaget viste også omfattende terrenginngrep, samt tilrettelegging for 239 parkeringsplasser for 203 boenheter.

Sett i sammenheng med overordnede føringer og planer (eksempelvis nullvekst-målet og fortetting rundt knutepunkt, mm), argumentasjon og kommentarer fra byplan til våre alternativer (bl.a. gradering innad og mellom byggesoner, bebyggelsesomfang, områdetilpasning og terrenginngrep) har vi vanskelighet for å forstå den faglige begrunnelsen for godkjenning/anbefaling av offentlig ettersyn for omtalt forslag. I epost datert 21.06.2021 har vi stilt dette som et spørsmål til etaten. Svar fra etaten datert 29.06.2021 var som følge: *«Hva angår Dolvika så er det et planforslag for et mye større område, noe som muliggjør en mer helhetlig planlegging. Planforslaget er sendt på offentlig ettersyn, men det er først til 2. gangs behandling vi kommer til å ta endelig stilling til plangrepet. Det vil også avhenge av uttalelsene som kommer til offentlig ettersyn.»*

Det er vår oppfatning at ansvaret for helhetlig planlegging ligger først og fremst hos kommunen, ikke primært hos forslagstillere av mindre planer og prosjekter. Vi kan heller ikke se hvordan størrelse på planområdet fritar planmyndigheten fra sitt ansvar med å klargjøre, formidle og sikre at

helhetlige formmessige grep videreføres i detaljplaner og byggeprosjekter i dette konkrete området. Størrelse på planområdet er slik vi ser det heller ikke argument for forskjellsbehandling av ulike planforslag i møte med de vedtatte rammene. Vi anser derfor ikke spørsmålet stilt i epost 21.06.2021 som faglig besvart. Vi registrerer også at Statsforvalter i sitt varsel om innsigelse datert 02.09.2021 til omtalt planforslag har gjort noen av de samme vurderingene som motiverte vårt spørsmål.

4.2 Grad av utnyttning

Området er iht. KPA i byfortettingssone (sone 2) og dermed avklart i overordnet plan som byggeområde og fortettingsområde. Det er i denne sammenhengen også viktig å minne om at tomten ligger ca. 350 meter fra nærmeste bybaneholdeplass.

For grad av utnyttning gjelder KPA §26.3.9 hvor det framgår at utnyttelse gis av byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Grad av utnyttning som tillates i byggesonen tallfestes ikke av KPA. Byplan har heller ikke tallfestet ramme for grad av utnyttning i løpet av planprosessen. Om dette temaet skriver byplan følgende i oppstartsmøte referat pkt 4.2:

«Planområdet ligger i den nordlige ytterkant av byfortettingssone (sone 2). Sonens tilhørende bestemmelse (KPA2018 § 26.3) angir viktige føringer for kommende bebyggelse. Planarbeidet må følgelig forholde seg til bestemmelsens innhold og retningslinjer. Bestemmelsene angir blant annet føringer for byggehøyde og at ny bebyggelse skal tilpasses stedets særpreg.»

Planområdet ligger helt i ytterkant av byfortettingssone (sone 2) og grenser mot ytre fortettingssone (sone 3). De ulike sonene er avgrenset med bakgrunn i nærhet til gode kollektiv- og servicetilbud. Det legges opp til at bebyggelsen skal variere både innenfor sonene, samt nær overgangene til neste sone. Ny bebyggelse som ligger ved en sentrumskerne (sone 1)/et knutepunkt vil kunne ha høyere tetthet enn bebyggelse som ligger i ytterkant av byfortettingssonen og grenser til ytre fortettingssone. Følgelig må byggehøyde og grad av utnyttning være lavere her enn om området grenset til sone 1. Bebyggelse i slike randsoner må fremvise en gradvis nedtrapping, slik at overgangen fra en sone til en annen blir glidende. Dette må tas i betraktning i den videre bearbeidelsen av bebyggelsen.»

Om alternativ 2 skriver byplan (i referat fra arbeidsmøte 07.10.2020):

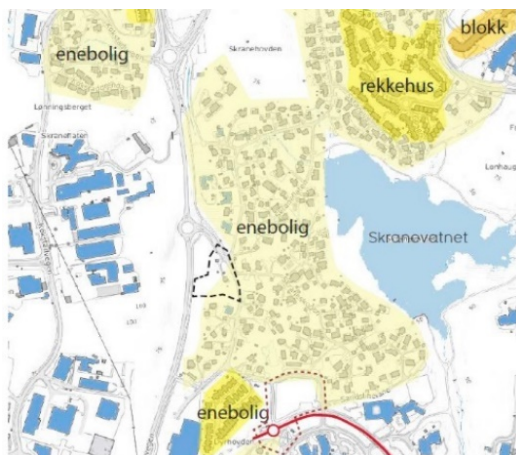
«Det ble påpekt at planområdet ligger i utkanten av byfortettingssonen – sone 2, og at foreslått utbyggingsomfang ikke reflekterer dette. Prosjektet blir det første av sitt slag i et område som består av småhusbebyggelse. Det vil derfor legge premissene for en videre utvikling av området. Foreslått skala for bebyggelsen kan av den grunn ikke anbefales.»

Under følger en vurdering/redegjørelse for tema byromsstruktur, byggehøyde og utearealer iht. KPA§26.3.9:

4.2.1 Byromsstruktur

Iht. retningslinje til KPA §8.2.1 skal opplevelse av «stedets egenart» vurderes i sammenheng med nye tiltak. Byromstruktur og byggehøyde/skala er overlappende tema i sammenheng med en slik vurdering. Når vi ser på byromstrukturen i området observerer vi at det ikke har særlig bypreg eller utpreget, kvalitativ sterk byromstruktur. Strukturen har sterk suburban karakter, og er et typisk eksempel på ressurskrevende og klimagassbelastende spredningsbebyggelse med lav tetthet. Slik stedsanalysen viser, består området av småhus, men ikke utelukkende. I tillegg til småhusene og vegnettet som fører til disse, ligger fylkesveg 556 Ytrebygdsvegen vest og nordvest for tomten. Fylkesvegen er av regional viktighet og skala, med tilhørende trafikk- og støyutfordringer. Det ligger også større næringsbygg i umiddelbar nærhet/Kokstad og Sandli. Næringsbebyggelsen langs fylkesvegen både nord og sør for tomten (med sine karakteristiske volum, parkeringsflater og trafikk) er også med på å definere områdets eksisterende «egenart»; struktur, karakter og skala.

Kommunal veg Ytrebygdsvegen har ikke særlig gatepreg. Den oppfattes som en «veg» framfor en «gate». Veggen er trafikkert med større kjøretøy, mangler sammenhengende fortau og gode siktforhold. Inntrykket langs kommunal veg preges generelt av den privatiserende effekten som eneboligstrukturer av denne typen ofte har.



Figur 6 Øverst til venstre viser utdrag av kart fra stedsanalyse, der blåfarge viser noen av næringsbygg i nærområdet. Rød linje viser bybanetråse/stopp. Nede til venstre viser bilde av kjøretøy som snur ved næringslokaler på gnr. 34 bnr. 302 Skranevegen rett ved tomten i nordøst. Øverst til høyre viser fylkesveg Ytrebygdsvegen. Nede til høyre viser næringsbygg (Plantasjen) med tilhørende parkeringsflate kun 200 meter sør for tomten.

