

# PLANBESKRIVELSE

Datert: 05.03.2024



---

**Bergen kommune**  
**Åsane, gnr. 182, bnr. 16, mfl.**  
**Ytre Morvik boliganlegg**  
**Arealplan-ID 71290000**

## Innhold

<b>1</b>	<b>Sammendrag og nøkkelopplysninger .....</b>	<b>3</b>
1.1	Sammendrag .....	3
1.2	Nøkkelopplysninger .....	4
<b>2</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>5</b>
2.1	Intensjonen med planforslaget .....	5
2.2	Planstatus .....	5
2.3	Planprosess .....	5
<b>3</b>	<b>Planområdet – dagens situasjon .....</b>	<b>11</b>
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon .....	11
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....</b>	<b>17</b>
4.1	Planlagt arealbruk .....	17
4.2	Plassering og utforming .....	20
4.3	Bolig og bokvalitet.....	21
4.4	Uteoppholdsareal.....	21
4.5	Universell utforming .....	23
4.6	Levekår og folkehelse .....	23
4.7	Mobilitet og samferdsel .....	24
4.8	Vannforsyning og avløp .....	25
4.9	Blågrønne verdier .....	25
4.10	Energi og klima .....	28
4.11	Kulturmiljø .....	29
4.12	Barn og unges interesser .....	29
4.13	Sosial infrastruktur .....	31
4.14	Risiko og sårbarhet .....	31
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen .....	32
4.16	Rekkefølgebestemmelser .....	32
4.17	Oversikt over arealformål .....	33

# 1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

## 1.1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for etablering av kommunale utleieboliger på Ytre Morvik i Åsane bydel. Forslagsstiller er Bergen kommune ved Etat for utbygging, på bestilling fra Bergen kommune v/Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM).

Bakgrunnen for planarbeidet er sak 9-15, Boligmeldingen, vedtatt av Bergen bystyre om boligprogram for å fremskaffe boliganlegg som gir gode og tilpassede boliger for de som trenger det mest (jfr. byrådssak 44/17). Reguleringsarbeidet følger av en tidligere gjennomført mulighetsstudie, *Boligprogrammet for Bergen kommune 125 boliger (Asplan Viak)*, hvor den aktuelle eiendommen ble utpekt som et av områdene med potensiale for bruk til boligprogrammet.

Planområdet ligger i Ytre Morvik ved grendehuset Sunnfjordheimen, og det omfatter blant annet to parseller av den kommunale eiendommen gnr. 182 bnr. 16. Området som reguleres til utbygging er i kommuneplanens arealdel av satt til bebyggelse og anlegg – øvrig byggesone.

Planforslaget åpner for utbygging av inntil seks boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse. Boenhetene er illustrert i en størrelsesorden på ca. 50 m<sup>2</sup> BRA, og de er foreslått fordelt på tre to-etasjes bygg som ligger inntil hverandre.

Brukergruppen som skal flytte inn i boligene er definert som "vanskeligstilte på boligmarkedet". Vanskeligstilte på boligmarkedet består av et bredt spekter av mennesker, som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi og/eller nedsatt funksjonsevne, utviklingsforstyrrelser, helsemessige psykiske/somatiske eller sosiale problemer, flyktninger med dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold. Tildeling av utleieboliger skjer av Bergen kommune. Boligene på Ytre Morvik skal ikke inneholde personalbase.

Tomten har en egnet plassering når det gjelder å gi bokvalitet til beboerne, med gode solforhold, flott utsikt og begrenset med støy. Det er kort avstand til bussholdeplass med relativt hyppig avgangsfrekvens. Siden det er lagt opp til små boenheter som i utgangspunktet er tiltenkt enslige uten egen bil, er det i planforslaget foreslått å avvike fra kommuneplanens bestemmelser knyttet til størrelse på uteareal og krav til bil- og sykkelparkering i øvrig byggesone.

Utformingen av konseptet for ny bebyggelse er et resultat av en arbeidsprosess der flere av de mest sentrale offentlige interessentene har deltatt, herunder Plan- og bygningsetaten, Byarkitekten og Bymiljøetaten. I tillegg har også Statsforvalteren, NVE og Bergen Vann uttalt seg underveis via e-postkorrespondanse.

Tomten bærer i dag preg av barn og unges bruk (blant annet speiderne), og det er gjennomført medvirkning med barn og unge og representanter fra nærmiljøet for å få kartlagt områdets bruk og verdi. I planarbeidet har det vært en viktig forutsetning å begrense det framtidige byggeområdet i størst mulig grad, slik at resterende del av gnr. 182, bnr. 16 kan opprettholde sin viktige funksjon både for nærmiljøet og naturmangfoldet.

De tilbakemeldingene som har kommet til planarbeidet fra private høringsparter er preget av stor motstand mot botiltaket som planlegges. Nabolaget mener at prosjektet ikke er forenelig med dagens bruk av området, og at realisering av boligene vil gi negative ringvirkninger for bl.a. Sunnfjordheimen og barn og unge i nærmiljøet. Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM) deler ikke nabolagets bekymring, og mener at botiltaket kan sameksistere med dagens bruk.

## 1.2 Nøkkelopplysninger

<b>Bydel:</b>	Åsane	<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	182/16
<b>Gårdsnavn/adresse:</b>	5124 Morvik		
<b>Forslagsstiller:</b>	Bergen kommune ved Etat for utbygging	<b>Plankonsulent:</b>	Henning Larsen Arkitekter AS
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Bergen kommune		
<b>Planens hovedformål:</b>	Bolig	<b>Planområdets størrelse:</b>	Ca. 7 900 m <sup>2</sup>
<b>Grad av utnyttning:</b>	o_BK 20% o_T 43 %	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	6
<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Nei	<b>Varsel om innsigelse/Innsigelse:</b>	Ja/Nei
<b>Kunngjort oppstart:</b>	04.05.2023	<b>Offentlig ettersyn:</b>	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
<b>Problemstillinger:</b>	Terreng- og stedstilpasning, barn- og unges interesser, bevaring av natur, adkomst, renovasjon og universell utforming		

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Intensjonen med planforslaget

Den 22. februar 2017 vedtok bystyret i Bergen kommune «Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger 2017-2021». I realiseringen av Boligprogrammet legges det til grunn at kommunen skal eie 125 boliger selv, og disse forutsettes bygget eller kjøpt. For å kunne etablere tilstrekkelig antall boliger må det fremskaffes flere tomter til formålet.

Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM) v/Seksjon for bolig og områdesatsing arbeider med å legge til rette for gjennomføring av Boligprogrammet. Plansaken tar for seg en av tomtene i Bergen kommune som gjennom tidligere mulighetsstudier er identifisert med potensiale for utbygging av kommunale utleieboliger.

Hovedformålet i reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av kommunale utleieboliger for en gruppe mennesker med sammensatte utfordringer. Planarbeidet skal åpne opp for realisering av et prosjekt som omfatter seks boenheter, uteoppholdsarealer, parkeringsplasser og renovasjonsareal. Planprosessen vil sikre at både nabolag og offentlige høringsinstanser får uttale seg til tiltaket.

Boligetaten informerer om at det ved 2. tertial 2023 var 266 enesholdninger på venteliste for kommunal bolig, og 242 ved 1. tertial 2023. Per den 18.09.23 var det 258 personer i Bergen kommune som venter på å få tildelt en 2-roms leilighet. Situasjonen er med andre ord prekær, og det er en høy andel av de som venter på bolig som vil kunne dra nytte av å bo i en av toromsboligene som nå planlegges etablert på Ytre Morvik.

§4 i Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet definerer målgruppen for boligene: «Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.»

På Bergen kommune sine nettsider er kommunens kriterier for tildeling av bolig: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/bolig-og-sosiale-tjenester/botilbud/kommunal-bolig/kommunale-utleieboliger>

Utover dette har ikke kommunen en nærmere presisering av hvem som er i målgruppen for ordinær kommunal bolig, og da boligene som planlegges på Ytre Morvik.

### 2.2 Planstatus

I gjeldende kommuneplan (KPA 2018) er planområdet angitt med plankategori «øvrige byggesone», sone 4 i arealdelens bestemmelser. I vest ligger et areal som er satt av til grønnstruktur, med hensynssone landskap – funksjonell strandsone. Dette arealet er kartlagt og verdsatt av Bymiljøetaten som et viktig friluftslivsområde (strandsone med tilhørende sjø og vassdrag); «Ytre Morvik».

### 2.3 Planprosess

#### 2.3.1 Planprosess

Tomten som forslagsstiller ønsker å utvikle er parsell av gnr. 182, bnr. 16, som ligger langs vegen Ytre Morvik, og som omkranser Sunnfjordheimen i vest, nord og øst. Tomten er i dag ubebygget, men det er nylig etablert tung VA-infrastruktur i bakken.

Den aktuelle tomten ble identifisert gjennom tomtesøk og mulighetsstudie for Boligprogrammet utført av Asplan Viak. Det ble avholdt et veiledningsmøte mellom forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten v/Byplanavdelingen den 23. mai 2022 for å avklare hvordan planmyndighetene stilte seg til regulering av tomten. Med bakgrunn i de

opplysninger som forelå i mai 2022 vurderte Byplanavdelingen at tomten er relativt godt egnet til boligformål, og anbefalte at det ble utarbeidet planinitiativ.

I januar 2023 ble planinitiativet sendt inn til Byplanavdelingen, med volumstudier som viste to ulike alternativer med henholdsvis 6 og 8 boenheter. Byplanavdelingen sendte planinitiativet på intern høring i februar 2023, og de relevante etatene i kommunen fikk anledning til å fremme sine umiddelbare innspill til planinitiativet. Planinitiativet ble også offentliggjort gjennom byggesaksinnsynet, og mottok i tillegg private merknader.

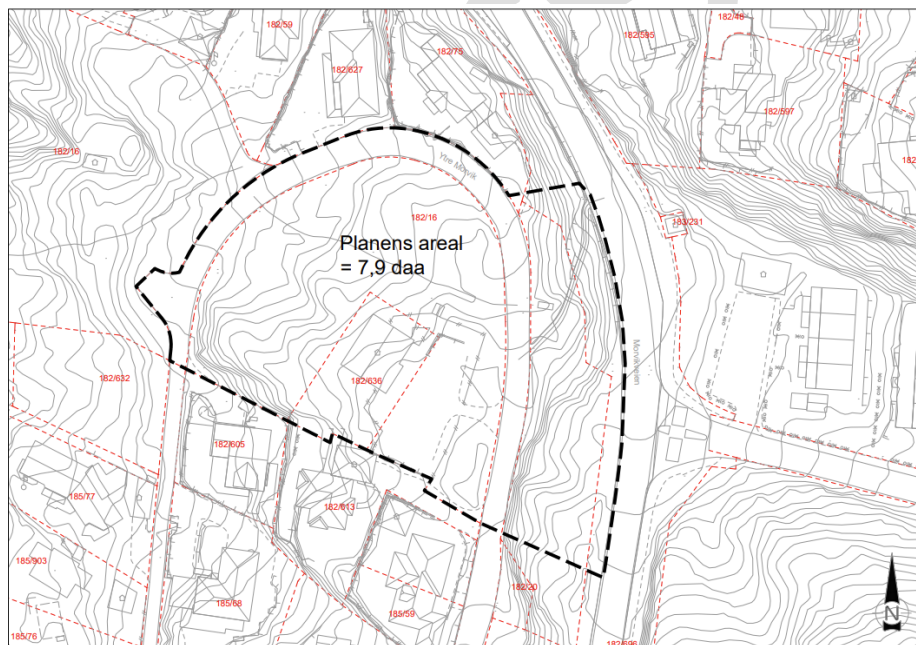
Planinitiativet ble videre behandlet i Plan- og bygningsetatens planforum den 7. mars 2023, og det ble fattet følgende vedtak:

*Oppstart kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:*

- *Barns lek skal ivaretas i størst mulig grad og tas hensyn til ved plassering av bygninger og tilkomst*
- *Tiltaket må tilpasses terreng*
- *Alternativ 1 med maks 6 boenheter legges til grunn*

På bakgrunn av vedtaket i planforum ble det satt i gang planprosess for tiltaket.

