



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

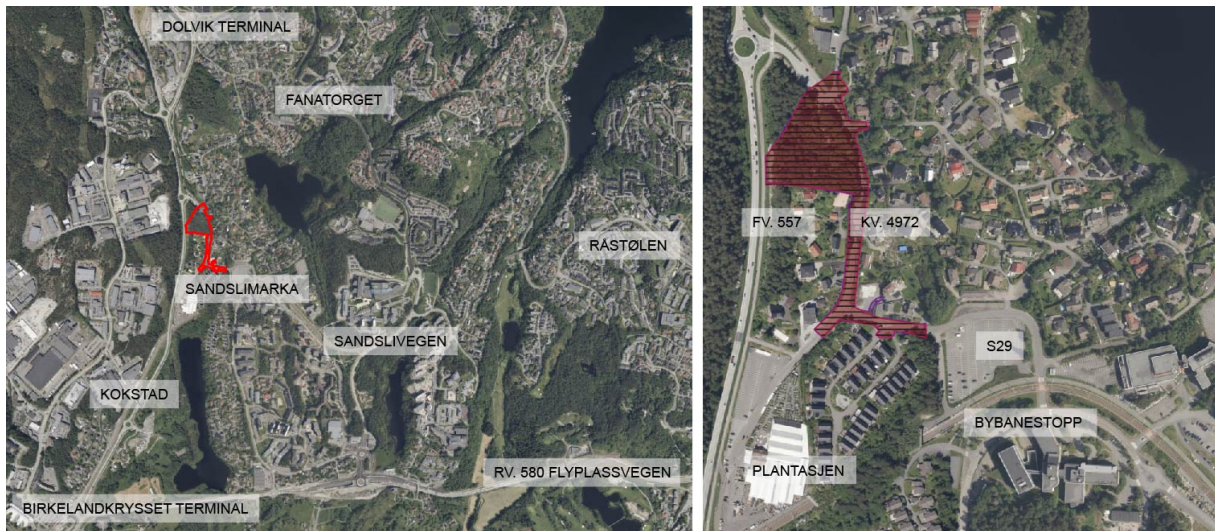
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20598-23
Saksbehandler: Marianne Grytten
Dato: 01.03.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 118 mfl., Ytrebygdsvegen,
Reguleringsplan arealplan-ID 70360000**

Om planforslaget

En Til En Arkitekter AS foreslår på vegne av Fm Gruppen AS detaljregulering for et område langs kv. 4972 Ytrebygdsvegen i Ytrebygda bydel. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 30-35 boenheter i form av leiligheter og rekkehus med tilhørende parkering, uteoppholdsareal samt nytt fortau langs kv. 4972 Ytrebygdsvegen.



1 Oversiktskart: Planområdet er lokalisert i vest på Sandsli med nærhet til utviklingsområdet på Sandslimarka.

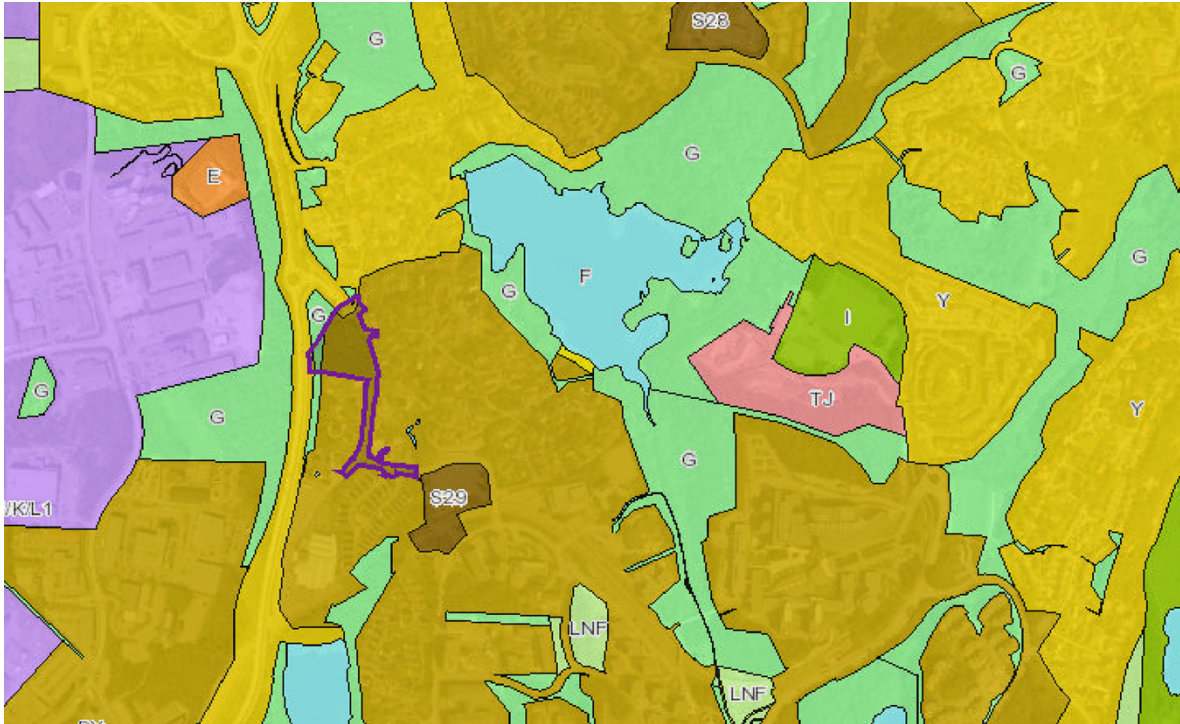
Planområdet ligger innenfor byfortettingssonen rundt sentrumskjerne S29 - Sandslimarka. Området er på 13 dekar, og er i dag bebygd med en bolig. Planområdet grenser til fv. 557 Ytrebygdsvegen i vest, og kv. 4972 Ytrebygdsvegen i øst. Langs fv. 557 er det sykkelvei med egne sykkelfelt. Tilkomst til planområdet med bil er via eksisterende rundkjøring på fv. 557 Ytrebygdsvegen til kv. 4972 Ytrebygdsvegen. Fra kv. 4972 Ytrebygdsvegen stiger terrenget fra kote 52-53 og i vestlig retning slik at planområdet avsluttes på en haug med toppunkt på kote 73. Herfra er det bratt skjæring til kote 52-53 på fv. 557. Vest for fv. 557 Ytrebygdsvegen ligger Kokstad næringsområde.