4.2.2 Byggehøyde/skala

Stedets «positive» egenart eller særpreg er etter vårt syn områdets grønne preg. Å videreføre det grønne preget har helt siden forarbeidet til planen vært et mål. Videre er det en intensjon å gi området et mer urbant eller bypreg. Den delen av stedets særpreg som gis av fylkesvegen, næringsbygg og den privatiserende effekten til eksisterende eneboligstrukturen bør etter vår vurdering ikke videreføres. I vurdering av egnet byggehøyde (iht. §28.3.8b) og skala, kan det likevel være hensiktsmessig å ta inn over seg de beskrevne skala-kontrastene som eksisterer i området fra før. I dette kan det ligge muligheter for videreutvikling av området. Tatt dette i betraktning vurderer vi at den nordlige delen av tomten trolig vil «tåle» bygg med noe større fotavtrykk, og høyere enn 4 etasjer. Et slikt grep kan gi en lav og finmasket bebyggelse andre steder på tomten samtidig som det muliggjør noe høyere tomteutnyttelse. Det siste mener vi er positivt siden tomtens beskaffenhet medfører at vi uansett byggehøyde/bebyggelsesomfang må gjøre store terrenginngrep. Et større bygg sammen med flere små kan bidra med å minimere terrenginngrepet ytterligere. Det vil også gi flere sørvendte boliger med stille side i et område med gangavstand til bybanen. Dette kan gi større variasjon av både bebyggelse og boligtyper (iht. KPA §26.3.8a). Det vil skjerme de nye boligene og tilhørende uteareal ytterligere fra rød vegstøy fra fylkesvegen. I et mer overordnet perspektiv vil et større bygg i nord være mer i tråd med den eksisterende robuste skalaen til bebyggelsen langs fylkesvegen.

Etter tilbakemeldinger fra byplan. mottatte merknader og signalet som KPA §26.3.8c gir, er vi innforstått med at tilnærmingen beskrevet ovenfor trolig ikke vil føre til enighet blant partene om hva som er egnet plangrep. Vi har derfor ikke skissert videre på dette. Vi har arbeidet videre med et plangrep som omfatter en bebyggelse som ikke overstiger 4 etasjer/15 meter fra planert terreng.

Plangrepet tar også stilling til lokalklimatiske forhold (skjermer mot støy, trekker seg vekk fra luftforurensingszone, orienterer seg slik at både boliger og utearealer får så mye som mulig sol),

sikrer siktlinjer til den grønne kollen gjennom åpninger i bebyggelsen i nord og sør, åpner for offentlig tilgang av kollen og gir sterkere gatepreg til den kommunale vegen (iht. KPA §26.3.8a).

4.2.3 Uteareal

Sett i forhold til den totale tomtestørrelsen har ikke alternativene 1-5 et fotavtrykk/BYA eller bebyggelsesomfang/grad av utnyttning som gjør det vanskelig å oppfylle arealmengde i uteoppholdsarealkravet i KPA §14.3.3. Utfordringer er etter vårt syn mer knyttet til prinsipielle valg om bebyggelses plassering da dette vil ha direkte konsekvenser på om det blir mulig å oppfylle kvalitetskravene. Det er i forbindelse med bebyggelses plassering problemstillinger å ta stilling til knyttet til støyforhold, universell tilgjengelighet og solforhold.

4.2.3.1 Støyforhold

Tomten er omringet av rød og gul vegstøy. Utearealet må skjermes for disse. Vi anser imidlertid ikke støy som den mest utfordrende av problemstillingene. Både privat og felles uteoppholdsarealet kan med ulike typer tiltak skjermes mot støyen. I alternativene 1-5 har vi som hovedprinsipp brukt bygg i nord og øst som støyskjerm. Skal den øverste delen av kollen også brukes som uteoppholdsareal, kan denne også skjermes med eksempelvis bruk av jordvoll eller støyvegger.

4.2.3.2 Universell tilgjengelighet

Terrengforhold gjør det utfordrende å tilgjengeliggjøre området (og spesielt den øverste delen av kollen) slik at felles uteoppholdsareal får en stigning på 1:15 m (iht. prinsipp om universell utforming). Å oppfylle stigningskravet for tilgjengelighet i den øverste delen av kollen medfører store terrenginngrep. Hensynet til universell tilgjengelighet og hensynet til å redusere terrenginngrep er motstridige på tomten. Vektlegger vi (slik vi forstår anbefalingen fra byplan) reduksjon av terrenginngrep tyngst, gir dette oss 2 mulige tilnærminger/løsninger:

(1) Tilgjengeliggjøre kollen på andre måter enn ved å endre stigningsforholdene på terrenget; eksempelvis ved å gi tilgang via heis. I alternativene 1-4 har vi foreslått å ha store deler av felles uteoppholdsarealet på den øvre delen av kollen, og vi løser tilgjengeligheten med å bruke heis og svalgang i bygg (i tillegg til utvendige trapper). I drøftingen med byplan om denne tilnærmingen sitter vi igjen med en oppfatning om at heis ikke vurderes av etaten som en god primær løsning til å gi tilgjengelighet. Om løsningen (i alternativ 2) skriver byplan: *«Vi ga tilbakemelding om at det er positivt med ulike soner for uteoppholdsareal med opparbeidet areal og urørt grønnstruktur. Det var likevel uklart hvordan tilgjengelighet skal løses på en god måte.»* (ref. arbeidsmøtereferat 07.10.2020). Vi har på grunn av dette arbeidet videre med en annen løsning, tilnærming 2.

(2) Sikre nok universelt tilgjengelig uteoppholdsareal på den nedre delen av kollen slik at det ikke blir nødvendig å lage gangveger med en stigning som medfører terrenginngrep. I alternativ 5 arbeidet vi med denne tilnærmingen. Tilgjengelig uteoppholdsareal ble løst i sin helhet i tilknytting til bygningene som blir plassert på den nede delen av kollen. «Boliggaten» og dens sørlige side (takoverflaten til parkeringsgarasje) anlegges som uteareal, delvis med grønt dekke. Arealet i sør innlemmes med kollen slik at det dannes et sammenhengende grønt drag, med direkte kobling fra den kommunale vegen. Med dette grepet klarer man å oppfylle tilgjengelighetskravet uten å gjøre store inngrep i den øvre delen av kollen.

4.2.3.3 Solforhold

Iht. KPA §14.2c skal halve arealet på bakkeplan ha sol i 4 timer vårjevndøgn. Alternativene 1-5 kan på ulike måter tilfredsstillende dette kravet. Forståelig nok ber byplan om ytterligere kvalitet: *«Det ble i forkant av møtet sendt inn sol-/skyggeillustrasjoner for felles uteoppholdsareal. Det ble påpekt at det ikke er tilstrekkelig å vise tidspunkter tidlig på dagen. Det må vises at prosjektet har gode solforhold på uteoppholdsarealer når beboere faktisk er hjemme.»* (ref. arbeidsmøtereferat 07.10.2021/bokvaliteter). Vi deler dette ønsket med byplan. Slike solforhold gir mange positive ringvirkninger til prosjektet, også i sammenheng med boligsalg. Vi har i prosessen arbeidet iherdig med å oppnå dette i størst mulig grad. Solforhold som etterlyses er mulig å oppnå i alternativer 1-4, forutsatt heis som tilgjengelighetsløsning. Det er derfor viktig å påpeke at prioritering/vektlegging av å konsentrere bebyggelsen på den nedre/østlige delen av kollen (som anbefalt av byplan, framfor lengere opp mot vest) fører med seg utfordringer for enhver type bebyggelse (uavhengig av omfang og byggehøyde) i sammenheng med å oppnå sol på bakkeplan 4 sammenhengende timer etter arbeidstid (kl16) i vårjevndøgn. Kollen er høyest mot vest. Når solen snur fra øst mot vest midt på dagen/tidligere ettermiddag, vil kollen gradvis kaste skygge over seg selv og resten av

østdelen av tomten. Ved å følge byplan sin anbefaling om å konsentrere bebyggelsen på den nedre/østlig del av tomten, samt anlegge alt av universelt tilgjengelig uteareal i tilknytning til denne bebyggelsen, har vi automatisk også valgt bort muligheten til å ha sol på bakkeplan «når folk faktisk er hjemme». Når hovedplangrep er avklart, vil det være mulig å undersøke alternative plasseringer til uteareal på bakkeplan (med sol sent på dagen), som eksempelvis bruk av takterrasser.