Planområdets avgrensning følger tomtegrensene til parsell av 182/16 og 182/636 i sør. For å sikre gangforbindelse til Morvikveien, samt omregulering av skråningen mellom Morvikveien og Ytre Morvik, er plangrensen trukket helt opp til Morvikveien i øst. I nord og vest følger grensen eiendomsgrensene til vegen Ytre Morvik for å inkludere adkomstveien til tomten, samt snuplass i vest.



Figur 2.3.1 – Kunngjort plangrense

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til naboer, grunneiere, offentlige og private instanser og annonsert i Bergens Tidende den 4. mai 2023.

Det ble mottatt 14 uttalelser fra offentlige høringsinstanser og 50 private merknader fra nabolaget. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagstiller i et eget skjema som følger som vedlegg til planforslaget.

I november 2023 ble arbeidet med utvikling av planforslag til 1. gangs behandling satt i gang, og det ble lagt opp til en tett dialog med Plan- og bygningsetaten, Byarkitekten og Bymiljøetaten for å avklare de viktigste rammebetingelsene for utvikling av prosjektet. Statsforvalteren, NVE og Bergen Vann ble også underrettet. Det ble utført en serie med fem arbeidsmøter i perioden november 2023 – februar 2024, der man fikk landet viktige premisser for utforming. Referater fra arbeidsmøtene er journalført på saken.

### 2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Det er vurdert om det er behov for konsekvensutredning (KU) i forbindelse med planarbeidet, jamfør «Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg». I vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes konsekvensutredet.

Planen vil i all hovedsak være i tråd med kommuneplanen, men det er noen forhold som vil avvike fra kommuneplanens bestemmelser. Det vil blant annet gjelde punktet 14.3.5 Øvrig byggesone om uteoppholdsareal, punkt 17 om parkeringsdekning og punkt 26.5.1 Sone 4 Øvrig byggesone om boligtyper/vesentlig utbygging. Det er plan om nybygging på tomten, og det kan bli en form for småhus i tun eller rekker/leilighetsbygg; jf. KPA-bestemmelse § 26.5.1. Vi finner ikke at tiltaket har vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Det er derfor ikke vurdert til å utløse krav til konsekvensutredning. Alle aktuelle forhold, selve plantiltaket og virkningene av det vil bli beskrevet på vanlig måte i reguleringsplanens planbeskrivelse.

### 2.3.3 Medvirkning

Før det ble varslet oppstart av planarbeidet gjennomførte forslagsstiller et informasjonsmøte for nabolaget, som ble avholdt den 25. april 2023. En oppsummering av møtet foreligger, og er journalført på saken. I møtet orienterte forslagsstiller om tiltaket og prosessen framover, og publikum fikk anledning til å stille spørsmål.

Den 23. januar 2024 ble det avholdt et møte mellom forslagsstiller og representanter fra nabolaget, herunder Sunnfjordheimen, Morvikspeiderne, Bærekraftig Liv Morvik, Salhus Menighet og Sameieforetak Ytre Morvik, der tema var gjensidig informasjonsutveksling og eventuelle innspill fra nærmiljøet for kompensierende tiltak.

Medvirkning med barn og unge ble gjennomført ettermiddagen 23. januar 2024 med et vandringsmøte i planområdet hvor barna fikk komme med innspill. Barna fikk muligheten til å vise og fortelle om deres bruk og viktige plasser i nærområdet. Fordi det allerede er gjort inngrep av Bergen Vann på den berørte eiendommen, ønsket forslagsstiller å lære om barnas tidligere bruk av området, nåværende bruk i tillegg til hvilke ønsker barna har for nærområdet sitt fremover. Etter vandring på tomten og i nærområdet fikk barna utdelt kart de kunne tegne på og spørreskjema de svarte ut. Totalt var det ni barn som var med på medvirkningen. Det var både barn fra nærområdet og barn som går i speideren i Sunnfjordheimen. Det er utarbeidet en egen rapport fra medvirkningen med barn og unge som følger planforslaget som vedlegg.

### 2.3.4 Plangrepets utvikling

Det er flere hensyn og krav som har vært førende for utviklingen av planforslaget, herunder:

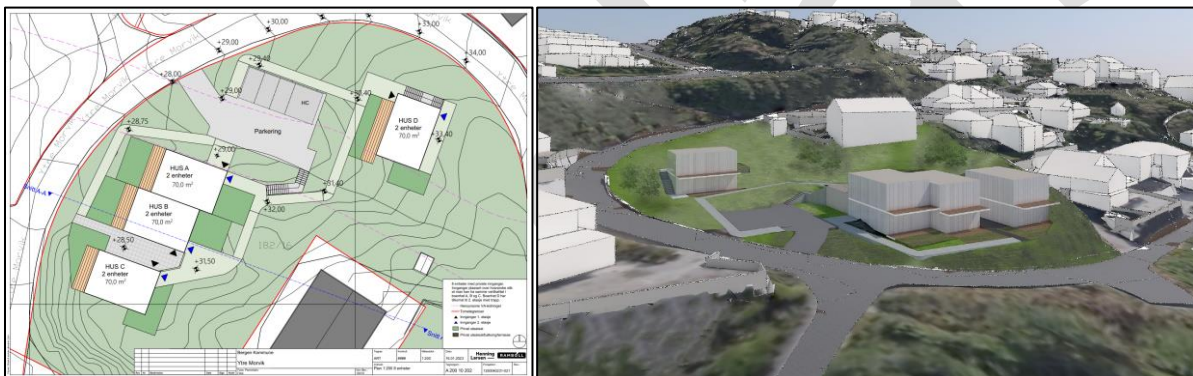
- Hensyn til barn og unge, samt nærmiljøet
- Sti gjennom området
- Universell utforming av tilkomst til boligene
- Plassering av innkjørsel og parkeringsplass
- Avstand og hensyn til Sunnfjordheimen
- Avstandskrav fra kommunalt ledningsnett gjennom tomten
- Byggegrense mot kommunal vei

- Arealbeslag på tomten
- Bevaring av naturområdet/kollen i sør
- Krav til uteoppholdsareal per boenhet
- Terreng- og stedstilpasning

Planinitiativet tok som nevnt for seg seks og åtte boenheter uten personalbase, og illustrerte volumstudier for disse to alternativene. Se kommende figurer:



Figur 2.3.4.1 - Volumstudier for alternativ 1 med 6 boenheter, uten personalbase.



Figur 2.3.4.2 - Volumstudier for alternativ 2 med 8 boenheter, uten personalbase.

I forbindelse med Plan- og bygningsetatens anbefaling av planoppstart ble det avklart at tiltaket ikke skulle omfatte mer enn seks boenheter.

I november 2023 startet arbeidet med utvikling av utbyggingskonsept og plangrep, i en arbeidsgruppe bestående av forslagsstiller, planmyndighet og relevante sektormyndigheter. Landskapsarkitekten hadde til det første arbeidsmøtet forberedt tre alternativer som alle viste tydelig hvilke krav og hensyn som var premissgivende. Det var dermed enkelt for deltagerne å se hvordan alle krav og hensyn påvirket og begrenset plasseringen av byggene på tomten.

Alternativene med bebyggelse i nord + vest (alt. 2) og nord (Alt. 3) ble forkastet med bakgrunn i unødvendig spredning av bygningsmassen, plassmangel og utfordringer knyttet til ivaretagelse av universell utforming av adkomst til boligene.

Det ble besluttet at et alternativ (alt. 1) med bygninger plassert vest på tomten skulle ligge til grunn for videre arbeid. Bakgrunnen for beslutningen var en avveining av fordeler og ulemper mellom de ulike alternativene, der arbeidsgruppen så at alternativ 1 svarte ut flest krav og innspill fra offentlige interessenter. Konseptet viste en sammenhengende bebyggelse med mulighet for universell tilkomst til alle seks boenheter. I tillegg ville dette alternativet også bidra til størst mulig skjerming for brukergruppen og nærmiljøet, og stien/traséen gjennom området ville være mer tilgjengelig for alle.



I etterkant av det første arbeidsmøtet kom Statsforvalteren på banen med merknader til referatet, ettersom de ikke hadde anledning til å delta på arbeidsmøtet. Statsforvalteren var ikke enig i plasseringen av bygningsmassen ettersom den tok for mye av naturområdet/kollen i sørvest.

Det ble dermed satt i gang arbeid med å utarbeide nye alternativer for å flytte bygningsmassen lenger bort fra kollen/naturområdet.

Under arbeidsmøtet den 28. november 2023 ble det enighet om å utforske et alternativ med tre etasjer fremfor to etasjer (alt. 4). På denne måten ønsket vi å oppnå et mindre fotavtrykk, og komme oss lenger bort fra naturområdet/kollen. For å løse krav til universell utforming ville det med tre etasjer være behov for å etablere heis- og trappehus i tilknytning til boenhetene, noe som ville medføre behov for et ekstra volum. Plassering av heishuset har betydning for disponering av tomtens vestre del, og det ble sett på tre ulike varianter:



Figur 2.3.4.3 - Alternativ 4.1, 4.2 og 4.3

Grunnflaten til volumene med tre etasjer ville på grunn av heishuset kun være rundt 30-40 m<sup>2</sup> mindre enn tre volumer med to etasjer. Alternativ 4 ble forkastet da et stort volum måtte bearbeides for å dempe det visuelle inntrykket og beholde småhuskarakter. Arealbesparelsen ble minimal ved etablering av to bygg med tre etasjer og heishus, sammenlignet med tre bygg på to etasjer uten heishus.

Et mulig grep var å bygge nærmere VA-ledningene enn kravet på 4 meter, men dette måtte avklares med Bergen Vann. Den 15. desember 2023 ble det gitt aksept fra Bergen Vann til å legge opp til bebyggelse inntil 2 meter fra ytterkant ledning til ytterkant bygg.

Landskapsarkitekten forberedte derfor noen alternativer utfra alternativ 1, der bebyggelsen ble trukket noe lenger bort fra naturområdet/kollen. I arbeidet ble disse variantene omtalt som henholdsvis alternativ 5, 6 og 7.



Figur 2.3.4.4 – Alternativ 5

Alternativ 5: Grense mot kolle i sør og VA-ledninger i nord medfører at byggeområdet i vest blir smalt. I alternativ 5 er tomtens øst-vest-akse utnyttet i større grad, ved at ett av volumene plasseres i bakkant av de andre volumene. Med hensynssone 4 meter fra ledningen vil volumet lengst øst komme veldig nærme Sunnfjordheimen (6 meter), som anses som en vesentlig ulempe. Kollen bevares.



Figur 2.3.4.5 – Alternativ 6

Alternativ 6: Viser roterte volumer, som bevarer store deler av kolle/grøntareal i sørvest. Den største ulempen med dette alternativet er behovet for svalgang, og arealkrevende tilkomstveger, siden tilkomst må løses fra tre ulike plan.



Figur 2.3.4.6 – Alternativ 7

Alternativ 7: Legger til grunn bebyggelse nærmere VA-ledninger, og volumer som ligger tett i tett. Alternativet er basert på alternativ 1, og vil opprettholde de kvalitetene som er beskrevet for alternativ 1.