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

I KPA 2018 er hoveddelen av området avsatt til byfortettingssone. En mindre del av planområdet inngår i grønnstruktur. Området er berørt av bestemmelsesområde #10, bestemmelseshjemmel 8 med meldeplikt til Avinor, samt hensynssone for veistøy, gul og rød sone. Området ligger også innenfor konsesjonsområde for fjernvarme Flesland – Sentrum.



2 Planområdet ligger innenfor byfortettingssonen rundt S29. Planområdet er også sentralt lokalisert med nærhet til arbeidsplasser og grøntstruktur.

Planområdet overlapper reguleringsplan *Sandslihovden busstrasé* (Plan ID 5500800) i sør. Planområdet overlapper også mindre deler av reguleringsplan for *Skranevegen 8 Panda Barnehage* (Plan-ID 7530005), *Søreide/Søvik/Steinsvik planområde 6 felt 1* (Plan-ID 7530000) og *Bybanen Rådal-Flesland* (Plan-ID 61170000).

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 04.01.2020. Det ble samtidig varslet oppheving av planen *Ytrebygda. Gnr. 115, Sandslihovden - Ytrebygdsvegen, Busstrasé*, plan-id 5500800. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 11.12.2023.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 5 private merknader og 9 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 27.11.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Trafikksikkerhet i gaten: hensyn til myke trafikanter, etablering av fortau, krysningspunkter og belysning. Det bes om at det utarbeides en trafikkanalyse.
- Oppheving av plan Sandslihovden busstrasé (PlanID5500800): vurderes som positivt. Det er ingen merknader til at området innlemmes i denne planen.
- Bokkvalitet: Det stilles spørsmål om det er dårlig luftkvalitet og støy som følge av nærhet til fv. 557 Ytrebygdsvegen, og om dette vil redusere bokkvaliteten. Eventuelle utbedringstiltak bør innlemmes i utforming av bygg.
- Arkitektur, typologi, byggehøyder og volum: Det er ønskelig at strøkskarakter ivaretas og at en unngår blokkbebyggelse.
- Attraktive uteområder: Det bratte terrenget vil vanskeliggjøre tilgjengelighet og universell utforming. Tomteutnytting må ikke gå på bekostning av uteareal. Det påpekes at området generelt har lite sol.
- Medvirkning: naboer ønsker å være aktiv i prosessen, og det pekes på at barn og unges interesser må ivaretas. Høringsinstanser ber om å være delaktig i prosessen.
- Planområdet består i stor grad av natur. Arealbruk må vurderes opp imot naturmangfoldloven §§ 7-12. Grønnstruktur bør bevares.

Planforslaget har vært gjennom en grundig prosess i jevn dialog med kommunen. Det har vært behov for å diskutere utfordringer knyttet til terrenginngrep, uteoppholdsareal, støy, plangrep og arkitektonisk utforming av tiltak. Det har også vært behov for avklaringer internt i Plan- og bygningsetaten (PBE), og i årene mellom 2019-2021 har saken vært tatt opp med ledelsen i PBE fire ganger med følgende konklusjoner:

01.10.2019: *Før planforum kan vurdere oppstart av planarbeid må følgende tema utredes nærmere: - Støyanalyse - Hvordan oppfylles kriteriene i byfortettingssonen?*

15.10.2019: *Oppstart kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for det videre planarbeidet: Planforslaget må i større grad tilpasses omgivelsene og terrenget ved å bryte opp bebyggelsen samt nedjustere høyder og volum spesielt mot sør.*

08.06.2021: *Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:*

- Bebyggelsen i bakkant må utgå. Resterende bebyggelse må bearbeides og tilpasses stedet og gaten. Bebyggelsen kan etableres med inntil 3-4 etasjer.

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

02.11.2021: *Fagetaten kan ikke anbefale at det utarbeides et planforslag basert på foreslåtte plangrep. Tidligere tilbakemeldinger er ikke fulgt opp.*

Etter dette ble det gjennomført arbeidsmøter med Byarkitekten med mål om å komme videre. Det ble gjort endringer i foreslått bebyggelse i tråd med anbefalinger herfra. Bearbeidet plangrep ble presentert for planforum 29.08.23 med følgende konklusjon: *Det anbefales at det utarbeides planmateriale til førstegangsbehandling med utgangspunkt i bearbeidet forslag til plangrep datert 10.08.2023.*

Det er har så langt i planprosessen ikke vært gjennomført medvirkningsopplegg utover lovens minstekrav. Etter plan- og bygningsetatens vurdering har dette så langt i prosessen vært tilstrekkelig, men ber forslagstiller vurdere behovet fortløpende.