4.2.4 Forhold til andre hensyn

Vi er enige med Byplan og Fylkeskommunen i at *«krav til bokkvalitet, attraktive og gode uteareal, tilpassing til lokale forhold må vektes tyngre enn krav til høy utnyttning»* (ref. merknad til oppstart av planarbeid fra fylkeskommune datert 28.02.2020). Vår vurdering i denne sammenhengen er likevel at med foreslått plangrep (alternativ 5 og revidert versjon; alternativ 7) kan vi i tilstrekkelig grad ivareta disse hensynene, uten at grad av utnyttelse må reduseres i et omfang fra BRA% 70-80 til 40, slik tilbakemelding fra 15.06.2021 antyder. Vi kan ikke se hvordan en grad av utnyttning som ligger under det maksimale tillatt utnyttelsen for KPAs øvrige byggesone skal være i tråd med en klima- og miljøbevisst vedtatt arealpolitikk der fortetting skal skje i nærområdene til kollektivt knutepunkt (ref. gjeldende statlige retningslinjer, regjeringens forventninger om arealbruk, KPS og KPAs intensjoner, mm).

4.2.4.1 Endring og transformasjon

Uansett om fortettingstilnæringen fra offentlig hold i dette området vil være i retning punktthus eller lamellblokker høyere enn 4 etasjer, mindre duplex leilighetsbygg, rekkehus, og/eller annet lavtett bebyggelse på maksimalt 4 etasjer, er vår vurdering at en endring til bymessig utvikling er nødvendig. Dette er ikke bare vår vurdering. Det er også forankret i avsatt byggesonen i KPA, og bl.a. i at området ikke er beskyttet av hensynsone kulturmiljø (det er ikke kjente kulturminneverdier i området). Det betyr at det er gjort et politisk vedtak om at området ønskes endret til et tettere, mer bymessig strøk. Om dette har også byplanavdelingen ytret i oppstartsmøtereferat: *«Tatt i betraktning at prosjektet er først ut i en kommende transformasjon av området er det ikke urimelig å anta at omkringliggende bebyggelse innenfor sonen vil endres med tiden.»*. (Ref. oppstartsmøtereferat pkt. 4.2). Vi har forståelse for at noen naboer i merknader uttrykker bekymring for det som for dem medfører en uønsket endring/transformasjon i deres bomiljø. Betydelige revideringer gjort i alternativforslagene viser også at dette hensynet også er noe som forslagstiller tar på alvor. Hensynet til småhusene i området bør likevel ikke veie tyngre enn hensynet til en mer miljørettet bymessig utvikling. Det er slik vi ser det i områder som dette (som ligger innenfor avklart byggesone/fortettingssone der det allerede er tilrettelagt med kollektiv infrastruktur, og der det finnes arealer igjen til bygging) den nye tette byen bør få lov å oppstå.

4.2.4.2 Hensyn til økonomisk gjennomførbarhet

Grad av utnyttning på BRA% 40 antydnet av byplan i sin tilbakemelding 15.06.2021 gjør utbygging på tomten til ikke økonomisk gjennomførbart. Selv om byplan i tilbakemeldingene konsekvent har bedt om reduksjon av bebyggelsen/utnyttelsen, er det likevel oppsiktsvekkende stor sprik i våre vurderingen av hva som er egnet utbyggingsramme for tomten (BRA%126 i alternativ 1, og byplans antydning om BRA% 40 i siste tilbakemelding). Om spriket i oppfatningen av egnet omfang er reelt, burde dette vært formidlet tidligere og konkretisert (tallfestet) i tilbakemeldingene.

Grunneiere og utbyggere bruker KPA som rammeverk og utgangspunkt i sammenheng med kjøp og salg av tomter, og til å vurdere den økonomiske gjennomførbarheten av et prosjekt. At området er blant annet avsatt til byfortetting avklarer og sender ut et signal til utbyggere og grunneiere om hvilke verdier de kan forvente å skape/forvalte på eiendommen. Avsatt byggesone og plassering i forhold til kollektiv transport gir en forventning om en viss utnyttelse og utvikling. Skal KPA ha noe betydning for byutviklingen, bør byggesonen som en tomt befinner seg i ikke være likegyldig for grad av utnyttning.

5 2 nye alternativ: alternativ 6 og 7

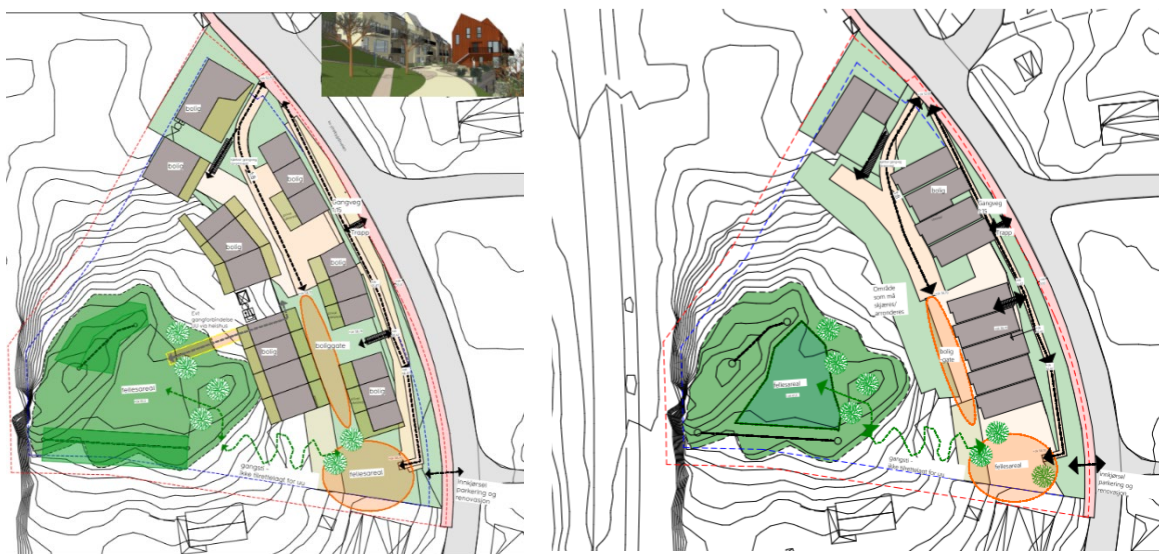
På bakgrunn av tilbakemeldingen mottatt 15.06.2021 har vi utarbeidet to nye alternativ, alternativ 6 og 7. Redegjørelse og vår vurdering av disse følger i dette kapitlet.