Den 18. desember 2023 ble alternativ 5, 6 og 7 tatt opp i seksjonsmøte hos Byplanavdelingen. Den 5. januar 2024 meldte Plan- og bygningsetaten at alternativ 7 skulle legges til grunn for videre arbeid, da dette ble vurdert til å være i mindre konflikt med de nevnte hensyn og krav, enn de andre alternativene. Alternativ 7 vil kunne oppnå god universell utforming med tilkomst fra terreng, boenhetene har lenger avstand fra Sunnfjordheimen, mye av utsikten fra Sunnfjordheimen bevares, naturområdet/kollen bevares og det er avsatt areal i nord til felles uteoppholdsareal og reetablerte stier.

Det har også vært jobbet en del med plassering av parkeringsplass og tilhørende adkomst. Bymiljøetaten og Byarkitekten har vært delaktig i prosessen med å finne en god løsning på denne, der det oppnås en fin overgang mellom fellesområde i nord og unngår store murer og rekkverk. BIR har uttalt seg i forhold til renovasjon som nå skal løses på parkeringsplassen.

### 3 Planområdet – dagens situasjon

#### 3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

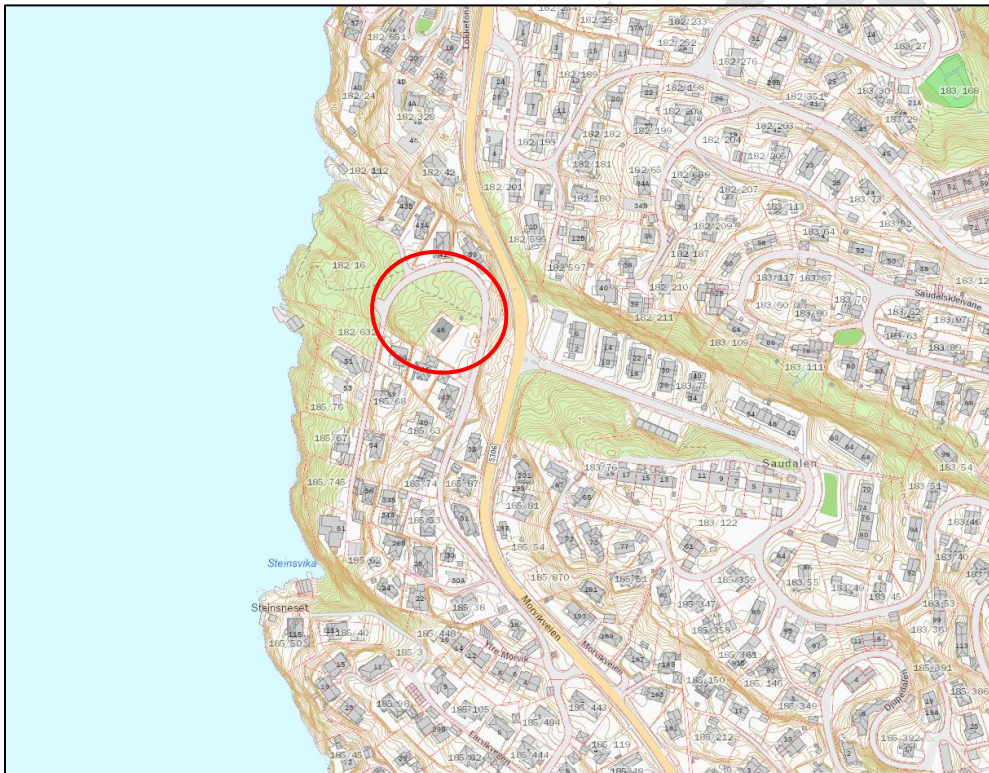
##### 3.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Bergen kommune, Åsane bydel, ca. 15 km nord for Bergen sentrum. Planområdet omfatter eiendom 182/16 og 185/770.

Fasiliteter i nærheten av planområdet:

- Nærmeste skole til planområdet er Mjølkeråen skole og Mjølkeråen ungdomsskole, som ligger omtrent 1,5 km unna
- Nærmeste barnehage er Heimly Barnehage som ligger ca. 1,5 km unna
- Rema 1000 Morvik er nærmeste matbutikk og ligger ca. 850 meter unna
- Kiwi Toppe og nærmeste apotek ligger 2,2 km unna
- Mjølkeråen Skatepark ligger 1,8 km unna
- Åsane senter ligger 4,8 km unna
- IKEA Åsane ligger 6,3 km unna

Planområdets lokalisering fremgår av figur 3.1.1.1.



Figur 3.1.1.1 – Planområdets beliggenhet markert med rød ring. Kilde: infoland.ambita.com

##### 3.1.2 Arealbruk

Nærområdet består av frittliggende boligbebyggelse. Planområdet er, med unntak av Sunnfjordheimen, ubebygd, men anvendes av nabolaget og speidere som et grøntområde til aktivitets- og rekreasjonsareal.

Nærmiljøet har gitt en beskrivelse av Sunnfjordheimens status, bruk og viktighet i lokalsamfunnet. Sunnfjordheimen eies og driftes av Stiftelsen Sunnfjordheimen, og stiftelsen er et samarbeid mellom Salhus menighet, lokale velforeninger og Morvik-speiderne i KFUK/KFUM. Stiftelsens formål er å støtte tiltak for grupper av barn, ungdom og grendehusvirksomhet i nærmiljøet – enten ved å eie, drive eller bidra økonomisk til leie av

lokaler til disposisjon for gruppene. Sunnfjordheimen er eneste grendehus i nærmiljøet, der området rundt blir daglig brukt av nabolaget/nærmiljøet. Det benyttes blant annet til tensing, konfirmasjonsundervisning og pianoundervisning. Morvikspeiderne har en sterk tilknytning til Sunnfjordheimen og utearealene rundt bygget.

Foto og skråfoto av tomten framgår av figur 3.1.2.1 og 3.1.2.2.



Figur 3.1.2.1 – Foto av tomten, med Sunnfjordheimen i bakgrunnen.



Figur 3.1.2.2 – Skråfoto av tomten før Bergen vann sitt arbeid med ny ledningstrase. Kilde: Google Earth

Området besto av skogsområder som i NIBIOS kart er registrert som produktiv skog, se figur 3.1.2.3.



Figur 3.1.2.3 – Bonitetskart. Kilde: Gårdskart - Nibio

Høsten 2022 ble tomten opparbeidet av Bergen Vann for å oppgradere rørsystemet. Store deler av grøntarealet ble fjernet i forbindelse med dette, ref. følgende figurer:

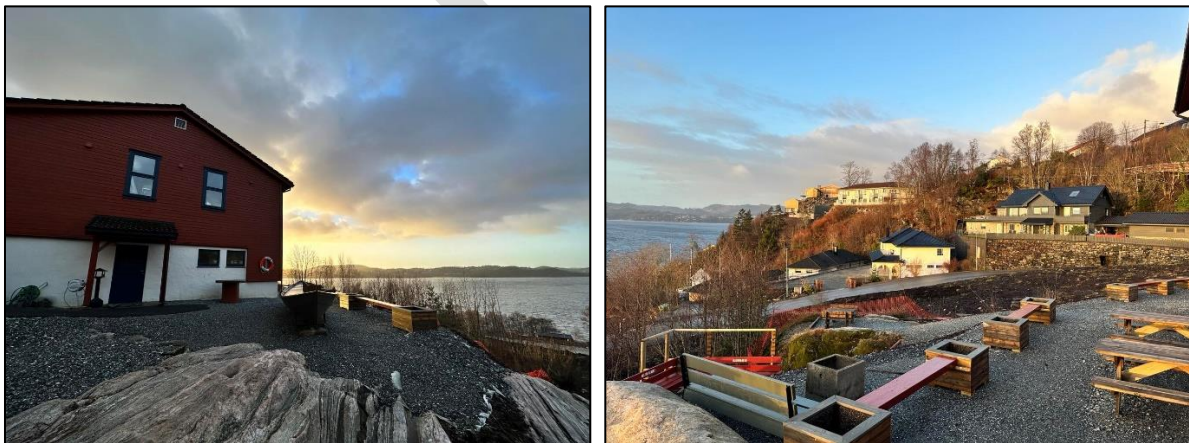


Figur 3.1.2.4 – Ortofoto fra hhv. 2020 og 2020. Kilde: kart.finn.no

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet.

### 3.1.3 Arkitektur og byform

Tomten ligger langs en blindvei preget av store eneboliger og noen flermannsboliger/rekkehus. Det er gode utsiktsforhold mot vest. Landskapet heller naturlig bratt mot vest og sjøen, og flere av eiendommene har store terrasseringer. Tilgrensende tomt mot sør ligger også vesentlig lavere i terrenget. For å beholde landskapstrekk i området fremstår kollen som viktig. Det er ikke vist blågrønne strukturer gjennom arealet.



Figur 3.1.3.1 – Foto av tomten

### 3.1.4 Universell utforming

Planområdet er ikke universelt utformet i dag. Planområdet ligger i terreng.

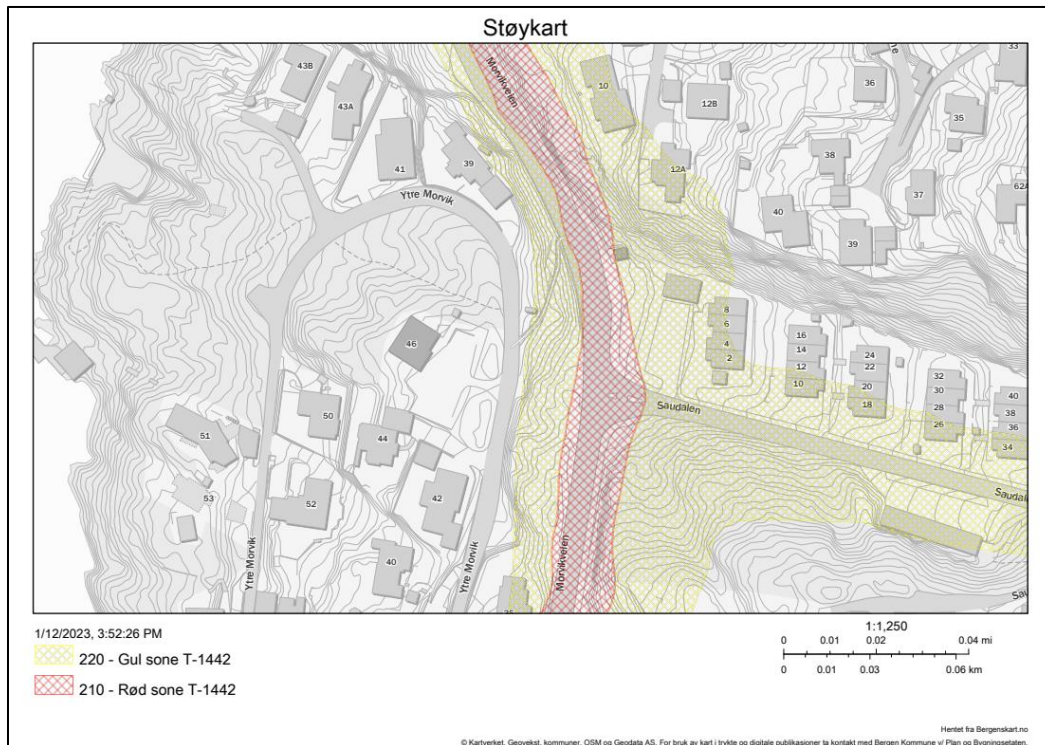
### 3.1.5 Mobilitet

Adkomst til planområdet er fra Fylkesvei 5306, Morvikveien. Veien ligger øst for området med en ÅDT på 3800. Nærmeste busstopp heter Saudalen og Saudalskleivane, og ligger langs fylkesveien ca. 100 og 170 meter fra planlagt bebyggelse.

Parsell av gnr. 182, bnr. 16 har atkomst fra vegen Ytre Movik. Vest i planområdet ligger en avkjørsel som kan anvendes som snuplass.