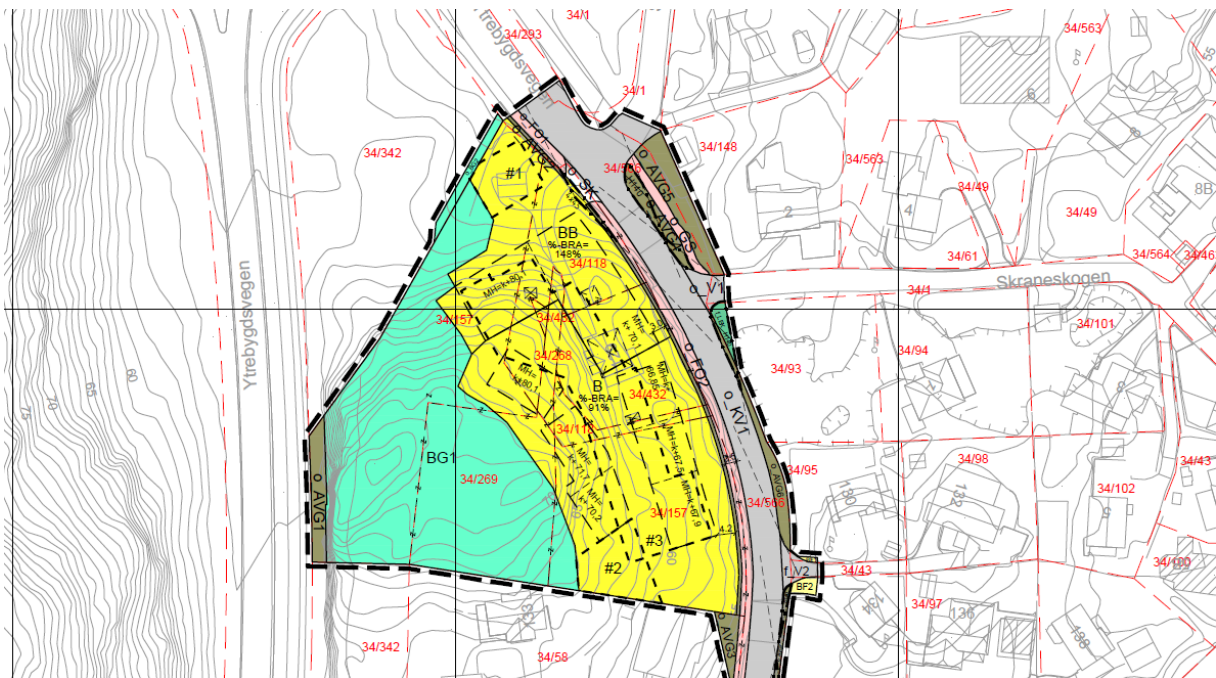
Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. PBE vurderer at planforslaget er i tråd med KPA2018 og Bergen kommunes overordnede mål om bærekraftig utvikling og gåbyen Bergen. Fortetting i nærområdene til kollektivt knutepunkt er også i tråd med nasjonale og regionale føringer.

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

Arealformål

Hovedformålet i planforslaget er boligformål. Det er lagt opp til en variasjon i boligtypologi med både leiligheter og flermannsboliger fordelt på bebyggelse og anleggsformålene: Blokkbebyggelse (felt BB) med boligblokk (leiligheter) og Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (felt B), hvor det er foreslått rekkehus og en tomannsbolig. Felles for felt BB og B er parkeringskjeller og boder under bakken. Felles uteoppholdsareal for begge felt løses i hovedsak innenfor felt B.



3 Utsnitt av plankart: BB - blokkbebyggelse er plassert i nord, mens B - småhusbebyggelse rammer inn gårdsrom med felles uteoppholdsareal.

Oppheving av reguleringsplan for busstrasé (plan-ID 5500800) fører til at noe areal regulert som privat avkjørsel på gnr. 115, bnr. 280 blir liggende uregulert. I planforslaget blir avkjørsel til tomten vist som avkjørselspil, i samsvar med etablert avkjørsel. PBE ber om innspill.

Plangrep og volum

Foreliggende planforslag er basert på alternativvurderinger der flere typologier og alternative plasseringer har vært undersøkt gjennom grundige volumstudier. Resultatet balanserer mellom å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området, samtidig som det svarer på mål i overordnet plan om å fortette og skape flere boliger i nærheten av bybanen.

Plangrepet har vært gjennom store endringer fra første utkast frem til foreliggende planforslag, og volumstudier er gjort rundt fire hovedprinsipper: terrasserte lameller, karré-liknende kvartalsstruktur i skråningen med gårdsrom i midten, punkthus med større fotavtrykk på den nedre delen av haugen, samt boliggate parallelt med kv. 4972 Ytrebygdsvegen med punkthus eller bygningsrekker. Det er plangrepet med boliggate som er valgt i samråd med Byarkitekten og PBE. Bygningskroppene rammer inn et felles soneinndelt uteoppholdsareal i midten med en mer åpen karakter i sør. For å skjerme dette arealet mot støy fra fv. 557 er det lagt bebyggelse i nord slik at tiltakene samlet sett er disponert som en hestesko.



4 Illustrasjon: Gårdsrom med felles uteoppholdsareal er planlagt slik at siktlinjer ivaretas og med mange muligheter for tilkomst. Se ellers vedlagt illustrasjonsplan for komplett informasjon.