5.1 Alternativ 6

Alternativ 6 bygger på samme plangrep som antydes i tilbakemelding fra byplan datert 15.06.2021. I modellering av alternativ 6 har vi gjort nødvendige justeringer i bebyggelsesomfanget for at alternativet (hvis utvalgt) kunne gjennomføres i praksis. Vi har deretter tatt en helhetlig vurdering av alternativet, og sammenliknet det med tidligere alternativ 5. Alternativ 6 kom svakt ut av sammenlikningen på flere tema. Vi konkluderer derfor at alternativet 6 ikke anbefales. For å komme videre i planprosessen vurderer vi som hensiktsmessig å ha med i dette notatet en redegjørelse av utført vurdering/sammenlikning. Redegjørelsen følger under:

Konsept

Konseptet i alternativ 6 består av kun en rekke med bygninger langs kommunal Ytrebygdsveien (ikke bygninger i bakkant som i alternativ 5).



Figur 7 Til venstre viser alternativ 5 innsendt 01.06.2021. Til høyre alternativ 6 som ble utarbeidet på bakgrunn av anbefaling fra byplan datert 15.06.2021.

Bredde i bygg

I alternativ 6 har vi også fulgt anbefaling om at bebyggelsen ikke skal være høyere enn 3 til 4 etasjer. For å oppnå en mer realistisk tomtutnyttning (enn BRA%40), kunne vi derfor ikke øke boligarealet i høyden. Bygningene vokste derfor i bredde (øst-vest-retning, mot kollen). Alternativ 5 omfattet ca. BRA-bolig på 3100 m² (BRA% 80). Bebyggelse langs den kommunale vegen hadde bredde på ca. 7 meter. Til sammenlikning har vi i alternativ 6 redusert arealet til BRA-bolig 2500 m² (BRA% 70). Til tross for 10% reduksjonen i utnyttning blir det vanskelig å få til en bebyggelse langs den kommunale vegen som er mindre enn 14 meter i bredde. En 14-meter bred bygningsrekke oppfattes som betydelig tyngre enn bygningsrekken med bredde på 7 meter som var skissert i alternativ 5.



Figur 8 Til venstre perspektiv alternativ 5. Til høyre perspektiv alternativ 6

Støyforhold og utsikt

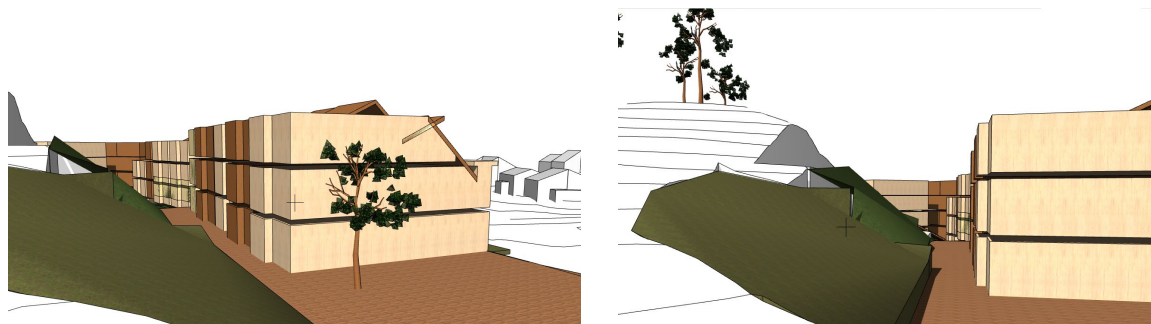
Gul støysone langs kommunal veg Ytrebygdsveien medfører at boligene langs vegen har krav på stille side. Bygningene her kan av denne grunnen ikke trekkes helt inn mot kollen (slik det var gjort i alternativ 5 der boligrekken i bakkant var innlemmet kollen). I alternativ 6 må boligene planlegges med stille side mot vest/kollen. Det må da være tilstrekkelig avstand mellom bygningens yttervegg og kollen. Å klare dette med stigningsforholdene på tomten medfører betydelig fjellskjæring i bakkant. Liknende forhold vil dessuten også gjelde hvis boligarealet ikke økes (fra antydnet anbefaling fra byplan om 1900 m²/BRA% 40) og bredden til bygningsrekke langs kommunal veg forblir 7 meter (som i alternativ 5). Overnevnte forhold medfører også at boenhetene får utsyn mot fjellskjæringen i vest.



Figur 9 Eksempler fra utførte prosjekter i Bergen viser noen av utfordringene /konsekvensene som alternativ 6 kan medføre. Til venstre: Boligprosjekt Villblomsten på Søreide har liknende vegstøy og terrengforhold. Inn mot kollen ble konsekvensen at boligene har utsyn/stille side mot en fjellskjæring/skrent. Til høyre vises boligprosjekt Landåskollen ved Landåstorget/Nattlandsveien. Prosjektet har også liknende støy- og terrengforhold. Boligene har utsyn mot trafikkerte Nattlandsvegen på den ene siden og en fjellskjæring på andre siden. Fjellskjæringens rette vinkel skaper en stor barriere mellom kollen området i bakkant av blokken. Fjellskjæringen danner en brå fysisk overgang mellom det grønne området; en skrent som må sikres. Lekeplass er tilrettelagt i området mellom skrenten og blokken.

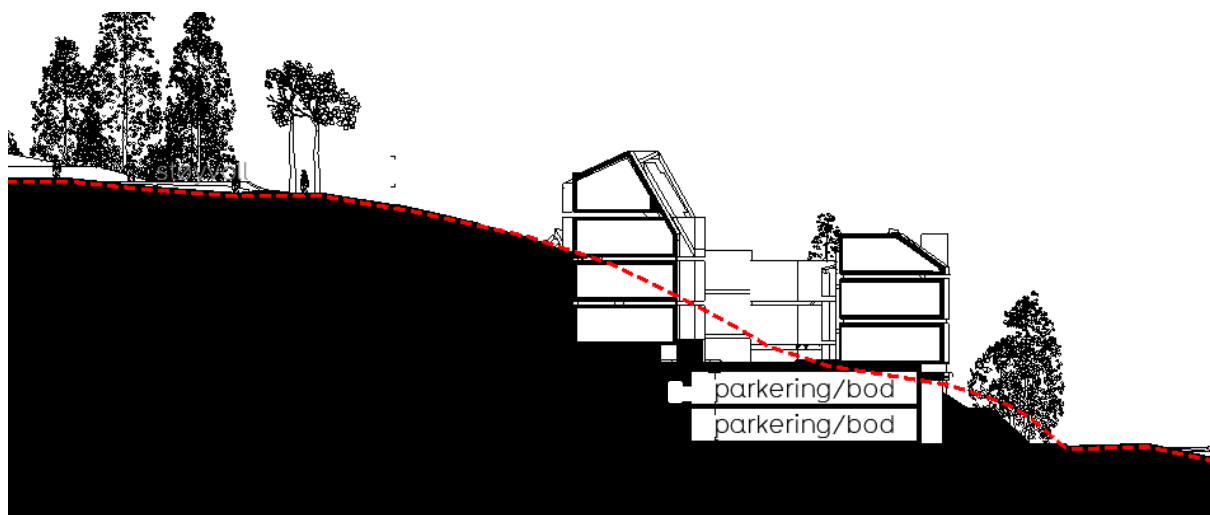
Solforhold og terrengingrep

Videre viser også utførte solstudier i forbindelse med alternativ 6 at dersom boenhetene skal få noe ettermiddagssol må avstanden mellom bygningens yttervegg og fjellskjæring økes ytterligere. For å få til universelt tilgjengelige felles uteoppholdsarealer i bakkant av bygningsrekken (som også får noe sol) kan vinkelen til fjellskjæringen heller ikke være rett. Det kreves arrondering av fjellskjæringen for å oppnå dette, noe som medfører forholdvis store terrengingrep til tross for at det ikke anlegges bygg i bakkant.