### 3.1.6 Støy

Langs fylkesveg 5306 Morvikveien er det gul og rød støysone som delvis overlapper planområdet, men i henhold til kart vist i figur 3.1.6.1 berører ikke støysonen eiendommen som skal bygges ut med boliger og tilhørende uteområder.



3.1.6.1 – Støykart. Kilde: Bergenskart/Kommuneplanens arealdel 2018

### 3.1.7 Energi – infrastruktur

Bergen Vann har i 2022 lagt ned ledninger for vann, overvann, spillvann og pumpeledning for spillvann, gjennom eiendom gnr. 182 bnr. 16. Ledningene føres ned til en ny pumpestasjon i vest. Overvann som kommer fra motsatt side av fylkesveien er koblet på nye stikkrenner, og ledes i ny situasjon i rør ned mot fjorden. Nye bygninger på tomten må plasseres minimum 2 meter fra nye ledningers ytterpunkt.

### 3.1.8 Risiko- og sårbarhet

I ROS-analysen som følger planforslaget er det vurdert hvilke hendelser eller forhold som er aktuelle for planområdet slik det framstår i dag. For eksisterende situasjon er følgende tema aktuelle:

- Risiko for kvikkleireskred i og med at planområdet ligger under marin grense
- Flom og overvannshåndtering
- Radongass
- Vindutsatt
- Brann, planområdet ligger i relativt tett bebyggelse
- Trafikkulykker, planområdet inneholder kjøreveg

### 3.1.9 Naturmangfold

Det er ikke vist blågrønne strukturer gjennom arealet i temakart for sammenhengende blågrønne strukturer. Fra Bergenskart.no framgår at trasé for økologisk korridor ligger nord for planområdet, med bredde ca. 19 meter, jf. figur 3.1.9.1.



Figur 3.1.9.1 – Økologiske korridorer i området. Hentet fra bergenskart.no

Området er i nyere tid kartlagt i flere omganger med hensyn til naturmangfold, først i 2019 i forbindelse med planlegging av ny pumpestasjon, deretter i juni 2022 ifm. tomtesøket for Boligprogrammet. Innenfor plangrensen er det registrert to fremmede arter; bulkemispel og parkslirekne. Området nord for Sunnfjordheimen er sterkt preget av arbeidet med ny pumpestasjon, og nær Sunnfjordheimen gjenstår en del av den store forekomsten med parkslirekne. Bergen Vann har fått lagt ned en filtduk over store deler av graveområdet, slik at parkslirekne ikke skal vokse opp eller spre seg. Ingen verdifull natur ble registrert i området vest for Sunnfjordheimen under befarings av biolog fra Asplan Viak i juni 2022. Her består vegetasjonen av busker og oppslag av trær, og trolig er røtter fra bestanden med parkslirekne nord for bygget.

Det finnes ingen rødlistede arter i området eller vassdrag som kommer i konflikt med planforslaget.

### 3.1.10 Geologisk mangfold

Planområdets berggrunn består av øyegneis. Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire eller faresone for ras. Radonforekomst er registrert til moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge NGU sitt geologiske kart.

### 3.1.11 Friluftsliv

Vest for planområdet ligger det et viktig friluftsområde langs strandsonen, som inneholder skog, sti ned til sjøen, en gammel kai som det kan fiskes fra og utsiktspunkt. Det har vært en stiforbindelse til friluftsområdet gjennom planområdet og utbyggingstomten, men stien ble fjernet ved etablering av VA-infrastruktur. Stien skal reetableres av Bergen Vann.



Figur 3.1.11.1 – Foto av friluftsområdet ved sjøen, rett vest for planområdet.



Figur 3.1.11.2 – Foto av friluftsområdet ved sjøen, rett vest for planområdet.



## 4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

### 4.1 Planlagt arealbruk

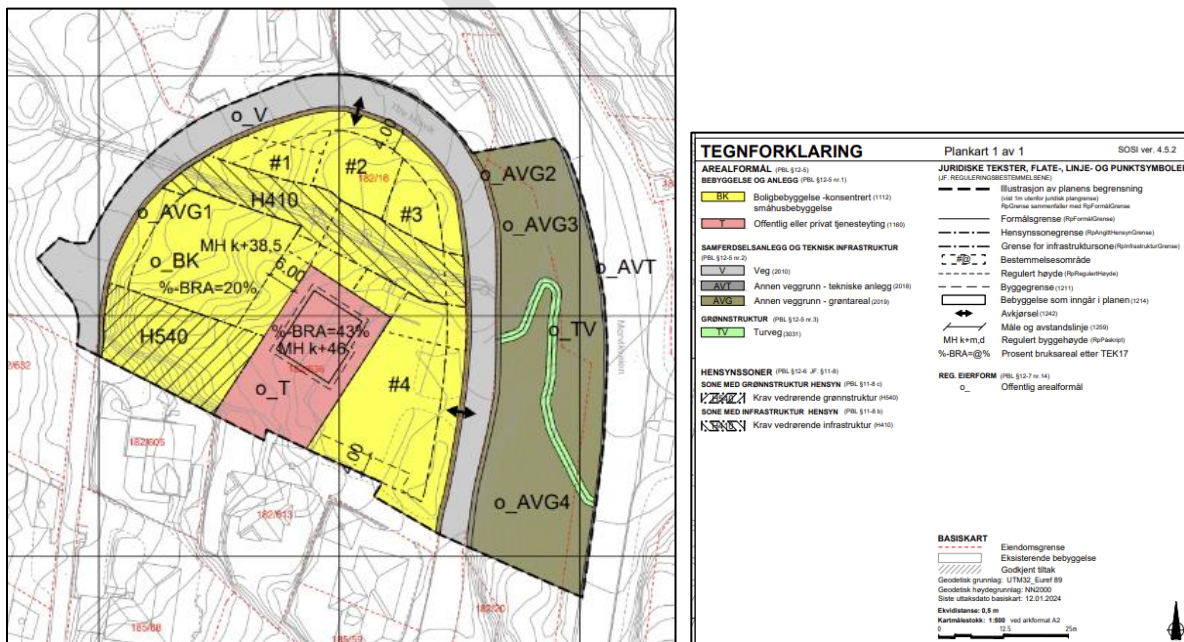
Planforslaget legger opp til at deler av eiendommen gnr. 18, bnr. 16 vest- /nordvestside kan bygges ut med seks boenheter, private hager og parkeringsplass. Parsellen reguleres i sin helhet til boligformål, o\_BK. Eksisterende kjøreveg i nord, Ytre Morvik, skal videreføres med arealformål som gjenspeiler dagens bruk. Eksisterende naturområde/kolle sørvest i planområdet er sikret med henholdsvis hensynssone H540 – krav vedr. grønnstruktur. Det er tidligere gått en sti gjennom planområdet, og denne traseen skal opprettholdes innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringsplass for ny boligbebyggelse skal anlegges i nord, innenfor bestemmelsesområde #2. Bestemmelsesområde #3 i nordøst angir areal som kan opparbeides til uteopphold og rekreasjon for nærmiljøet. Bestemmelsesområde #4 i sørøst sikrer et planert areal i tilknytning til Sunnfjordheimen, som skal ivareta dagens bruk. Nytt ledningsnett som ble oppgradert i 2023 er sikret med hensynssone (H410).

Tiltaket får veitilkomst via kommunal vei Ytre Morvik (o\_V), som er planlagt videreført uten vesentlige endringer. Snuhammeren/krysset vest i planområdet vil kunne fungere som snumulighet i den kommunale blindvegen, blant annet for renovasjonskjøretøy.

Planforslaget regulerer gangforbindelse (turveg, o\_TV) fra Ytre Morvik og opp til Morvikveien, der det blant annet er busstopp. Denne forbindelsen er per starten av 2024 under opparbeidelse av Bergen Vann.

I etterkant av varsel om oppstart er det avklart med Plan- og bygningsetaten at det er hensiktsmessig å inkludere Sunnfjordheimen i planområdet, siden dette bygget har en sentral funksjon i forhold til øvrig areal innenfor planområdet. Sunnfjordheimen er påført arealformål offentlig/privat tjenesteyting (o\_T), med byggegrenser, utnyttingsgrad og byggehøyder som muliggjør enkle tiltak på bygget.

Figur 4.1.1 viser utsnitt av reguleringsplankartet.



Figur 4.1.1 Plankart med tilhørende tegnforklaring

#### 4.1.1 Arealformål

##### *Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse (BK)*

Planens hovedmål er å legge til rette for nye boliger med tilhørende uteoppholdsareal. Innenfor arealformål o\_BK skal det tilrettelegges for boliger, uteoppholdsarealer, gangveger, parkeringsplass og bevaring av naturområde.

##### *Offentlig eller privat tjenesteyting (T)*

Eksisterende grendehus, Sunnfjordheimen.

##### *Veg (V)*

Eksisterende veg er videreført og går rundt tomten.

##### *Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)*

Areal til annen veggrunn teknisk anlegg er etablert mellom skråningen i øst og Morvikveien.

##### *Annen veggrunn – grøntareal (AVG)*

Areal til annen veggrunn grøntareal er etablert langs Ytre Morvik vei til grøft.

##### *Turveg (TV)*

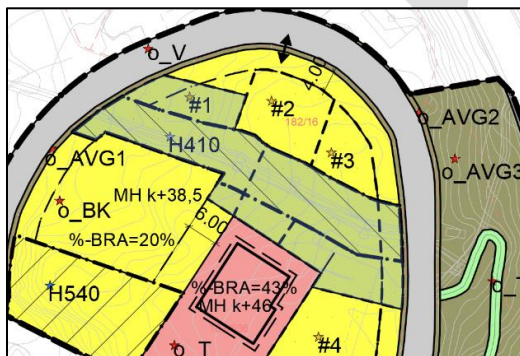
Eksisterende snarveg i øst videreføres og oppgraderes med ny trase.

##### *Bestemmelsesområder*

Innenfor felt o\_BK er det benyttet bestemmellesområder for å angi omtrentlig plassering av tiltak som ikke omfatter boligbebyggelse. Dette gjelder parkeringsplass, gangforbindelse og felles uteoppholdsareal.

##### *Bestemmelsesområde #1*

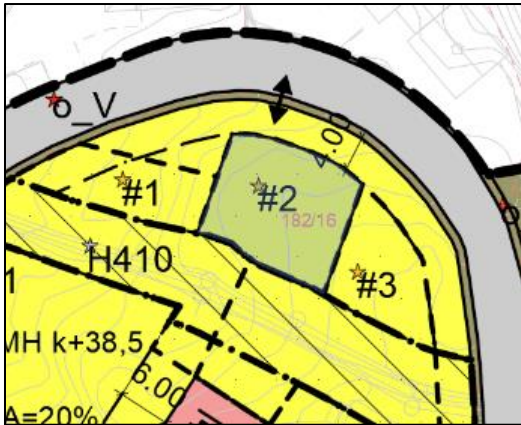
Utsnittet under viser utstrekning av bestemmelsesområde #1 – gangforbindelse. Området er ca. 1 000 m<sup>2</sup>. Stiforbindelse gjennom o\_BK skal etableres innenfor dette området.



Figur 4.17.2.1 Oversikt over bestemmelsesområde #1

##### *Bestemmelsesområde #2*

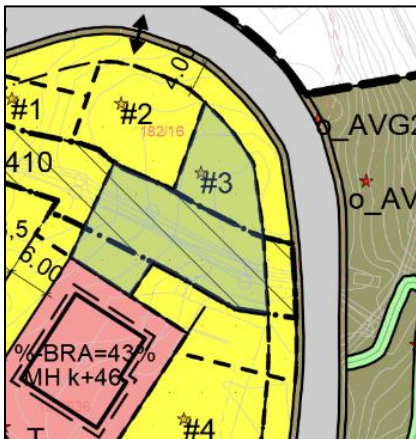
Utsnittet under viser utstrekning av bestemmelsesområde #2 – parkeringsplass. Området er ca. 220 m<sup>2</sup>. Parkeringsplass for nye boliger skal etableres innenfor dette området.