Bebyggelsen i planforslaget følger terrenget, slik at silhuetten på kollen/haugen følges. Den høyeste bebyggelsen ligger i bakkant mot haugen, mens bebyggelsen i forkant ligger lavere i terrenget for å dempe høydevirkningen langs kv. 4972 Ytrebygdsvegen. Toppunktet på bebyggelsen i bakkant er også lagt lavere enn toppunkt på haugen, slik at silhuetten av det naturlige terrenget ikke brytes. Det bør vurderes å splitte feltene i flere deler for i større grad differensiere bestemmelser for bebyggelsen som for eksempel høyder på murer.

Det legges opp til at det skal plantes trær mellom bygg og vei, og det har vært arbeidet med at planforslaget skal fremstå som et fortsatt grønt område. Det er imidlertid ikke lagt opp til bruk av grønne tak eller vegger i boligprosjektet. Dette kan vurderes frem mot sluttbehandling. Planforslaget hensyntar gjennomgående siktlinjer mot haugen fra kv. 4972 Ytrebygdsvegen og videre gjennom felles uteoppholdsareal. Ulik materialbruk på tak og fasade bidrar til å dempe skalaen på bebyggelsen.

Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal er planlagt i tre sammenhengende soner med ulike kvaliteter. Uteoppholdsarealet er planlagt med en bevissthet rundt sosial bærekraft, og legger til rette for de uformelle møtene gjennom plassering, møblering og intern infrastruktur. Adkomst til bebyggelsen vil være gjennom inngang direkte fra gateplan i nord, via internvei som legges parallelt langs kv. 4972 Ytrebygdsvegen, eller gjennom tilkomst fra gate til uteoppholdsareal i sør. For å komme til boenhetene må alle beboere enten bevege seg forbi eller gjennom fellesområdet, og dette vurderes som en positiv kvalitet. Adkomst i nord vil være gjennom heis/trappehus, og det er et poeng at det blir brukt gjennomsiktede/ transparente materialer både med tanke på lysinnslipp, sosial kontroll/sikkerhet og intensjonen om å legge til rette for tilfeldige møter.



5 Uteoppholdsareal er planlagt i tre soner fra nord til sør. Nærskogen på haugen er et supplement, og en kvalitet som også vil tilgjengeliggjøres for nabolaget.

Sørfra vil det også være adkomst for gående fra knutepunktet på Sandslimarka, eller fra internveien som stiger fra nord mot sør langs nedre husrekke. Alle boenheter har utsikt mot fellesarealet og beboere kan slik også delta i det sosiale gjennom observasjon.

Uteoppholdsarealet i nord er planlagt med felles dyrkningsområde – mathage - og med sitteplasser. Det planlegges for adkomst herfra til flaten på haugen i grøntområdet som er et supplement til felles uteoppholdsareal. Trappen knytter seg også på intern vei til bakre husrekke. Midtre del av området har bed, benker og dekket skal sikres mot asfaltering for å bevare kvalitet som uteoppholdsareal. Midtre del benyttes også som gjennomgangsområde, og dette kan ses på som både positivt og negativt i ulike kontekster. I dette prosjektet vil gjennomgang sett sammen med mulighet for opphold være en del av tilretteleggingen for tilfeldige møter og sosial bærekraft. Midtre del av uteoppholdsarealet knytter seg også på internvei i øst gjennom adkomst vist som trapp mellom bebyggelsen. Søre del av området er planlagt for lek og opphold, og det vil være lagt til rette for tursti til flaten på haugen i grøntområdet.

En større del av sonen for uteoppholdsareal i sør har brattere stigningsforhold enn 1:3. Dette området vises som bestemmelsesområde #2 i forslag til plankart. Her skal topografi og vegetasjon bevares i størst mulig grad, men det skal tilrettelegges for lek, opphold og tilkomst. Området skal fungere som en del av uteoppholdsarealet og som en overgang fra boligområdet til grønnstruktur. Dette området er en del av kravet til minste uteoppholdsareal (MUA), mens nærskogen på haugen ikke regnes med i MUA. PBE ser at det vil være mulig å få til gode løsninger for lek i terrenget og vurderer at det er en kvalitet at nærskogen tilgjengeliggjøres gjennom opparbeiding av dette området. Bevaring av topografi vil være en forutsetning for å lykkes med dette på en god måte. Uteoppholdsarealet ellers i prosjektet er på et relativt flatt område, og det er tilrettelagt for opphold og aktiviteter som vil være attraktive for voksne/eldre brukere.

Forbindelse mellom kv. 4972 Ytrebygdsvegen, boligprosjekt og nærskog

I sør-østre hjørne av B1 ligger det som i det daglige vil være tilkomstområde for brukere av bybanen eller servicetilbud i kjernen av Sandslimarka. Tilkomsten er også tenkt som en offentlig tilgjengelig adkomst til grøntstruktur/nærskog. Slik denne er vist i illustrasjoner i planforslaget, er dette en relativt trang og lang trapp. I planforslaget åpnes det for at mur som stiger fra nord mot sør langs kv. 4972 Ytrebygdsvegen vil kunne nå sitt toppunkt på rundt 2,5 meter i dette området. Å bevege seg langs en høy mur til fots vurderes til å være uheldig.