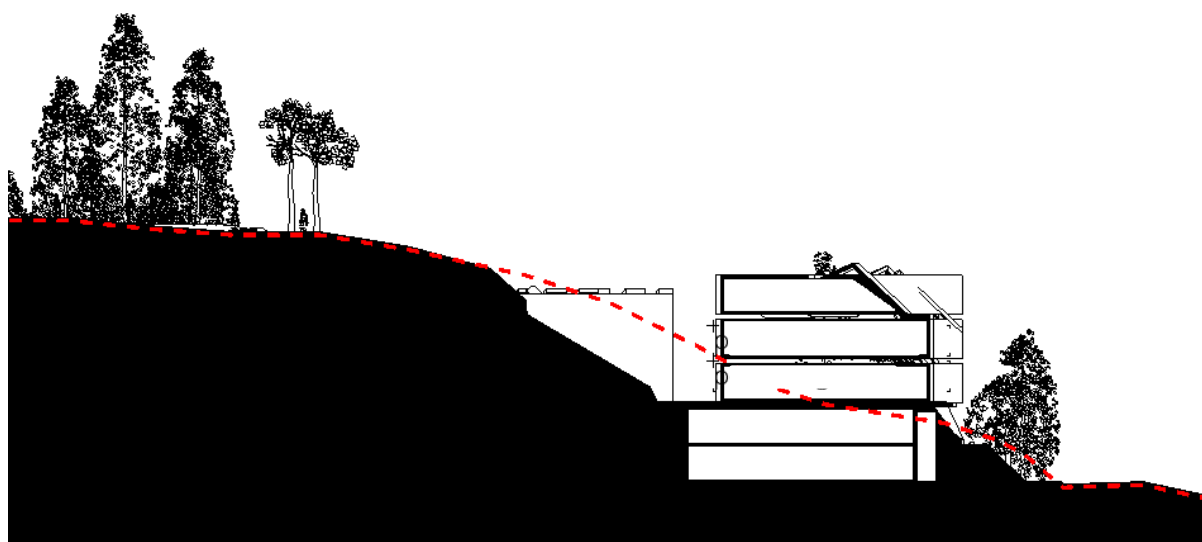


Figur 10 Perspektiv fra 3D modellen antyder arrondering ved fjellskjæringen som vil være nødvendig for å unngå å få en mørk kløft i bakkant av bygget. Det bratte terrenget medfører at liknende arrondering vil være nødvendig uansett bredde som gis bygningsrekken langs kv.

Tverrsnitt for alternativ 5 og 6 (jf. figurer under) viser at omfanget av terrenginngrep i alternativene tilnærmet like. I tillegg medfører alternativ 6 der bygg settes tett mot fjellet at skjæringer bak bygningsrekken blir svært synlige, noe som vil skape uheldig nær- og fjernvirkning.



Figur 11 Tverrsnitt alternativ 5. Rød linje viser eksisterende terreng.



Figur 12 Tverrsnitt alternativ 6. Rød linje viser eksisterende terreng.

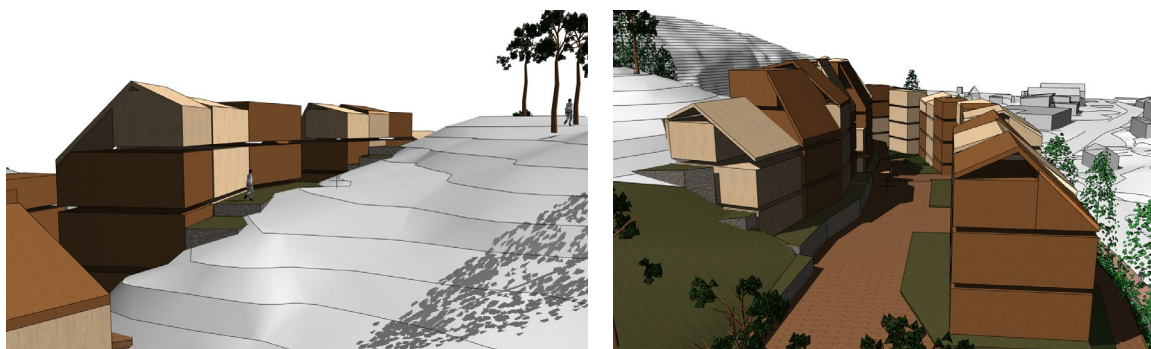
Boligtypologier

På bakgrunn av tilbakemeldingen fra byplan 15.06.2021 har vi i epost datert 21.06.2021 på nytt stilt spørsmål om hvilken boligtypologi etaten ser for seg på tomten. Spørsmålet kom på bakgrunn av innsikten om at dersom vi følger anbefalingen fra byplan og samtidig skal oppnå en utnyttelse som er høyere enn BRA% 40, blir boligtypologiene som er mulige å få til, andre enn skissert i alternativ 5. Byplan svarte i epost 29.06.2021 følgende: *«Vi har tidligere presisert at vi mener det er positivt dere har endret typologi fra blokkbebyggelse til mer urbane rekkehus. Det har ikke endret seg. Vi har imidlertid vurdert at bebyggelsesomfanget har vært for stort for tomten, viser til vår siste tilbakemelding.»*

Når bygg langs den kommunale vegen økes i bredde og støyforhold medfører at boligene må planlegge tosidige, blir resultatet at grunnarealet til enhver boenhet (per etasje) blir for stor (her tilnærmet 80m²). Rekkehus over flere etasjer med grunnareal på ca. 80 m² (som må ganges 3 eller 4 ganger etter antall etasjer) gir uforsvarlig store boenheter. Endringen medfører derfor enheter over hverandre bestående av større andel leiligheter over en plan, og/eller boenheter over to plan. Det medfører også større andel boenheter med inngang via svalganger.

Inngang fra bakkeplan og tilgang til uteareal

Urbane rekkehus over flere plan slik det var skissert i alternativ 5 vil ha inngang fra bakkeplan uavhengig om de ligger i front mot kommunal veg eller i bakkant. Bygg i bakkant innlemmet i kollen vil ha inngang fra bakkeplan på to nivåer; fra boligkatten og fra den offentlig tilgjengelige kollen. Her vil de ha vestvendte private utearealer i tillegg til tilgang til felles grønne områder i kollen. Til sammenlikning vil færre enhetene i alternativ 6 ha inngang fra bakkeplan, og dette vil trolig nesten utelukkende skje i bakkant mellom bygg og kollen.



Figur 13 Perspektivene viser rekken i bakkant av alternativ 5 som medfører boliger med inngang fra to sider, med vest vestvendt uteoppholdsareal.

Bebyggelsesstruktur

Alternativ 6 gir en betydelig bredere mer massiv bebyggelse, og bygningsfasade kun på østsiden i bakkant. Alternativ 5 gir bygg med mindre volum og dermed også mer finmasket struktur med mulighet for mer variasjon innenfor strukturen. Boliggaten i alternativ 5 vil være et fellesrom som alle i nærområde kan bruke, og gir blant annet en struktur med flere innganger og åpninger, der det er «mange øyne som ser», med tanken på barn. Uavhengig av bredde på bebyggelsen i front vurderer vi på et prinsipielt nivå at opplevelsen av å bo i en tosidig offentlig tilgjengelig boliggate som betydelige mer positiv for beboere enn et miljø vendt mot en fjellskjæring.