Figur 4.17.2.2 Oversikt over bestemmelsesområde #2

#### Bestemmelsesområde #3

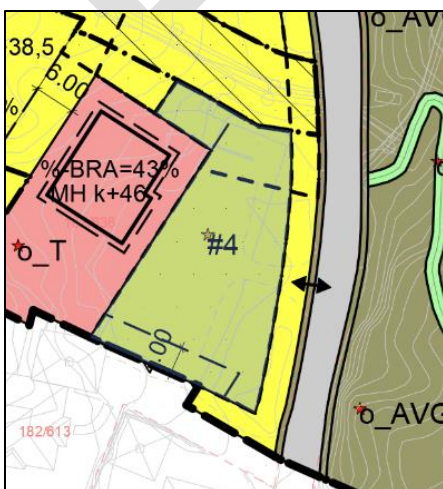
Utsnittet under viser utstrekning av bestemmelsesområde #3 – nærmiljøanlegg. Området er ca. 470 m<sup>2</sup>. Innenfor dette området skal det tilrettelegges for opphold og rekreasjon, og skal være tilgjengelig for allmenheten.



Figur 4.17.2.1 Oversikt over bestemmelsesområde #3

#### Bestemmelsesområde #4

Utsnittet under viser utstrekning av bestemmelsesområde #4 – Sambruksareal. Området er ca. 770 m<sup>2</sup>. Området omfatter blant annet eksisterende planert plass ved Sunnfjordheimen.



Figur 4.17.2.1 Oversikt over bestemmelsesområde #4

## 4.2 Plassering og utforming

### 4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

Ny bebyggelse er foreslått etablert i nordvestre del av tomten.

Alle de seks leilighetene er illustrert med en vending mot sjøen i vest. Bygningsmassen er foreslått delt opp i tre mindre volumer for å unngå institusjonspreg og samtidig passe inn i et nabolag som i dag består av mange eneboliger.

Planforslaget tilrettelegger for en moderat bygningshøyde som tilpasser seg eksisterende småhusbebyggelse nord og sør for planområdet. Ny bebyggelse er illustrert i to etasjer og kan utformes med saltak, der takvinkel skal være minimum 30 grader. Den nye bebyggelsen vil ligge nedsenket i terrenget sammenlignet med omkringliggende småhusbebyggelse. Maksimal byggehøyde er satt til mønehøyde (MH) kote +38,5 for å gi plass til tekniske føringer og miljøvennlige byggematerialer som tre. Eksisterende småhusbebyggelse i nord og sør er hovedsakelig oppført i to etasjer. Mønehøyden gjelder kun for et avgrenset areal innenfor o\_BK.

Byggegrensen for arealformålet o\_BK er satt 4 meter fra nabogrenser i nord og vest, der tomten grenser til veg. Byggegrensen er satt til 4 meter fra et regulert grøftebelte med 1 meters bredde, dvs. at byggegrensen vil være 5 meter fra vegkant til Ytre Morvik. I sør er byggegrensen satt i flukt med grensen for hensynssone for naturområdet/kollen, H540. I øst er byggegrensen satt 4 meter fra nabogrensen, som her grenser til Sunnfjordheimen.

Etter avklaring med Bergen Vann er byggegrensen for boligene satt til 2 meter fra ytterkant rørledning, men hensynssonen er for øvrig satt til 4 meter fra ytterkant rørledning. Hensikten med byggegrense mot rørledningene er å sikre at ikke det etableres permanente konstruksjoner over VA-infrastrukturen som vanskeliggjør drift og vedlikehold.

Formålsstørrelse for o\_BK er ca. 3742 m<sup>2</sup>. En %-BRA på 20 gir mulighet til å bygge opp til 748 m<sup>2</sup> BRA innenfor arealformålet jf. Kapittel 4.17.1.

Maksimal mønehøyde for Sunnfjordheimen, o\_T, er satt til kote +46,0 som er en drøy meter over eksisterende bygg. Dette gir et visst handlingsrom for tiltak på taket.

### 4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Arkitektur+ er premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak i Bergen kommune. Målet er at arkitektur skal være et verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Føringer fra Arkitektur+ er ivaretatt på følgende måte:

#### *Formulere en arkitektonisk ide*

Boligen man har sier mye om hvem man er, og hvordan samfunnet ser på oss, og Sintefs forskning viser at boligpreferansene blant brukergruppen det bygges for i Ytre Morvik ikke er så ulike dem man finner i resten av befolkningen. Derfor er det viktig å skape verdige og alminnelige boforhold som passer beboernes hverdag og behov. Det planlegges å bygge småhus med trekledning, noe vil passe godt inn i nabolagets eksisterende arkitektur. Alle boenhetene vender mot havet i vest, og uteområdet skal være oversiktlig og enkelt å orientere seg i.

#### *Være bevisst på omgivelsene*

Bygningsvolumet er foreslått delt opp i tre sammenhengende småhus over to etasjer, med saltak. Det er lagt opp til en god utnyttelse av terrenget med innganger på begge sider av bygget, tilpasset terrenget og omgivelser. Volumene er samlet for å minimere inngrepet på tomten, og for at naturområdet/kollen i vest kan bevares. For at boligene ikke skal fremstå som ett stort volum, er de sakset. Det skal i hovedsak benyttes trekledning og naturlige

materialer som passer til omgivelsene. Detaljering av fasade og materialer jobbes det videre med i senere faser av prosjektet.

#### *Skape gode romlige sammenhenger*

Overgang fra parkering til friområdet søkes utformet så naturlig som mulig, hvor skråninger med naturlige skråningsvinkler mot naturterrenget foretrekkes. Det skal derfor tilstrebes å unngå murer og rekkverk. Balkongene er trukket inn i bygningslivet for å skape et definert privat uteareal som er skjermet fra nabo-leilighetene. I tillegg vil det være utgang fra alle leilighetene til egen markterrasse (1. etg.) eller balkong (2 etg.) for å skape kontakt mellom inne og ute. Leilighetene i 2. etg. vil også få en fin inngangssituasjon med privat bakhage, for å oppfylle kravet om totalt 20 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.

#### *Skape rom som inspirerer*

Det kan benyttes saltak hvor en av de interiørmessige fordelene man oppnår er generøs takhøyde i 2. etasje.

#### *Berike opplevelsen gjennom kunst, farge og detaljer*

Planter, varierende vegetasjon og utvendig møblering med fargeinnspill kan bidra til å skape en god opplevelse for både beboerne og nærmiljøet.

#### *Tilrettelegge for likeverdighet*

Beboergruppen som får et boligtilbud i Ytre Morvik er mennesker som kommunen ikke har fungerende botilbud til i dag. Det å etablere boligene i Ytre Morvik er et viktig valg Bergen kommune gjør for å sikre sosial bærekraft i byen. Valget av omgivelser i et etablert boligområde som Ytre Morvik, med kort vei til offentlig kommunikasjon og matbutikker er i tråd med Sintefs forskning om robuste nabolag. Universell utforming av tilkomst fra parkeringsplassen til boligene sikrer en likeverdig bruk for alle brukergrupper.

#### *Skape møteplasser*

Det skal etableres gode og oversiktlige innganger og uteoppholdsarealer både for beboere og nabolag. Utvendige sittebenker vil bidra til å skape naturlige møteplasser.

#### *Bygge fleksible bygg*

Boligene følger forutsigbare konstruksjonsprinsipp med hovedkonstruksjon i tre, og er utformet på en rasjonell og robust måte som legger til rette for enkelt vedlikehold.

### **4.3 Bolig og bokvalitet**

Planforslaget legger til rette for en gruppe beboere med særlige behov, og sikrer at størrelse og bokvalitet skal tilfredsstillende beboergruppens behov.

Dette gjøres blant annet gjennom å sikre at bebyggelse og uteområder utformes med god kvalitet, og løsninger som fremmer helse, miljø, gode møteplasser, god tilgjengelighet og som gjør hverdagen enkel for folk. Alle boenhetene har privat balkonger. Balkongene er skjermet fra hverandre slik at det ikke er innsyn mellom beboerne.

### **4.4 Uteoppholdsareal**

#### **4.4.1 Privat uteoppholdsareal**

Planforslaget setter krav til minst 20 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet, noe som er mindre enn det kommuneplanens arealdel legger opp til i øvrig byggesone (som er 100 m<sup>2</sup> per boenhet).

I bestemmelsene til KPA2018 § 9.6 kan det gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlig behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Videre heter det at unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov. Beboergruppen er en brukergruppe

med særskilte behov som faller utenfor det normale boligmarkedet. Framtidige beboeres behov for uteareal anses å være lavt. De som vil bo i boligene er i hovedsak enslige. Huseier og kommunens oppfølgingstjenester formidler at deres erfaring er at det av utearealet som brukes mest av beboere i kommunal bolig er den delen som er privat balkong/markterrasse. Øvrig areal er lite brukt. Kvaliteten på utearealet som tilbys på tomten vil være god og vurderes å være viktigere enn størrelsen på arealet. Det at utearealet er i umiddelbar tilknytning til boligen er også en fordel. Dersom noen i kommunal boligkø vurderes å være i behov av et større uteareal enn det som kan tilbys på tomten i Ytre Morvik, vil de kunne få tilbud om en annen kommunal bolig.

Boliger i øvre etasje vil få uteoppholdsareal delvis på vestvendte balkonger (ca. 10 m<sup>2</sup>) og delvis i private bakhager (ca. 10 m<sup>2</sup>), som også kan framstå som små overgangssoner mellom en felles adkomststi og inngangsdørene. Boliger i underetasjen kan få uteoppholdsareal på vestvendte markterrasser som ligger foran hver bolig. Det er illustrert direkte adkomst fra stuer til balkonger/markterrasser. Uteplasser er planlagt skjermet for hverandre delvis av ny vegetasjon og delvis av boligenes utforming. I tillegg til de private uteoppholdsarealene er det mulighet for å etablere sitteplasser og andre små uteplasser i tilknytning til den universelt utformede adkomstveien fra parkeringsplassen til boligene.

Overgangen mellom uteområdene tilknyttet boligene, friområdene og naboeiendommene skal utformes med naturlige overganger så langt det er mulig. I overgangen mellom boligene, parkeringsplassen og utearealet vil det være behov for noe terrengtilpasning.

Figur 4.4.1.1 viser illustrasjonsplanen for planforslaget.



Figur 4.4.1.1 Illustrasjonsplan

#### 4.4.2 Andre uteoppholdsareal

Tiltaket medfører at noe areal som Sunnfjordheimen og eller andre organisasjoner anvender til opphold, blir regulert til bolig. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres et nytt uteoppholdsareal i den østre delen av felt o\_BK (bestemmelsesområde #3), som kan komme nærmiljøet, barn og unge og Sunnfjordheimen til gode. Hvordan dette arealet skal opparbeides tar ikke planforslaget stilling til, men det settes noen føringer for bruken, blant annet at det ikke skal etableres permanente konstruksjoner i området.

Gjenværende naturområde/koll sørvest i planområder skal bevares.

### **4.5 Universell utforming**

Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes innenfor nytt byggeområde. Internt i planområdet vil man oppnå universell utformet stigningsforhold mellom planlagte boenheter, uteareal, parkering og renovasjonspunkt etter krav fra KPA og TEK17.