Etter PBEs vurdering er det potensial for å gjøre videre undersøkelser omkring muligheter for en mer inviterende utforming og en bedre overgang fra kv. 4972 Ytrebygdsvegen til uteoppholdsarealet – eventuelt en større integrasjon mellom adkomst og uteoppholdsareal. PBE er kjent med at løsningen må hensynta tilkomst for brannvesenets innsatsbil og parkeringskjeller, og at det her arbeides med et samspill mellom flere ulike faktorer. Videre undersøkelser må dreies rundt en vektning av ulike hensyn og kvaliteter.

Antall boenheter i planforslaget

Gjennom foreliggende planforslag legges det opp til en fleksibilitet i antall boenheter. Antallet varierer mellom 31-35, avhengig av hvor mye uteoppholdsareal det er mulig å dokumentere gjennom prosjektering. Det åpnes for eventuell etablering av utleieenheter gjennom bestemmelsene. I planforslaget dokumenteres det at MUA tilfredsstiller arealkrav til uteoppholdsareal for minst 31 boenheter, med en margin på 162 m² mer enn krav til MUA. Det er slik tilstrekkelig areal til at det vil kunne etableres opp til 35 boenheter i prosjektet. Videre er krav til solforhold dokumentert oppfylt for 31 boenheter ved at over halve arealet

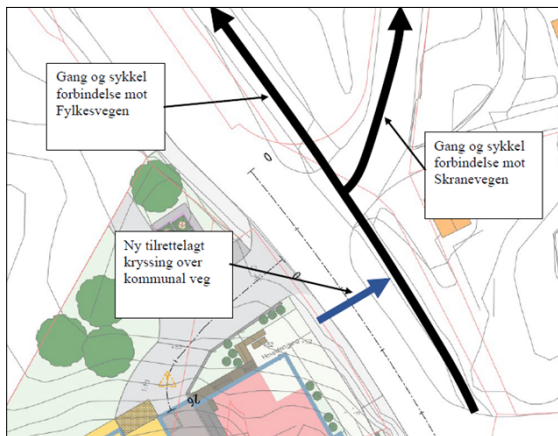
på bakkeplan har sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Dette er med en margin på 90 m² mer enn minimumskravet i et tidsrom på 6 timer. Det er slik ikke dokumentert at det er tilfredsstillende solforhold for å kunne etablere 35 boenheter, og forslagstiller ønsker å arbeide videre med dette i senere faser. PBE vurderer at disse forholdene må avklares i reguleringsfasen.

Fortetting rundt knutepunkt

Området rundt Sandslimarka er et relativt flatt område, og det er i underkant av 330 meter fra boligprosjektets sør-østlige adkomst til bybanestoppet Sandslimarka. Bybanestoppet har høy regularitet, og planområdet ligger også rett ved bussholdeplass. Det er ønskelig å øke opp antall boenheter i byfortettingssonene, og dette er i tråd med både kommunal og nasjonal arealpolitikk der fortetting skal skje i nærområdene til kollektive knutepunkt. Bokvalitet, attraktive utearealer, tilpassing til lokale forhold må likevel vektas tyngre enn krav til høy utnyttning. PBE vurderer at planforslaget har lyktes relativt godt med dette, men at det vil være mulig å etablere mer uteoppholdsareal med flere soltimer dersom fotavtrykket på den nedre rekken i øst reduseres ved å trekke byggegrensen noe nordover. For å nå mål om i overordnet arealdisponering kan utforsking av muligheter for omdisponering av boenheter arbeides videre med.

Trafikksikkerhet, parkering og renovasjon

Tilkomsten for biler til planområdet er via eksisterende rundkjøring i fv. 557 Ytrebygdsvegen i vest og kv. 4972 Ytrebygdsvegen i øst. Kv. 4972 Ytrebygdsvegen er en blindvei som leder til Plantasjen, og har en estimert ÅDT på ca. 1000. Det er ikke registrert særskilt trafikkfarlig punkt langs kv. 4972 Ytrebygdsvegen, det er fysisk fartsdemping og en fartsgrense på 40 km/t. Ifølge trafikkanalysen datert 20.04.23 vil en parkeringsdekning på 1 plass per 100 m² BRA i planforslaget generere en ÅDT på 100. I foreliggende planforslag er parkeringsdekningen redusert til 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA.



6 Foreslått plassering av tilrettelagt kryssning

I nordre del av kv. 4972 Ytrebygdsvegen er det bussholdeplass på begge sider av veien rundt 30 meter før avkjørsel til foreslåtte boliger o_SK. Denne er lokalisert på samme sted som eksisterende avkjørsel og danner sammen med avkjøring til Skranevegen ett X-kryss over kv. 4972 Ytrebygdsvegen. Det er videre omtrent 30 meter til før avkjøring til Skraneskoen. I sør overlapper planområdet delvis plan-id 61170000, *Ytrebygda. Bybanen Rådal – Flesland*, der Ytrebygdsvegen går over i Sandslihovden via bussluse som hindrer

gjennomgangstrafikk. I foreslått plankart viser dagens situasjon og tilpassingen til gjeldende plankart for 61170000 er slik noe grov. Det bes om innspill gjennom offentlig ettersyn.

I veiteknisk vurdering, datert 13.10.2023, redegjøres det for plassering av utkjørsel, valg av krysstype, forhold for myke trafikanter og kjøremønster for store kjøretøy, og tilkomst for brannbil. Renovasjon er plassert i bestemmelses område #1, og ulike løsninger for renovasjon er vurdert. Det er vist tilstrekkelig snuareal (sporinger er utarbeidet), og antall nedgravde containere er vist i illustrasjonsplan datert 23.06.20203.