Proporsjoner og kvalitet på innvendige rom

Økning i bredde på bygningene i alternativ 6 har også en direkte innvirkning på kvalitet og romlige forhold inn i boligene. Da boligene må være tosidige (pga. støyforhold), kan områdene uten dagslys i midten av boligene i mindre grad brukes til funksjoner felles trapp og heis. Her kan funksjoner som ikke krever dagslys (eks. bod og bad) plasseres. Enhetene blir likevel forholdsvis smale og lange i proporsjon, noe som også medfører at større arealer i enhetene må brukes til innvendig sirkulasjon. Innvendig vil boligene i alternativ 5 vil til sammenlikning få mer rasjonelle/fleksible løsninger med færre mørke arealer, samt at svalganger som hovedprinsipp ikke er nødvendige.

Fjernvirkning og opplevelse fra gaten

Vår vurdering er at alternativ 6 gir en større visuell nær- og fjernvirkning ved at fjellskjæring blir svært synlig. Alternativ 6 gir også en tyngre bebyggelsen langs veggen og vil gjøre at denne oppleves mer ruvende enn alternativ 5.

5.2 Alternativ 7 (revidert/anbefalt plangrep)

Vi viser til beskrivelse av alternativ 7 i illustrasjonsvedlegget til dette notatet. Alternativ 7 bygger på samme konsept/plangrep som alternativ 5 «boliggate» og er en revidert versjon av denne. I det videre planarbeidet anbefaler vi å legge til grunn plangrepet i alternativ 7.

Vi har med skissering av alternativ 7 også prøvd å svare ut/ta stilling til noen av kommentarene fra byplans tilbakemelding på alternativ 5 (datert 15.06.2021). Under følger svar på det vi vurderer som de mest sentrale kommentarene fra byplanavdelingen i forhold til dette plangrepet i overnevnt tilbakemelding:

Terrenginngrep

Byplan sine kommentarer (oransje kursiv tekst):

«Hovedtyngden av uteoppholdsarealet skal legges i tilknytning til bebyggelsen. Eksisterende kulle/grønnstruktur kan benyttes som supplement, men det forutsettes at det ikke gjøres vesentlige inngrep i kollen.»

«Det er ikke ønskelig å gjøre inngrep i kollen i form av omfattende opparbeiding og omfattende tilrettelegging for tilkomst. For å nå kravet om en universelt utformet tilkomst på 1:15 forutsettes det trolig bruk av ramper, noe vi ikke kan anbefale. I tillegg vil det være behov for etablering av støyvoll, som også bidrar til inngrepene i kollen.»

Vesentlige terrenginngrep (3 meter eller mer fra eksisterende terreng) er dessverre en nødvendighet dersom en skal bygge på tomten og samtidig forholde seg til forutsetninger og krav gitt i KPA, TEK, m.m. Dette gjelder også med en bebyggelse på BRA% 40 eller lavere. Med innspill fra Byplan har vi valgt å nærme oss denne utfordringen slik at vi avgrenser terrenginngrep kun til den nedre delen av tomten/kollen. Vi bruker også den nye bebyggelsen til å ta opp terrenghøyder og dempe virkningen som fjellskjæringene gir. Det sist nevnte mener vi også er bedre for opplevelsen av området og for å dempe virkningen (enn å la skjæringer bli synlige).

Alternativ 7 avhenger ikke av at kollearealene gjøres universelt tilgjengelige for å kunne tilfredsstillte utearealkravene i KPA. Hovedtyngden av uteoppholdsarealene er tenkt i tilknytning til bebyggelsen. Det foreslås en bilfri boliggate med forhager som ender i et større flatt areal sør for tomten. Man kan komme til dette området via en gangveg som begynner på fortauet langs den kommunale veggen, eller trapper. Gangveien har en helling på 1:15. Areal- og kvalitetskravene til universelt tilgjengelig- og støyfri uteoppholdsareal kan tilfredsstilltes uten at en må inkludere de grønne arealene på toppen av kollen med i arealberegningen.

Det foreslås i tillegg å tilgjengeliggjøre den øvre delen av kollen for allmennheten. Dette gjøres ved å etablere en gangforbindelse/sti/tråkk fra det omtalte uteoppholdsarealet i sør, og trolig også et par andre traseer gjennom bebyggelsen. Disse forbindelsene er tenkt å følge i størst mulig grad opprinnelig terreng i kollen, uten behov for store inngrep, eller rampene som etaten nevner.

Tidligere forslag om jordvoll på kollen ga større vegstøyfrie arealer til prosjektet. Intensjon med jordvoll framfor andre typer støytilltak var å bruke noen av massene som måtte tas ut andre steder på tomten. I alternativ 7 kommer arealer på kollen i tillegg til minimumsarealkravet. Støyskjerming på kollen er derfor ikke en nødvendighet. Dersom en likevel ønsker å skjerme seg ytterligere fra vegstøyen på kollen uten bruk av støyvoll, kan man etablere for eksempel vegger i tre som vil være mer skånsomme for terrenget.

Bokkvalitet

«Rekken med boliger mot kollen kan ikke anbefales av hensyn til bokkvaliteten, kvaliteten på utomhusarealene og terrenginngrep. Med bebyggelse i bakkant fremstår feltet med en for høy grad av utnytting. Dette arealet bør heller avsettes til uteoppholdsareal.»

Vi viser til punkt om alternativ 6. Modellering av alternativ 6 viser at vi ikke oppnår bedre bokkvalitet, bedre kvalitet på utearealer og heller ikke mindre terrenginngrep.

Når det angår grad av utnyttning, har vi alternativ 7 (hvis sammenliknet med alternativ 5) redusert bredde på bebyggelsen i bakkant. Grad av utnyttelsen er i alternativ 7 er estimert til BRA%74. Vi har også justert plasseringen av bygg for å redusere terrenginngrep ytterligere, og for å skjerme mot rød vegstøy fra fv i nord.

Høydevirkningen

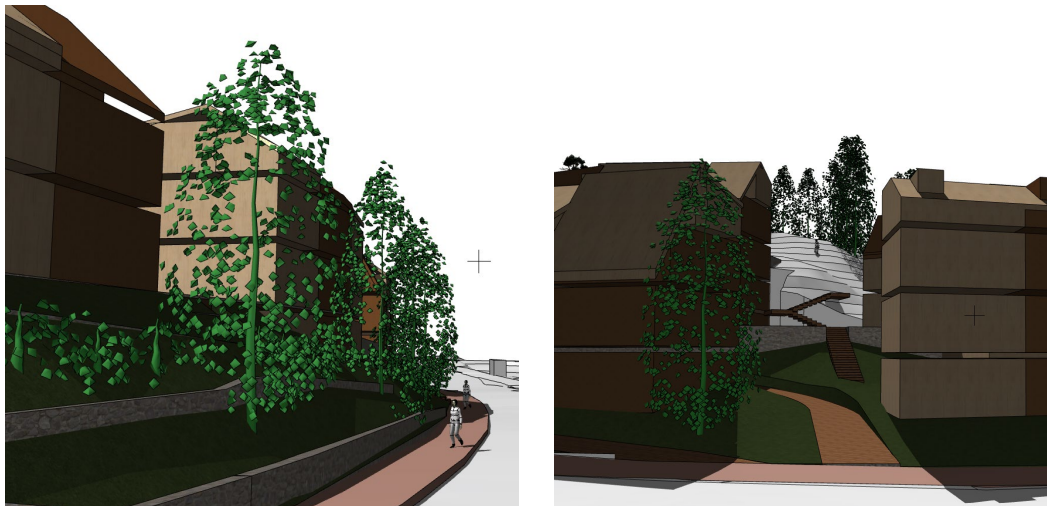
-«Det må arbeides mer med å dempe høydevirkningene fra vegen slik at bebyggelsen ikke fremstår som ruvende.»