Stien gjennom tomten fra Ytre Morvik og videre opp til Morvikveien vil ikke oppnå stigningsforhold som ivaretar universell utforming. Denne stien skal ha funksjon som snarvei.

### **4.6 Levekår og folkehelse**

Kommunen sitt mål for folkehelse og levekår er at byutvikling skal bidra til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller. Planområdet ligger i levekårszone Morvik, og opplever ikke store utfordringer sammenlignet med andre soner.

I folkehelseundersøkelsen fra Bergen kommune 2019 er det undersøkt hvor stor andel kommunale utleieboliger det finnes innenfor de ulike boligsonene. I Morvik er det 0,2 prosent andel kommunale utleieboliger, sammenlignet med levekårssonene med høyest andel kommunale utleieboliger på 9,4 og 10,7 prosent.

På statistikk over anmeldt kriminalitet ligger Morvik på 5,4 anmeldelser per 1000 innbygger og ligger under snittet på 9,9 anmeldelser.

Morvik er blant de 10 sonene med høyest barnetilflytting, og ligger på 1,7 prosent tilflytting til levekårssonen. Stor flytteaktivitet kan innebære lite stabilitet og kan derfor påvirke muligheten for et stabilt sosialt miljø, utvikling av gode nabolag og stabilt oppvekstmiljø. Når det gjelder tillit til nabolaget, ligger Morvik over gjennomsnittet på rangeringen for hele Bergen. Ved Bergen kommunes folkehelseundersøkelse fra 2019, som tar for seg blant annet trivsel i nabolaget, ligger Morvik rett over gjennomsnittet på 6,1 med et snitt på 6,2 prosent.

I arbeidet med å øke antall kommunale utleieboliger har det vært viktig å unngå å etablere boligtiltak i områder som allerede har høy tetthet av kommunale utleieboliger, og relativt høye forekomster av negative levekårsindikatorer. Det bør unngås de levekårssonene som opplever flest levekårsutfordringer. Generelt opplever områder som Morvik lavere risiko for levekårsutfordringer enn sentrale og bynære områder.

Beliggenhet er et viktig fokusområde ved bygging av kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Et fellestrekk for denne typen bolig er behovet for å ligge skjermet og usentralt, og at brukernes behov skal være styrende for valg av beliggenhet innad i kommunen. Det vil være hensiktsmessig å bygge anleggene i områder utenfor bykjerne og bydelssentre, men plasseringen bør samtidig gi god tilgang til offentlig transport. Ved å plassere boligene Ytre Morvik, vil det kunne bidra til å utjevne forskjeller som kan oppstå i områder som opplever større levekårsutfordringer. Dette er også i tråd med SINTEF (2019) sin rapport «Bokvalitet og verdighet – en evaluering av boliger for mennesker

med rus- og psykiske lidelser» som viser at det beste for beboere ofte er å etablere boliger i trygge, veletablerte boligområder med tilgang til natur, kollektivtrafikk og butikk.

Det er kommet flere innspill fra private interessenter om potensiell risiko og bekymring knyttet til etablering av kommunale utleieboliger på tomten. De tilbakemeldingene som har kommet til planarbeidet fra private høringsparter er preget av stor motstand mot botiltaket som planlegges. Nabolaget mener at prosjektet ikke er forenelig med dagens bruk av området, og at realisering av boligene vil gi negative ringvirkninger for bl.a. Sunnfjordheimen og barn og unge i nærmiljøet. Innspillene svares nærmere ut i merknadsskjemaet som følger planforslaget som vedlegg, samt i kapittel 4.12.

## **4.7 Mobilitet og samferdsel**

### 4.7.1 Overordnede mål for trafiksikkerhet og mobilitet

Trafiksikringsplanen for Bergen kommune 2022-2025 gir en oversikt over utfordringene for trafiksikring i Bergen i dag og de viktigste tiltakene aktørene vil jobbe med for å møte disse. Planen legger opp til fire innsatsområder fremover; fysiske tiltak i vegnettet, kunnskapsutvikling, holdningsskapende arbeid og opplæring, og arealplanlegging.

Planforslaget representerer en minimal økning av beboere i området og vil ikke utløse nye behov for trafiksikkerhet og mobilitet.

### 4.7.2 Gange

Det tas utgangspunkt i at brukerne av boligene ikke vil disponere egen bil. I hovedsak vil de benytte seg av gange, sykkel og kollektivtransport. Størrelsen på boliganlegget tilsier at gang- og sykkeltrafikken i området ikke vil øke vesentlig.

Det skal opparbeides en turveg som gangforbindelse mellom Morvikveien og Ytre Morvik. Turvegen erstatter en tidligere snarveg som ble fjernet pga. arbeidet til Bergen Vann med nytt ledningsnett. Turvegen skal være tilgjengelig for allmennheten.

### 4.7.3 Sykkel

Sykelstrategien for Bergen 2020-2030 sier at det skal være attraktivt og sikkert å sykle i Bergen. Ved planområdet er det ikke tilrettelagte sykkelveier, men anbefalte ruter i blandet trafikk. Man kan koble seg på hovedsykkelnettet med tilrettelagte sykkelveger ved Nyborg/Åsane terminal.

I henhold til kommuneplanens arealdel 2018 punkt 17 skal det etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Planforslaget legger opp til ca. 470 m<sup>2</sup> BRA bolig, noe som utgjør et sykkelparkeringskrav på ca. 12 plasser. Siden boenhetene vil være relativt små, og i utgangspunktet tiltenkt én beboer, er sykkelparkeringsdekningen i planforslaget redusert til 1 plass pr. enhet.

Sykkelparkeringsplassene skal være sentralt plassert i forhold til hver boenhet, eksempelvis ved inngangspartiet. Den skal også være overbygd, og skal ha låsemulighet.

### 4.7.4 Kollektivtilbud

For fremtidige beboere i planområdet vil buss være et naturlig transportmiddel i hverdagen. Det er kort avstand til busstopp ved Morvikveien. Nærmeste busstopp heter Saudalen og Saudalskleivane ca. 100 og 170 meter fra planlagt bebyggelse. Kollektivtilbudet består av linje 3 Støbotn/Vadmyra, linje 3E Støbotn/Vadmyra ekspress, og linje 96 Salhus-Hordvik. Planens formål vil ikke gi behov for areal til kollektivtransport.

### 4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

I dette prosjektet er det lagt opp til tradisjonell renovasjonsløsning med avfallsbeholdere for håndtering av restavfall og papir/papp/drikkekartong.



Renovasjonen håndteres innenfor egen eiendom, i utkanten av bebyggelsen og i tilknytning til parkeringsplassen. Det legges opp til at renovasjonsbil må snu i avkjørsel fra kommunal vei. Det er omtrent 45 m gåavstand fra inngangsdør til renovasjonspunkt på parkeringsplassen.

I møte med BIR den 23. september 2021 ble det avklart at prosjekter i Boligprogrammet som inneholder 9 eller færre enheter kan benytte store beholdere på 660 l som beboerne deler på. Det ble i samråd med BIR vurdert som ikke hensiktsmessig å sortere ut matavfall for den aktuelle beboergruppen. På bakgrunn av dette er mengden restavfall økt fra 80 til 100 l per boenhet. Totalt trenger boliganlegget dermed 3 stk. 660 liters beholdere og for å dekke behovet.

Renovasjonsbilen har tilkomst til renovasjonspunkt via fylkesvei 5306 Morvikveien, kommunal vei Ytre Morvik og privat avkjørsel inn til oppstillingspunkt og avfallsbeholdere. Av hensyn til terrenginngrep og arealbehov for å realisere utnyttelse av eiendommen til nye boliger, er areal til vei og renovasjon kombinert, det er altså ikke planlagt en egen snuhammer. Dette medfører at renovasjonsbilen må manøvrere og rygge seg på plass ved renovasjonspunkt ved bruk av kommunal vei og areal på intern parkeringsplass. Det er forutsatt at renovasjonsbil snur i enden av kommunal vei som ved dagens løsning før den rygger inn avkjørselen til hentepunktet. Renovasjonskjøretøyet vil kreve bruk av hele den kommunale veiens bredde under denne svingebevegelsen.

For ytterligere opplysninger om renovasjonsløsning henvises det til den renovasjonstekniske planen (RTP) og tilhørende uttalelse fra BIR, som følger planforslaget som vedlegg.

#### 4.7.6 Vei og parkering

Planforslaget regulerer eksisterende kommunale vei slik den er. Eksisterende vei er en blindvei med en hastighet på 50 km/t og 30 km/t. Plantiltaket vil ikke påvirke trafikkbelastningen eller kapasiteten i området.

Det tilrettelegges for opptil 3 parkeringsplasser og 1 HC-parkeringsplass. Parkeringsplassene plasseres nord på tomten i nærhet til boligene. Det er god tilgjengelighet med universelt utformet adkomst til bolig.

Nærmeste tilgang til biler for bildeling er ved Åsane storsenter.

### **4.8 Vannforsyning og avløp**

Bergen Vann har som en del av sitt arbeid på tomten lagt ny vannledning på Ø180 PE100, som videreføres fra påkoblingspunktet ved den kommunale vegen Ytre Morvik til en ny vannkum på tomten. Fra vannkummen legges det nye vannledninger til boliganlegget, samt til en ny brannhydrant.

Det skal også legges nye spillvannsledninger til den eksisterende spillvannskum på den kommunale spillvannsledningen som går gjennom tomten.

### **4.9 Blågrønne verdier**

#### 4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Den aktuelle tomten var tidligere en nærskog som ble fjernet i forbindelse med etablering av nytt vannledningsnett. Store deler av skogen ble fjernet, men et område sør-vest i planområdet er foreslått bevart gjennom bruk av hensynssone.

Vest for planområdet ligger det et friluftsområde tilgjengelig for allmennheten. Området påvirkes ikke av planens tiltak.

Eksisterende og tidligere eksisterende trase fra sjøen og opp til Morvikveien skal reetableres av Bergen vann.

#### 4.9.2 Jordressurser

Planområdet ligger utenfor større sammenhengende LNF-områder, og vil ikke påvirke jordressurser i bruk.

#### 4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

All utbygging påvirker natur i en eller annen form. Generelt er det viktig å være arealminimerende. Anleggs- og riggområder bør plasseres der det allerede finnes tekniske inngrep, eller der anleggsområdet senere blir permanent slik at minst mulig naturareal blir berørt.

Tiltakene som muliggjøres gjennom dette planforslaget vil samlet sett ikke påvirke naturmangfold nevneverdig negativt. Nedenfor følger vurdering etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12.

#### Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

*«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. (...).»*

Utredningen er basert på informasjon fra offentlig tilgjengelige databaser. Naturbase og artskart er benyttet. Virkningen av tiltaket er vurdert etter anerkjent metodikk for konsekvensutredninger. Det er ikke registrert rødlistede arter, men hverdagsnatur har en verdi i seg selv. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for området basert på gjeldende situasjon.

#### Føre-var-prinsippet (§ 9)

*«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»*

Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er relativt lave. Såfremt de anbefalte avbøtende tiltakene gjennomføres er sannsynligheten lav for at planen kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

#### Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

*«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

Utbyggingen må sees i sammenheng med andre planlagte tiltak i nærområdet samt den samlede belastningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av at det ikke er registrert natur av stor verdi i planområdet forventes det ikke at en utbygging vil medføre en samlet belastning på viktige arter eller sårbare naturtyper.

#### Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

*«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

Tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen av eventuelle tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

*«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*

Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført.

#### 4.9.4 Terrenngrep og massehåndtering

Foreslått plassering av de planlagte boligene ligger lavt i terrenget foran Sunnfjordheimen. Etablering av ny parkeringsplass med universelt utformete gangforbindelser medfører noen nødvendige inngrep i eksisterende terreng. Det skal tilstrebes å oppnå en lokal massebalanse på tomten med minimalt behov for tilkjøring eller fjerning av masser.