Nærhet til hovednettverk for sykkel, gangveier og kollektivholdeplasser gjør at det er viktig å legge til rette for kryssing av veien for myke trafikanter. Det er foreslått tilrettelagt krysningspunkt i form av nedfasing av kantstein, eventuelt regulert med skilt og oppmerking. Grunnet trafikkmengde er det krav til et tilbud for gående og syklende, og dette mangler i dag. Det vil etableres et sammenhengende fortau på vestsiden av kv. 4972 Ytrebygdsvegen fra nord til sør. I denne sammenheng er også plangrensen langs den kommunale veien trukket lengre vest enn til oppstart. PBE er positiv til at forholdene for myke trafikanter er forbedret ved å sikre opparbeiding av nytt fortau og tilrettelegging for overganger, men ber om innspill på forslaget gjennom offentlig ettersyn.



7 Oppstillingsplass for brannbil

Det vil være innkjøring for biler til parkeringsgarasje på bakkeplan i nord, mens inngang til sykkelparkering er plassert ved hovedinngangen i nord-øst. Oppstillingsplass for brannbil er vist i figur -. Det legges opp til at det kun blir tilgjengelighet for brannvesenets innsatsbil (personbil) inn på tunet mellom rekkehusene. Vi ber om innspill gjennom offentlig ettersyn.

Nærhet til fv. 557 Ytrebygdsvegen: Støy og luftkvalitet.

Planområdet grenser til fv. 557 Ytrebygdsvegen og er omfattet av hensynssone for veistøy. I hovedsak gul støysone og en mindre del i rød støysone fra fylkesveien. Støyrapport datert 29.09.2023 viser at støysonene har noe mindre utstrekning enn vist i KPA2018, og halvparten av tomten er kartlagt til å ligge utenfor støysonene. Det antas at dette skyldes terrengforhold. Trafikkanalysen datert 20.04.2023 viser til usikkerhet knyttet til utvikling av trafikken på fv. 557 etter åpning av ny E39, men det er forventet noe nedgang av trafikken på ringvei vest. Dagens ÅDT på fylkesveien er 15400. Rapporten omtaler også at fremtidig stenging av kv. Fleslandsvegen kan føre til en økning i ÅDT til 16000 på fv. Ytrebygdsvegen, noe som kan påvirke støysituasjonen.

Ulike plangrep er vurdert for å skjerme uteoppholdsarealet for støy, og PBE vurderer at foreslått plangrep sikrer god støyskjerming for utearealet. Blokkbebyggelse i nord og terrenget i planområdet fungerer som støyskjerm for trafikkstøy fra fv. 557 Ytrebygdsvegen. Utearealet i sør er utenfor hensynssone støy. PBE vurderer at hensyn til støy er ivaretatt gjennom plangrepet. Beboere som utsettes for fasadestøy må skjermes, og dette må følges opp i bestemmelsene.

Planområdet ligger ikke innenfor hensynssone luftkvalitet (H390_2) i KPA2018, men det har blitt utført en utredning av luftkvalitet innenfor planområdet på grunn av innkomne merknader. Utredningen konkluderer med at området er godt egnet for boligbebyggelse, og PBE støtter denne konklusjonen.

Friluftsliv, og barn og unges interesser

Vestre del av planområdet er regulert som friluftsområde i plan-ID 18750000 (vedtatt 20.11.2006), men er vist som grønnstruktur i KPA2018. Sistnevnte videreføres i planforslaget.

Planområdet er ikke kartlagt som et viktig friluftsområde, og haugen er i dag lite tilgjengelig. Både plankonsulent og PBE har befart området, og det er ikke registrert spor av allmenn bruk eller barns lek. Området er bratt, tett vegetert og vanskelig tilgjengelig. Store deler av området er støyutsatt, men har en solrik flate i østre del av haugen som har potensial som en ny kvalitet for nabolaget dersom den tilgjengeliggjøres bedre. Det foreslås tilkomst for allmennheten, og det åpnes for naturlekeplass og opphold. Noe areal fra byfortettingssonen legges til som grønnstruktur.