Valget å plassere hele den nye bebyggelsen nærmere den kommunale vegen (iht. anbefaling fra byplan) framfor en mer spredt tilnærming med bygg høyere opp i kollen (som i alternativ 1-4) bidrar til å redusere terrenginngrep. Valget medfører imidlertid en utfordring knyttet til høydevirkning fra vegen og området østover. Terrenget stiger bratt fra vegkanten. I dag gir kollen «ruvende» høydevirkning fra øst. Jo nærmere vegen bebyggelsen ligger, jo mer vil den oppleves som ruvende sett fra øst (både nær- og fjernvirkning). På grunn av terrengets form, gjelder dette (i litt mindre grad, men fortsatt) også for bygg på 1-2 etasjer. Slik vi ser det er høydevirkning en konsekvens som følger plangrepets prioritering om reduksjon av terrenginngrep fremfor demping av bebyggelses nær- og fjernvirkning. Denne konsekvensen må vi akseptere/ta inn over oss om tomten skal bygges ut. Den må vi arbeide videre med gjennom avbøtende tiltak.

Som prinsipp foreslår alternativ 7 at den høyeste bebyggelsen skal ligge i bakkant mot kollen (4 etasjer med gesimsen på 3 etasjen). For å dempe høydevirkningen langs den kommunale vegen er en lavere bebyggelse (3 etasjer med gesimsen på 2. etasje) plassert i sør-delen der terrenget er høyest. I nord-delen der terrenget er slakere/nærmere i høyde med vegen vurderer vi at byggehøyde på 4 etasjer med gesimsen på 3 etasjen er akseptabelt, da planeringshøyden her er lavere. Byggehøydene er iht. byplanens anbefaling.

Videre bør bygningsrekkene langs den kommunale vegen ikke bli for lange. Bebyggelsen må oppleves som gjennomtrengelig, og gi stedvis sikt til toppen av kollen. Det legges til rette for mellomrom mellom bygningene (4 mellomrom på minimum 8 meter). Boligkvartalet langs vegen får dermed jevnlig brudd og bygningsfasader blir ca. 20 meter på det lengste. Det blir også under 60 meter mellom gangårer. KPA §26.3.3 krever til sammenlikning 70 meter mellom gangårer.

Det viktigst tiltaket vil være at det grønne preget videreføres i størst mulig grad i den nye bebyggelsen. Inntrykket som kollen og nye bygninger gir mot øst må fortsatt oppleves «grønt» etter tiltaket er utført. Forslaget legger til rette for dette med en grønn buffer mot øst bestående av tre-allé, gangveg og trapper langs det nye fortauet. Murer deles opp, og felt med lavere vegetasjon formgis slik at de «senker» inntrykket til menneskeskalaen. Dette gir bedre nærvirkning for myke trafikanter. Høyere allé-trær langs den kommunale vegen bidrar med å myke opp fjernvirkningen. Høydevirkningen kan dempes ytterligere med utformingen av bygningene og overgangene fra fortau til fasadelivet (f.eks. volumoppdeling, fasadeoppdeling, materialer, farger, hekker, beplantingsfelt og hager, mm). Det vil være naturlig å arbeide videre med temaet når plangrep er avklart.



Figur 14 Perspektiver tatt fra 3D-modell av alternativ 7 sett fra kommunal veg Ytrebygdsveien. Til venstre vises det grønne bufferområdet mellom vegen og bebyggelsen med tre-allé og gangveg parallelt til fortauet. Til høyre vises åpningen mellom bygninger i nord som muliggjør siktlinjen mot den øvre delen av kollen.

«Foreslåtte volumer i nord må bearbejdes for å sikre god steds- og terrengtilpasning, og må ikke trekkes langt opp i terrenget. Vi ber også om at det arbejdes videre med utformingen av bebyggelsen.»

Foreslått bebyggelse har i la planprosessen gradvis vært bearbejdet av hensyn til terrengtilpasning og småhusbebyggelsen. Bebyggelsen er slik forslaget foreligger ikke trukket opp langt opp i terrenget.

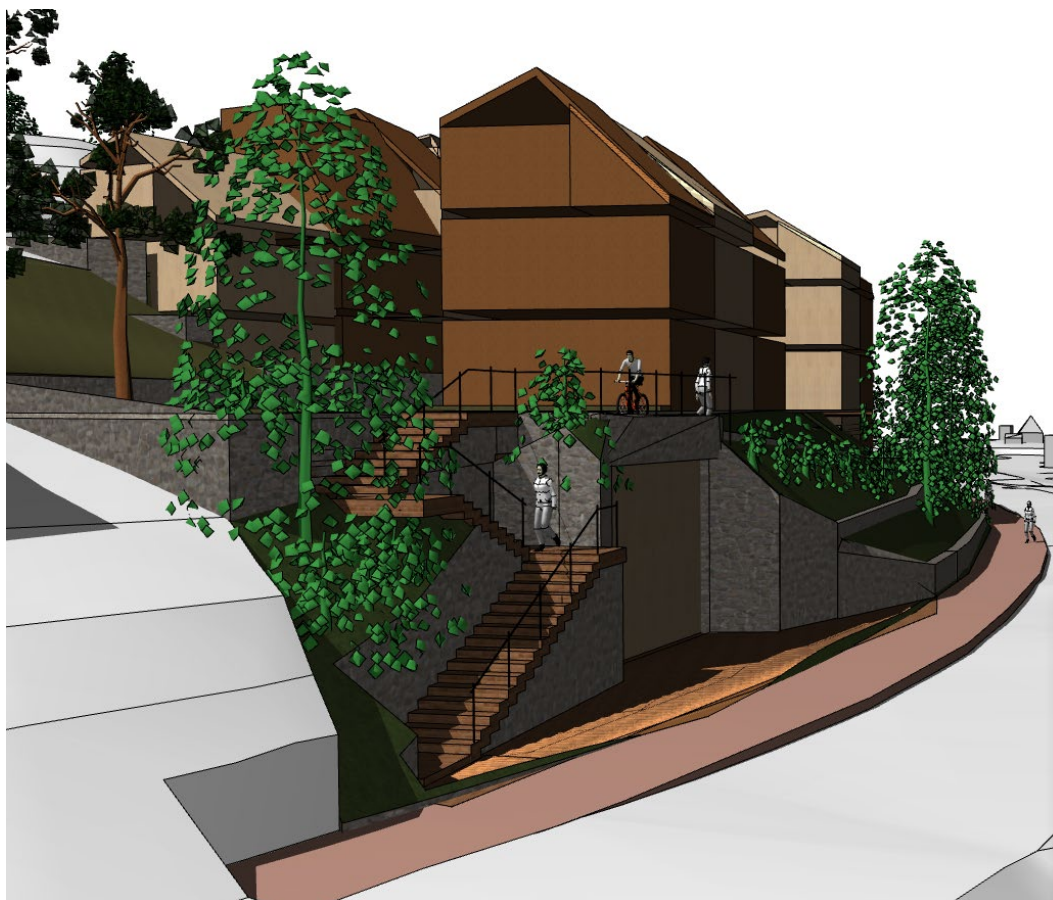
Vi gjør oppmerksom på at når avklaringen vi sikter til fremdeles omhandler konsept/plangrep, er det naturlig at vi ikke bruker mye ressurser på å optimalisere og detaljere skissen mtp. utforming av bebyggelsen. Slik vi ser det dreier drøftingen fremdeles om det prinsipielle (en eller to bygningsrekker, boliggate eller ikke boliggate, lave lamellblokker eller rekkehus, osv.) Revidert planforslag må, og skal naturligvis bearbejdes og optimaliseres ytterligere når enighet om egnet plangrep nås.