Det skal også tilstrebes å unngå høye forstøtningsmurer. Planlagt bebyggelse og tilhørende utearealer skal framstå som godt terrengtilpasset. Masser som graves ut for å etablere boliger i underetasjen blir hovedsakelig gjenbrukt til å lage markterrasser foran de enkelte boligene. Masser som graves ut for å etablere et tilfredsstillende flatt område til parkeringsplassen blir gjenbrukt til å lage gangstier med helningsgrad som tilfredsstillende krav til universell utforming. Høydeforskjeller som oppstår mellom nye og eksisterende element, er hovedsakelig løst med beplantede skråninger. Terrengbearbeidelse rundt den nye parkeringsplassen og gangstiene påvirker et område som i utgangspunktet allerede er blitt utgravet og berørt nylig i forbindelse med etablering av nye vannledninger. Der fjellskjæring er nødvendig skal terrenget formes slik at fjellskjæring framstår mest mulig naturlig og tilpasset tomtens naturlige preg, særlig innenfor hensynssonen for bevaring av naturterreng på kollen i den sørlige delen av planområdet.

Det er utført grove beregninger av masser. Anslagsvis 380 m<sup>3</sup> må graves ut ifm. etablering av boligene, mens det må fylles opp ca. 320 m<sup>3</sup> foran boligene. For å etablere parkeringsplassen må det anslagsvis graves ut ca. 150 m<sup>3</sup>. Etablering av adkomststi vil kreve oppfylles med ca. 200 m<sup>3</sup>. Det gir totalt ca. 530 m<sup>3</sup> skjæring og 520 m<sup>3</sup> fylling, som betyr at det er mulig å oppnå en god massebalanse i prosjektet.

#### 4.9.5 Overvannshåndtering

Overvannsberegninger for Ytre Morvik viser at avrenningen vil øke som følge av etablering av mer tette flater og klimaendringer som resulterer i økte nedbørsmengder i fremtiden. For å unngå videreføring av økte nedbørsmengder etter utbygging vil det være et behov for å etablere fordrøyningsløsninger på tomten.

Overvannet i planområdet skal forsinkes og fordrøyes med regulert utslipp fra tomten, samt infiltrasjonen til grunnen. Det vil være behov for å etablere et fordrøyningsanlegg på tomten. For mer informasjon om løsninger for å håndtere overvann henvises det til VA-rammeplanen som følger planforslaget som vedlegg.

Terrenget må tilpasses slik at vann som faller på tomten vil ha naturlig avrenning mot infiltrasjonsarealene på tomen. Takvann kan infiltreres i buskfeltene som beplantes rundt byggene.

Landskapet i området heller naturlig bratt mot vest og fjorden. Ved en ekstrem nedbørhendelse eller ved overskridelser av kapasiteten til stikkrenner og sluker i områder

med avrenning mot planområdet, vil flomvei følge den kommunale vegen Ytre Morvik. Planområdet vil derfor ikke være utsatt ved en flom.

## 4.10 Energi og klima

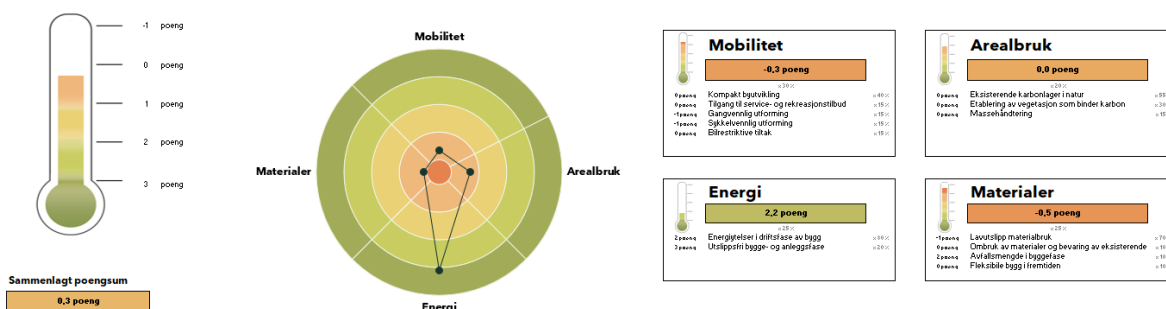
### 4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Valg av energiløsninger vil fastsettes i forbindelse med detaljprosjektering av bebyggelsen. Bergen kommune og Etat for utbygging har fastlagt ambisiøse klimamål og krav til miljøoppfølging i sine prosjekter.

Det er ikke lagt opp til solenergi for ny bebyggelse. I de planlagte småhusene er det små takflater, slik at mengden solcellepanel vil være begrenset. Byggenes skråtak ligger på rekke og disse vil delvis skygge for hverandre. Dette vil gi lav produksjon i forhold til installert effekt. Investeringskostnad blir høy iff. generert effekt. Disse momentene samlet gjør at solenergi vurderes som uaktuelt.

For Ytre Morvik boliganlegg vil prosjektets miljøprogram stille krav til utslippsfri byggeplass, og krav vil bli medtatt i prosjektets konkurransegrunnlag. Byggebransjen har ikke landet en omforent definisjon av fossilfri anleggsplass, og Bergen kommune har sin egen kravspesifikasjon. Forslagsstillers vurdering er at bestemmelser om miljøkrav og oppfølging bør reguleres av kontrakt mellom byggherre og entreprenør, fremfor i planbestemmelsene.

#### Resultater



Figur 4.10.1.1 Foreløpig utfyllt av klimanorm Bergen

### 4.10.2 Klimagassberegninger

Beregningene som er gjort for klima benytter Miljødirektoratet sitt verktøy for utslipp fra arealbruksendring. Arealinformasjon er hentet fra Kilden, NIBIO - Markslag AR5. AR5 er ikke oppdatert etter arealbruksendringen som er gjort i forbindelse med etablering av nytt ledningsnett av Bergen Vann. Arealet for skog er derfor justert basert på norgebilder.no, bilder og befaring.

Dagens skog estimeres å være om lag 760 m<sup>2</sup> stor. Området med skog som blir berørt av utbyggingen er estimert til å være om lag 380 m<sup>2</sup>.

Dersom dagens situasjon bevares estimeres det at skog innenfor planområdet vil føre til et opptak på om lag 2 tonn CO<sub>2</sub>e. Ved gjennomføring estimerte utslipp fra arealbeslaget til om lag 12 tonn CO<sub>2</sub>e. Differansen mellom null-alternativet og utslipp fra arealbeslaget er om lag 14 tonn CO<sub>2</sub>e.

Alternativ plassering med alle nye bygg plassert nord på tomten ville ikke berørt eksisterende skog, og ville derfor ikke ført til arealbruksendring.

Geografiske utslipp i Bergen kommune (inkluderer ikke utslipp/opptak fra natur) var i 2022 om lag 740 000 tonn CO<sub>2</sub>e. Sammenlignet med dette utgjør utslippet fra arealbeslaget under

0,0002 promille. Utslippseffekten, eller konsekvensen av prosjektet, ansees som liten for klimagassutslipp knyttet til arealbruksendring.

#### **4.11 Kulturmiljø**

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet som skal hensyntas i dette planforslaget. Avstanden til kjente kulturminner er så stor at det forventes ikke at planen eller tiltaket vil kunne gi negative visuelle konsekvenser for kulturhistoriske verdier.

#### **4.12 Barn og unges interesser**

*Planområdets bruk og verdi blant barn og unge*

Da tomtesøket for Boligprogrammet ble utført var planområdet i stor grad preget av skog og vegetasjon. Eiendommen som ble identifisert med bebyggelsespotensiale inneholdt ikke tydelige spor av barns lek eller opparbeidede lekearealer.

Da planprosessen for Ytre Morvik boliganlegg ble satt i gang ble det avklart at planarbeidet måtte kartlegge nærmere hvordan planområdet brukes av barn og unge, samt synliggjøre konsekvensene planforslaget ville gi for denne gruppen.

Gjennom medvirkningsprosesser som er gjennomført som del av planarbeidet i 2023/2024 er barn- og unges bruk av området relativt godt beskrevet og dokumentert.

Resultatet av medvirkningen viser at de ubebygde arealene innenfor planområdet i dag benyttes aktivt av blant annet Morvikspeiderne. Samtidig har Sunnfjordheimen et bredt spekter av arrangementer og brukere som også anvender arealene rundt bygget. Mange av aktivitetene som gjennomføres i Sunnfjordheimen er rettet mot barn og unge, både i form av organiserte og uorganiserte arrangementer.

Parsell av gnr. 182, bnr. 16 var i all hovedsak et skogs-/naturområde i 2022, som fram til da ble benyttet av blant annet speiderne og barn og unge til naturlek. Store deler av skogen nord på tomten ble fjernet i 2022 som følge av etablering av et VA-anlegg under bakken tilhørende Bergen Vann. Ifølge lokalmiljøet har inngrepet i 2022 medført betydelige begrensninger for bruken av utearealet nord for Sunnfjordheimen, og mye av den tidligere bruken vil ikke kunne gjenopptas siden skogen er fjernet. Bergen Vann jobber p.t. med å tilbakestille området, men det vil ha en annen karakter enn tidligere ettersom skog er fjernet og utbredelse av fremmede plantearter setter store begrensninger for reetablering av trær. De tiltakene som nylig er gjort i planområdet har derfor påvirket barn og unges bruk av eiendommen.

Sunnfjordheimen og nærmiljøet har i løpet av 2023 opparbeidet uteområdene med grus og enkle konstruksjoner rundt bygningen, herunder gapahuk, sitteplasser og trapp.

Rett vest for planområdet ligger et skogsområde langs sjøkanten som også benyttes av barn og unge. Speiderbevegelsen har uttrykt at friluftsområdet langs sjøkanten er mindre godt egnet til opphold på grunn av terrenget og manglende sikkerhet mot skråninger og sjøkant.

Gjenværende naturareal i planområdet er i dag avgrenset til sørvestre del av parsell av gnr. 182, bnr. 16. På grunn av tekniske forutsetninger og andre viktige forhold er bebyggelsen planlagt i planområdets vestre del, ved dette naturarealet (jf. kap 2.3.4). Det vil føre til ytterligere inngrep i naturarealet, men bebyggelsen er trukket så langt nord som teknisk mulig slik at det sikres at kollen og mest mulig av grønnstrukturen i sørvest bevares og er tilgjengelig for allmennheten.

I planleggingen av de nye boligene i planforslaget er det videre jobbet for å begrense botiltakets størrelse slik at det blir mulig å bevare utearealer innenfor planområdet som

fremdeles kan anvendes av Sunnfjordheimen, speiderne og andre brukere. Realisering av planforslaget vil likevel føre til at størrelsen på det ubebygde området som omkranser Sunnfjordheimen vil bli redusert. Anslagsvis vil litt under halvparten av arealet i parsell gnr. 182, bnr. 16 bli privatisert (boliger med uteareal) eller semiprivasert (gangveger og parkeringsplass) av botiltaket.

#### *Interessekonflikter og bekymringer fra nabolag*

Brukergruppen som skal flytte inn i boligene er definert som "vanskeligstilte på boligmarkedet". Vanskeligstilte på boligmarkedet består av et bredt spekter av mennesker, som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi og/eller nedsatt funksjonsevne, utviklingsforstyrrelser, helsemessige psykiske/somatiske eller sosiale problemer, flyktninger med dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Speiderne har innledningsvis i planprosessen uttrykt bekymring for at realisering av planforslaget, med inngrep i naturområder og ny beboergruppe, vil føre til at speiderne mister grunnlaget for videre drift i området. Hovedvekten av merknadene fra private og offentlige handler ellers om bekymring for barn- og unges oppvekstmiljø og bekymring for økt kriminalitet i nabolaget ved innføring av kommunale utleieboliger.