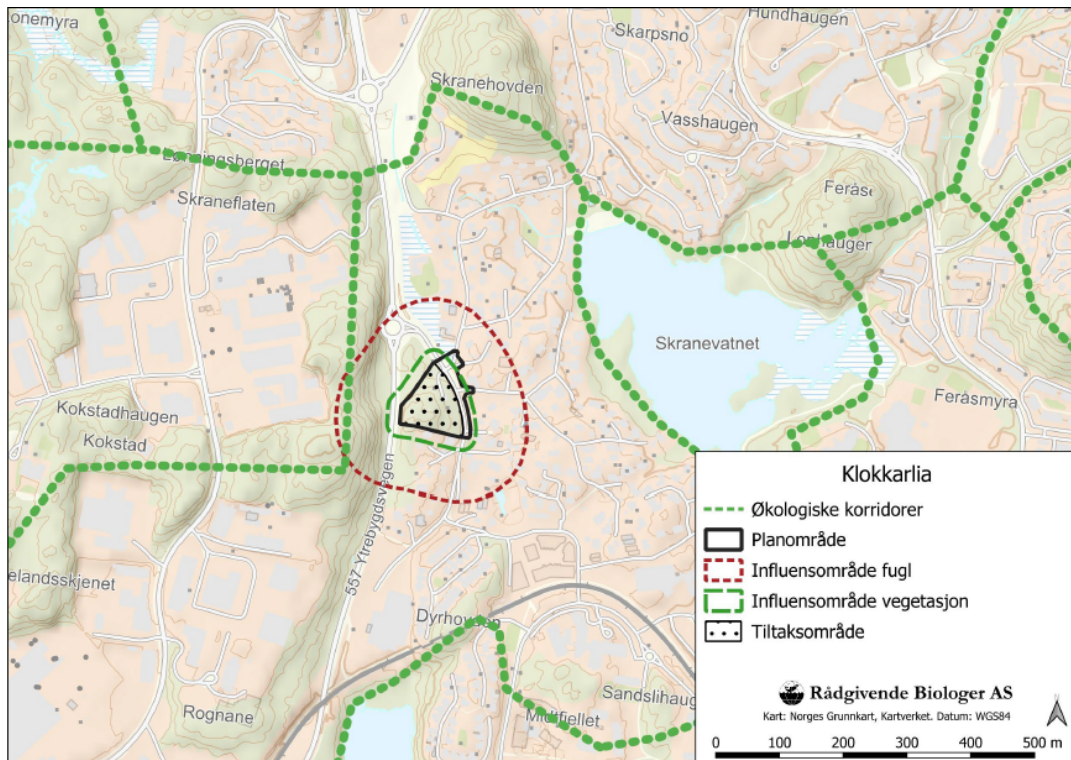
Eiendom gbnr. 34/93 som ligger på motsatt side av kv. 4972 Ytrebygdsvegen, ved krysset med Skraneskogen, er regulert til lekeplass i reguleringsplan, men er ikke opparbeidet. Skranevegen barnehage ligger rett i nærheten av planområdet, og det er omtrent 300 meter til Skranevatnet som er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Området rundt vannet knytter seg på et nettverk av gangforbindelser og leder blant annet til Fanatorget med lekepark. Litt lengre unna i vest ligger Storrinden som også er et svært viktig friluftslivsområde.

PBE vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport, datert 10.08.2023. Det er ikke utført befarings, men er basert på offentlig tilgjengelig informasjon fra databaser. Kunnskapsgrunnlaget

vurderes å være moderat. Influensområdet for vegetasjon er avgrenset til haugen, mens influensområde er noe større for fugl (se figur under). Det er ingen økologiske korridorer som krysser planområdet, og vegetasjonen består hovedsakelig av forholdsvis ung furuskog som vurderes til å ha noe naturverdi. Foruten naturens egenverdi, konkluderes det i rapporten med at få naturverdier i området vil bli påvirket av prosjektet. Tiltakets påvirkning på naturmangfold vurderes til å være liten foruten verdi som habitat for vanlige arter.



8 Planlagt byggeområde med influensområde og økologiske korridorer

Vurderinger etter nml §8. kunnskapsgrunnlaget og §9. føre-var-prinsippet er at kunnskapsgrunnlaget er noe tynt, og vi anbefaler at det utføres befaring, som også må kartlegge fremmede arter en kan forvente å finne i eldre hageanlegg. Identifisering av verdifull natur må være en del av planprosessen, og verdifulle element som skal ivaretas og/eller flyttes, må identifiseres og sikres i bestemmelser. Dette kan inngå i dokumentasjon til byggesak som marksikringsplan. Det er foreslått å tilpasse start av anleggsarbeid til høstsesong som avbøtende tiltak, dette må sikres til andre gangs behandling.

Vurderinger etter nml §10 er at arealbeslaget/fragmenteringen av naturområder i Sandsliområdet vil forsterkes, men at samlet belastning er ivaretatt. Det foreslås å utvide grøntarealet i planområdet sammenlignet med avsatt areal i KPA2018. Areal sikres med formål BG og tilhørende bestemmelser. Det er foreslått avbøtende tiltak som å legge igjen død ved og redusere kunstig belysning, med grundigere beskrivelse av hvordan i naturmangfoldsrapporten. Foreslåtte avbøtende tiltak må sikres i planbestemmelsene.

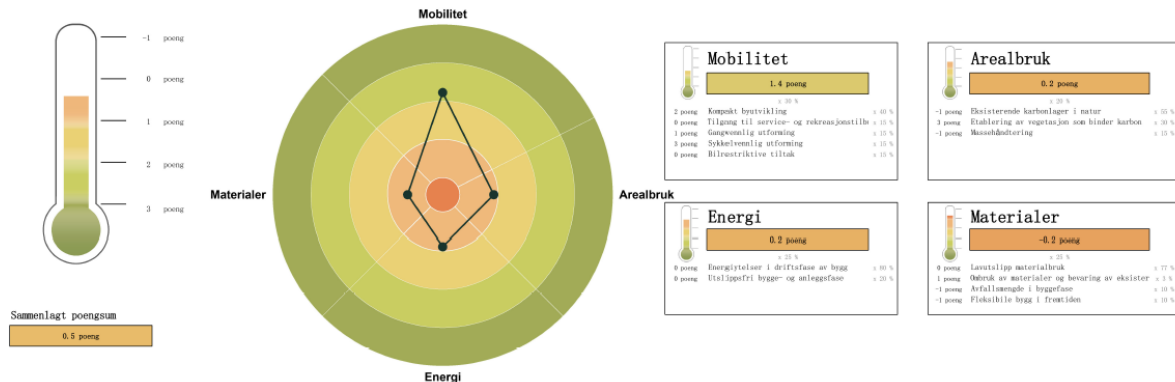
Vurderinger etter nml §11 er ikke tilstrekkelig sikret. Fremmede arter må kartlegges og fjerning av eventuelle fremmede arter må sikres som rekkefølgekrav.