«Parkeringsgarasjen får en veldig fremtredende plassering, og bidrar til å forsterke høydevirkningene av bebyggelsen. Vi er usikker på om løsningen kan anbefales.»

I tidligere alternativ 1-4 har vi skissert avkjørsel/avkjørselsveg og garasjeport i nord. Renovasjonsanlegget med sнопlass var også plassert i nord på utsiden av garasjen. Løsningen medførte at avkjørselsveg ble forholdvis lang, og at garasjeport og renovasjonsanlegget også fikk en veldig visuelt framtredende plassering. Hele anlegget lå også ved siden av eksisterende bussholdeplassen og kunne også påvirke fotgjengeropplevelsen negativt. Det gjensto også trafikal vurdering om denne plasseringen var hensiktsmessig i forhold til krysset mellom den kommunale vegen Ytrebygdsvegen og Skranevegen.

På bakgrunn en helhetlig vurdering av det overnevnte og andre aspekter i prosjektet er avkjørsel/garasjeinngang i alternativene 5 og 7 flyttet til sørsiden av tomten. Løsningen legger til rette for at renovasjonsanlegget med sнопlass og inngangsport til bilparkering kan plasseres under tak. Løsningen krever at renovasjonsbilen kan kjøre gjennom en åpning med en frihøyde på 4,5 meter. Gode siktforhold langs den buende kommunale vegen skal også sikres. Vi er enige med byplan om at garasjeporten virker her også fremtredende. I det reviderte alternativet (7) er det imidlertid plassert en trapp/snarveg fra fortauet til uteoppholdsareal/grønt drag i sør/sør for skissert garasjeinngang. Trappen er hensiktsmessig plassert for myke trafikanter som kommer fra sør/bybanestopp. De vil kunne gå opp på nivået fra fortauet uten en lang omveg. Vi antar at utforming at trappen i samspill med vegetasjon, rekkverk og steinmurer vil være med å dempe virkingen av denne inngangen/åpningen.

Plangrepet avhenger imidlertid ikke av garasje- og renovasjonsanlegget plasseres her, eller at området/anlegget utformes på måten som innsendt illustrasjon antyder. Utforming av området er fortsatt på konseptstadiet og det vil være naturlig å arbeide videre med dette temaet når plangrepet er avklart.



Figur 15 Perspektiv fra 3D-modell alternativ 7 antyder trappeområdet som leder til felles uteoppholdsarealet over parkeringstaket (ved siden av garasjeanlegget)

«Vi påpeker at god terrengtilpasning skal være et førende prinsipp i plassering- og utforming av bebyggelse med tilhørende anlegg. Det stilles krav til klimagassberegninger etter § 18.4 i KPA til 1. gangs behandling. Planforslaget ser ut til å havne under kategoriene nybygg større enn 1000 m² BRA samt vesentlige naturinngrep. Det vises også til at det skal utarbeides en redegjørelse etter § 18.3.»

Se punkt over om terrenginngrep. Videre illustrerer forslagene utarbeidet i løpet av planprosessen hvordan vi har revurdert plassering og utforming av bebyggelsen av hensyn til reduksjon av terrenginngrep. Vi antar at alternativ 7 vil gi betydelig mindre utslipp av klimagasser enn alternativ 1 når dette beregnes spesifikt som følge av terrenginngrep. Når plangrep er avklart, vil vi utarbeide klimagassberegning som bl.a. omtaler disse vurderingene. I et større perspektiv vil vi også påpeke at valg om lav tomteutnyttelse på denne tomten (som ligger i gangavstand til kollektivterminal/bybanestopp) også medfører økt klimagassutslipp.

5.2.1 Referanseprosjekt



Figur 17 Perspektiv av skisseprosjekt «Vallastølen» på Vallaheiene, Nesttun

Vi viser til skisseprosjekt for gnr. 49 bnr. 1 Valleheiene, Nesttun (godkjent rammesøknad). Prosjektet er relevant som referanse for anbefalt plangrep da det viser liknende «boliggate»-konsept, bebyggelsesstruktur, boligtypologier og terrengutfordringer.

6 Annet pågående arbeid

Vi viser til vedlagte foreløpige rapportutkast. Parallelt med arbeidet om avklaring av plangrep har vi utført innledende kartlegging/vurdering av grunnforhold, trafikkforhold, luftkvalitet og kulturminner i planområdet. Disse vurderingene har vært utført før siste revidering av plangrep. Vurderingene tar derfor ikke utgangspunkt i anbefalt alternativ 7. Vi er innforstått med at det vil være behov for aktualisering av rapportene slik at disse står i samsvar med planforslaget i forbindelse med første gangs behandling. Likevel vurderer vi at rapportene beskriver eksisterende forhold og konsekvenser som plantiltaket kan medføre (for sine tema) i tilstrekkelig grad. Vi ber om tilbakemelding dersom det er spesifikke tema/problemstillinger som rapportene bør suppleres med i kommende revideringsrunde.

7 Oppsummering og videre arbeid

Med dette notatet har vi hatt som intensjonen å danne et grunnlag for en effektiv og nyansert dialog blant partene omkring plangrepet i planområdet. Det er ønskelig å legge til rette for økt forståelse av våre faglige vurderinger og perspektiver. Planprosessen har fra forslagstillers side vært opplevd som uoversiktlig, uhensiktsmessig og unødvendig ressurskrevende. Etter tilbakemeldingen 15.06.2021 fra byplanavdeling har forslagstiller og konsulent vært bekymret for at prosessen har havnet i en rundgang eller et blindspor. Notatet er et forsøk på å unngå nettopp dette.

I notatet oppsummerer vi alle konsepter for plangrep som har vært skissert, samt alle alternativer som i løpet av prosessen har vært videreutviklet med utgangspunkt i disse. Vi gjennomgår også tema som vi mener er viktig å ha klarhet om i det videre planarbeidet.

Etter en helhetlig vurdering av alle skisserte konsepter og alternativer, har vi i notatet konkludert med at plangrepet i alternativ 7 skiller seg ut som det grepet som samlet sett kan løse flest utfordringer i planområdet. Plangrepet i alternativ 7 anbefales derfor som grunnlag for det videre planarbeidet. Vi tar imidlertid ikke for gitt at planmyndighet vil være enig med oss i vurderingen. Vi håper likevel at notatet åpner for en konstruktiv og løsningsorientert dialog som kan lede til forente valg og en realiserbar reguleringsplan. Vi antar dette er et mål for alle parter.

I det videre arbeidet tror vi at det vil være forløsende for prosessen å få innspill fra byarkitekten. Vi ber om å et arbeidsmøte/verksted der en representant fra denne etaten også deltar. Formål med møtet/verkstedet vil være å drøfte plangrep, og nærme oss en avklaring. Vi ser behov i denne sammenhengen at tema som byform, områdeendring og tilpasning vil være viktig å belyse. Grad av utnyttning er også viktig tema å få en konkret drøfting om da temaet er avgjørende for realiserbarheten av reguleringsplanen.

8 Vedlegg

1. Illustrasjonshefte alternativ 7, datert 05.10.2021.
2. Foreløpig utkast: Geologisk notat (Multiconsult 08.04.2021)
3. Foreløpig utkast: Kulturminne- og rivedokumentasjon (Historikarverksemda, datert 02.2021)
4. Foreløpig utkast: Trafikkanalyse (Helge Hopen, datert 16.04.2021)
5. Foreløpig utkast: Luftkvalitetsutredning (Brekke Strand, datert 16.08.2021)