Representanter fra nærmiljøet hevder at beboergruppen som er tiltenkt utleieboligene ikke er forenelig med dagens bruk av området, og at som ytterste konsekvens vil dette føre til at barn- og unge ikke lengre ønsker å benytte planområdet til bl.a. rekreasjon og utfoldelse. Representantene peker videre på at etablering av botiltaket vil skape negative virkninger for bruken og driften av Sunnfjordheimen, i form av redusert attraktivitet for utleie og fasilitering av arrangementer.

Byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM) er av en annen oppfatning enn nærmiljøet i forhold til beboernes påvirkning på nabolaget. Hvilke beboere som skal få leiemulighet i de nye boligene på Ytre Morvik er noe som avgjøres av Bergen kommune etter at et ev. anlegg er satt i drift, og leieboere velges ut fra forskjellige kriterier. BBSM mener at etablering av utleieboligene ikke vil føre til de følgene som nabolaget frykter, og at botiltaket kan sameksistere med dagens aktiviteter i området.

#### *Trygghet og kriminalitetsforebygging*

Planforslaget kan ikke redegjøre for hvordan det sosiale miljøet eller naboskapet rundt botiltaket vil bli ved eventuell realisering av planforslaget. Dette er avhengig av en rekke faktorer og variabler, og vil ikke nødvendigvis være et konstant forhold. I arbeidet med planforslaget er det fokusert på hvordan fysisk utforming kan bidra til en generelt økt opplevelse av trygghet og forebygging av kriminalitet. Noen overordnede grep kan gjøres i planfasen, men andre, mer konkrete tiltak må gjennomføres i driftsfase.

I planforslaget er det lagt opp til at boligene avgrenses og konsentreres til en mindre del av tomten i vest, der boenhetene får tilgang til egne, private uteareal. Arealer som kan benyttes av nærmiljøet og av Sunnfjordheimen er foreslått på øst/nordøst-siden av tomten, i god avstand fra botiltaket.

Andre tiltak som kan styrke trygghetsfølelsen kan være å etablere en åpen passasje gjennom planområdet, hensiktsmessig bruk av vegetasjon for å minimere skjulesteder og skape naturlig avskjerming mellom ulike funksjoner innenfor planområdeområdet, belysning av oppholdsområder, stier, bygninger og parkeringsplass.

Det skal senere i prosjektets forløp utarbeides en risikoidentifikasjonsmatrise av BBSM som omhandler aktuelle forhold som kan gjøre seg gjeldende i en driftsfase. Dette gjelder mulige

uønskede hendelser og tilhørende forebyggende/avbøtende tiltak. Det vil være Etat for boligforvaltning som drifter byggene.

#### *Kompenserende tiltak*

I og med at tiltaket vil gripe inn i ubebygde arealer som i dag anvendes av barn og unge må tiltaket vurderes opp mot kommuneplanens arealdel § 13.4, som omhandler erstatningsareal for barn og unge, og rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging setter i punkt 5 krav til fysisk utforming av lekearealer. I retningslinjene opplyses det at kravet til erstatningsareal (5d) ikke vil gjelde ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt til utbygging før en har forvissnet seg om at de generelle kravene til lekemuligheter (5a og b) kan oppfylles, og på hvilken måte det skal skje. Kravene til lekeareal i 5a og b går blant annet ut på at areal skal være sikret mot fare, være store nok og egnet for lek og opphold.

For å følge opp denne retningslinjen er det i planforslaget sikret at nordøstre/østre del av planområdet felt o\_BK ikke skal bygges ut med nye boliger, men skal kunne opparbeides som et uteareal som skal kunne benyttes av barn og unge, Sunnfjordheimen og nærmiljøet for øvrig. Utearealet er planlagt i nærheten av Sunnfjordheimen, slik at det gis muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Størrelsen skal sikre at det kan legges til rette for ulike aktiviteter, både på sommers- og vinterstid. I tillegg vil kollen sørvest i planrådet bevares, og denne vil fremdeles være tilgjengelig etter utbygging. Disse grepene bidrar til å svare ut rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5a og punkt 5b.

Hvordan utearealet nordøst/øst i planområdet faktisk skal opparbeides vil avklares gjennom egne avtaler mellom grunneier og aktuelle brukere i senere prosjekteringsfaser.

Medvirkningsprosessen med barn og unge har videre avdekket flere mulige tiltak som kan komme barn og unge til gode. Dette gjelder blant annet videreføring og oppgradering av stiforbindelser, sikringstiltak i friluftsområdet ved sjøen, tilrettelegging av bål plass og samlingsplass, belysning osv. Dette vil være tiltak som utbygger vil kunne bidra med som del av boligetableringen.

Et viktig ønske blant barn og unge er tilbakeføring av skogen nord i planområdet som forsvant da VA-anlegget ble etablert i 2022. På grunn av forekomstene av fremmede arter i planområdet er det begrenset hvilken type vegetasjon som kan etableres. Trær og vekster med store røtter skal ikke plantes på grunn av fare for spredning av fremmedartene.

I planforslaget er det sikret at traseer for gangveg/stier videreføres i planforslaget. Ferdelsmulighetene for barn og unge vil ikke svekkes ved realisering av tiltaket.

### **4.13 Sosial infrastruktur**

#### 4.13.1 Skole og barnehage

Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke påvirke skole- og barnehagekapasiteten, da boligene ikke er tilrettelagt for familier med barn.

#### 4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget tilrettelegger for en minimal økning av beboere i området og vil ikke utløse nye behov eller redusere eksisterende servicetilbud som kollektivtransport, dagligvarebutikker og lignende.

### **4.14 Risiko og sårbarhet**

ROS-analysen som er vedlagt planforslaget har identifisert risikoer, uønskede hendelser og mulig avbøtende tiltak som følge av realisering av planforslaget. ROS-analysen har ikke

avdekket noen uakseptable forhold, men det er noen hendelser som krever avbøtende tiltak eller nærmere vurdering av tiltak.

Dette gjelder blant annet:

- Vindutsatt – Ikke legge opp til bygninger med bygningsdeler som kan bli tatt av ekstremvind
- Nedbør- og flomhendelser – Det må sikres gode anlegg for håndtering av overvann
- I anleggsperioden er det viktig at trafiksikkerhet, trafikkavvikling, fremkommelighet for utrykningskjøretøy i varetas.
- Brann i bebyggelse – Bebyggelsen må dimensjoneres med brannsikkerhet iht. relevante brannkrav.
- Forurensning fra byggeplass til omgivelsene skal unngås.

I planarbeidet er det diskutert hvorvidt ROS-analysen også skal omfatte hendelser som omfatter menneskeskapte forhold, for eksempel kriminalitetsforebygging, trygghetsfølelse o.l. Bergen kommunes representant for barn og unge poengterte dette i oppstartsmøtet for plansaken. I samråd med Plan- og bygningsetaten er det vurdert at ROS-forhold knyttet til driftsfase vil framgå i en egen separat risikoidentifikasjon, siden uønskede hendelser og avbøtende tiltak gjelder forhold som i mindre grad ivaretas i en reguleringsplan. Jf. kapittel 4.12. Risikoidentifikasjonen vil gjennomføres av Byårdsavdeling for barnevern, sosiale tjenester og mangfold (BBSM), og tar for seg tema rundt sosiale forhold og virkninger for nærmiljøet. Denne utarbeides til 2. gangs behandling av planforslaget.

Medvirkningsprosessene har ikke avdekket behov for konkrete tiltak av et omfang som krever regulering. Oppgradering av stiforbindelser, belysning osv. kan utføres i driftsfase uavhengig av reguleringsplanen.

#### 4.14.1 Klimatilpasning

Klimautfordringer vil bidra til økt nedbør. Det vil være behov for å etablere et åpent fordrøyningsanlegg på tomten, i form av regnbed og/eller andre åpne fordrøyningsbassenger.

### **4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det vil ikke være behov for ekspropriasjonstiltak for å gjennomføre planforslaget.

### **4.16 Rekkefølgebestemmelser**

Følgende rekkefølgebestemmelser er oppført i reguleringsbestemmelsene:

Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger i o\_BK:

- Tilhørende parkeringsplass
- Tilhørende sykkelparkering
- Tilhørende renovasjonsløsning
- Gangforbindelse i bestemmelsesområde #1.



## 4.17 Oversikt over arealformål

### 4.17.1 Grad av utnytting

*Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)*

#### Utrekning av %BRA:

Tomtestørrelse

3742 m<sup>2</sup>

*Boliger*

6 boliger = 472 m<sup>2</sup> BRA

*Parkeringsplass og manøvreringsareal*

(2,5 x 5) x 2 = 25 m<sup>2</sup> BRA

25 m<sup>2</sup> x 3 parkeringsplasser = 75 m<sup>2</sup> BRA

*HC-parkeringsplass og manøvreringsareal*

(4 x 6) x 2 = 48 m<sup>2</sup> BRA

*BRA*

472 m<sup>2</sup> + 75 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup> = 595 m<sup>2</sup> BRA

*%BRA*

(595 m<sup>2</sup> / 3742 m<sup>2</sup>) x 100 = 15,9 %

Slik prosjektet er illustrert ligger utnyttelsesgraden på ca. 16 %, men for å ta høyde for behov for tilleggsareal som kommer frem ved brukermedvirkning og detaljprosjektering (f.eks. parkeringsplass innenfor bestemmelsesområde #4) er det lagt til en margin på utnyttelsesgraden på ca. 4 %. Parkering for ansatte og besøkende reguleres ikke med egne arealformål, og er følgelig medregnet i BRA-beregningen for o\_BK.

For Øvrig byggesone i KPA 2018 er maksimal utnyttingsgrad angitt til 45 %. I planforslaget er maksimal utnyttingsgrad for o\_BK satt til 20 %.

*Offentlig eller privat tjenesteyting (T)*

Tomtestørrelse for o\_T er ca. 700 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen på tomten (Sunnfjordheimen) er 242 m<sup>2</sup>. For å ha en margin ved eventuell bebyggelsesendring rundes dette opp til 300 m<sup>2</sup>. Dette gir mulighet for økning på 58 m<sup>2</sup> innenfor tomten. En BRA på 300 m<sup>2</sup> på tomten gir en utnyttelsesgrad på 43% BRA.

#### Utrekning av %BRA:

*Tomtestørrelse*

= 700 m<sup>2</sup>

*Bebyggelse (Sunnfjordheimen)*

= 242 m<sup>2</sup> BRA

*%BRA*

(300 m<sup>2</sup> / 700 m<sup>2</sup>) x 100 = 43%

#### 4.17.2 Arealformål

Forkortelse	Formål	Areal i dekar	Areal i m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>			
BK	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	3,7	3 742
T	Offentlig eller privat tjenesteyting	0,7	701
	<i>SUM KATEGORI</i>	4,4	4 443
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
V	Veg	1,2	1 197
AVT	Annen veggrunn- teknisk anlegg	0,1	56
AVG	Annen veggrunn – grøntareal	2,0	2 046
	<i>SUM KATEGORI</i>	3,3	3 299
<b>Grønnstruktur</b>			
TV	Turveg	0,1	133
	<i>SUM KATEGORI</i>	0,1	133
<b>SUM AREALFORMÅL</b>			<b>7 875</b>
<b>Hensynssoner</b>			
H410	Krav vedrørende infrastruktur	0,6	600
H540	Hensyn grønnstruktur	0,5	500
	<i>SUM KATEGORI</i>	1,1	1 100
<b>Bestemmelsesområder</b>			
#1, #2, #3 og #4	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	2,5	2 500
	<i>SUM KATEGORI</i>	2,5	2 500

Tabell 1: Arealformål