Vurdering etter nml §12 er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det må sikres at anleggsperioden legges utenom hekkeperioden, i tråd med anbefalingene i naturmangfoldrapporten.

Energi og klima

Klimanormen som ligger ved planforslaget, viser en sammenlagt poengscore på 0,5 for planforslaget.

Resultater



9 Resultat av beregning av klimanorm

Det er høyest score (1,4) på mobilitet, på grunn av beliggenhet. Det er relativt lav score på materialbruk da det ikke er ambisjoner utover krav i forskrifter. Det er foreslått 10% gjenbruk av materialer fra eneboligen som er forutsatt revet, og materialbruk som oppnår 10% lavere klimagassutslipp sammenlignet med standardbygg. PBE anbefaler at det blir utført ombrukskartlegging av eneboligen før andregangsbehandling.

Det foreslås lett fossilfri byggeplass og noe gjenbruk, dette er i samsvar med politiske føringer. Det foreslås store terrengingrep og nedbygging av skog i strid med politiske føringer. Det er beregnet uttak av over 16000 m³ masser, med skjæringer på opptil 6-7 m. PBE er positiv til at tiltak for karbonlagring har blitt sikret i bestemmelser som kompensasjon for nedbygging av natur. Se ellers avsnitt om vurdering etter naturmangfoldloven og behov for befarng.

Det er ikke foreslått at nye boliger skal kobles på fjernvarmeanlegg, men det er heller ikke vurdert andre energiløsninger. PBE minner om at det gis unntak fra påkoblingsplikten dersom utbygger kan dokumentere bedre miljø-, energi, og samfunnsøkonomiske energiløsninger, jf. KPA2018. PBE etterlyser en vurdering av energiløsning til andre gangs behandling, der særlig solenergi er prioritert av Bergen kommune.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 21.11.2023. Det er identifisert 12 uønskede hendelser, og vurderer både eksisterende situasjon, og konsekvenser for bygging for omgivelsene.

Overvannsproblematikk er identifisert som uønsket hendelse, både i og nedstrøms for ny bebyggelse. Vurderingene er basert på VA-rammeplan. Overvannshåndtering er ivarettatt for 20 års hendelser, men på grunn av at nedbørsfeltet er lite, er det ikke regnet ut 200 års flom med klimapåslag. Det er i VA-rammeplanen identifisert vannveier gjennom boligområdene, og infiltrasjon i bakken er foreslått som tiltak. Det er foreslått regnbed oppå garasjedekket dersom det er mulig å dimensjonere for dette, og i grøften ved innkjørsel og kommunal vei. Det er foreslått bestemmelse om å vurdere regnbed i o_AVG3. Dette er i tråd med nasjonale føringer om lokal naturbasert overvannshåndtering. Til andre gangs behandling må det ses på om kan

settes av areal til infiltrasjon/regnbed i uteoppholdsarealet, og sikre areal til regnbed i plankartet.

Innendørs støy er kommentert i ROS-analysen, og boligene skal oppfylle minstekrav i KPA2018. PBE oppfordrer også til at det ved prosjektering blir sikret mot lavere innendørs støynivå enn minstekrav, og at gjennomgående leiligheter blir sikret i planforslaget. Støy er også omtalt i eget avsnitt.

Andre uønskede hendelser som er identifisert, er ivaretatt, og PBE vurderer at risiko- og sikkerhet er ivaretatt i planforslaget.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 118 mfl., Ytrebygdsvegen, Reguleringsplan, arealplan-ID 70360000 vist på plankart, datert 22.02.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 22.02.2024

2. I med hold av plan- og bygningsloven § 12-14, og i henhold til delegert myndighet, sendes forslag om oppheving av reguleringsplan på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 115, Sandslihovden busstrasé, arealplan-ID 5500800

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 22.02.2024
Reguleringsbestemmelser datert 22.02.2024
Planbeskrivelse datert 30.11.2023
Merknadsskjema datert 27.11.2023
A11 Illustrasjonsplan datert 22.02.2024
A12 Illustrasjonsplan datert 22.02.2024
Snitt og oppriss - Oppriss Nord hus A 30.11.2023
Snitt og oppriss - Oppriss Vest hus A-D 30.11.2023
Snitt og oppriss - Oppriss Øst hus A-D 30.11.2023
Snitt og oppriss - Oppriss Øst hus B-C 30.11.2023
Snitt og oppriss - Langsnitt boliggate 30.11.2023
Snitt og oppriss - Tverrsnitt boliggate 30.11.2023
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 22.11.2023
MUA plan – arealkrav datert 26.10.2023
MUA plan – solkrav datert 30.11.2023
ROS-analyse datert 21.11.2023
VAO-rammeplan datert 20.07.2023 med tilhørende tegninger og uttalelse fra Bergen vann
Kulturmiljødokumentasjon datert 09.2023
Klimagassberegninger datert 30.11.2023
Klimanorm Bergen datert 27.11.2023
Stedsanalyse datert 20.09.2023
Alternativvurderinger plangrep datert 05.10.2021
Geologisk notat datert 13.09.2023
Luftkvalitetsrapport datert 16.08.2023
Naturmangfoldrapport datert 10.08.2023
Renovasjonsteknisk plan datert 20.11.2023 med vedlegg og uttalelse fra BIR
Rivedokumentasjon datert 09.2023
Støyrappport datert 29.09.2023
Trafikkanalyse revidert 20.04.2023
Vegtegninger datert 04.10.2023
Vegteknisk vurdering revidert 13.10.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20598