



Byrådssak /24

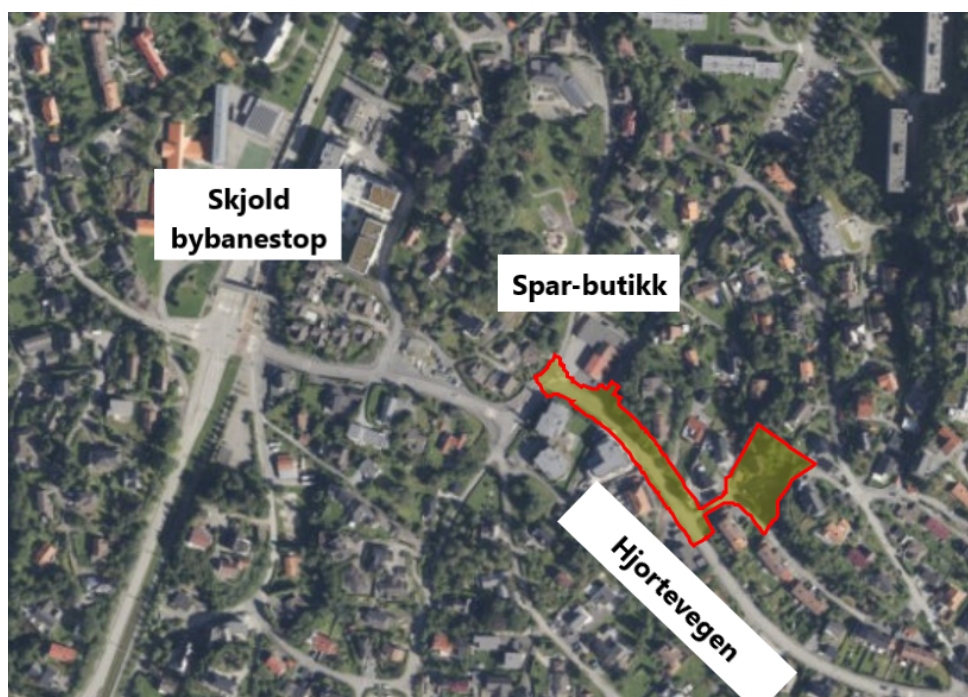
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56614-32

Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen (planID 65700000). Sluttbehandling av detaljregulering

Hva saken gjelder:

Multiconsult Norge AS foreslår på vegne av Webu 2 AS detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel, 460 meter fra Skjold bybanestopp (figur 1). Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for åtte rekkehus i byfortettingssonen med tilhørende uteoppholdsareal og parkeringskjeller. Planforslaget regulerer også gang- og sykkelveg for deler av den kommunale vegen Hjortevegen.

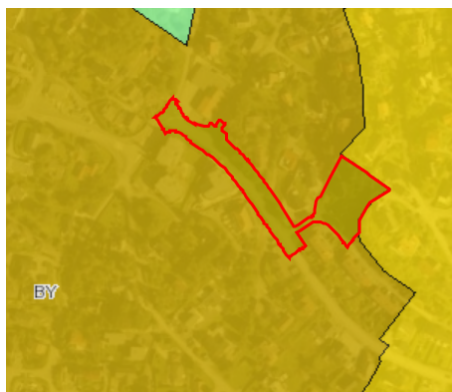


Figur 1. Planområdet

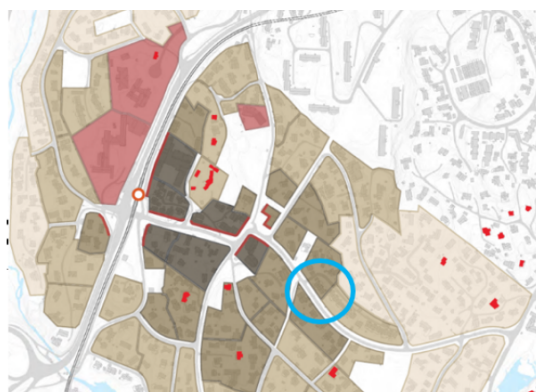
Viktige tema i planprosessen har vært typologi, fotavtrykk, byggehøyder, uteoppholdsareal, boligkvaliteter og tilpasning til strøkskarakter, samt trafikksikring og utbyggingsavtale for utbedring av Hjortevegen.

Planforslagets hovedinnhold

Planforslaget legger til rette for åtte boenheter i rekkehus på 3,5 etasjer i felt BBB1 med parkeringskjeller under bygget (figur 2 og 3). Bygget har dermed mer enn 3 målbare plan og kan ikke klassifiseres som konsentrert småhusbebyggelse på plankartet, som rekkehus gjør. Boligene reguleres derfor til formål blokkbebyggelse (felt BBB1). Det er sikret i bestemmelsene at det skal bygges rekkehus. For felt BBB1 er maksimalt tillatt grad av



Figur 4. Planområdet og KPA 2028



Figur 5. Stedsanalysen for Skjold. Planområdet markert i blått

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 31.01.2018. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 29.06.2019-07.10.2019. Det ble mottatt fire private merknader og ni høringsuttalelser.

I uttalelsene og merknadene ble det i hovedsak pekt på følgende:

- Typologi, volum, fotavtrykk og arkitektonisk uttrykk i prosjektet må endres fra leilighetsbygg til rekkehus for at det i større grad skal være tilpasset nabolaget.
- Behov for trafikksikringstiltak for myke trafikanter i Hjortevegen.
- Naboer kritiske til at den planlagte gang- og sykkelvegen vil gå inn på eiendommer.
- Behovet for en overordnet plan i Skjoldområdet.
- Parkeringsdekningen må økes, og det anbefales å planlegge felles anlegg for planforslagene i Hjortevegen-området.
- Behov for regulering av et forbedret veganlegg i fylkesveg Apeltunvegen.

I perioden 19.04.2023-22.05.2023 ble det gjennomført en felles begrenset høring sammen med naboplanen Sætervegen, (planID 66320000). Planforslaget ble sendt på ny begrenset høring i perioden 14.02.2024-07.03.2024.

Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring:

- Bygningstypologien er endret fra leilighetsbygg til rekkehus, og planforslaget er redusert fra 15 til 8 boenheter. Flatt tak er endret til skråtak med inntrukne private balkonger.
- Løsningen for renovasjon er endret som følge av reduksjonen i antall boenheter.
- Antall parkeringsplasser er økt i tråd med krav i KPA2018.
- Regulering av gang- og sykkelveg langs deler av Hjortevegen med tilhørende krav til opparbeiding og utbyggingsavtale
- Utvidelse av plangrense.

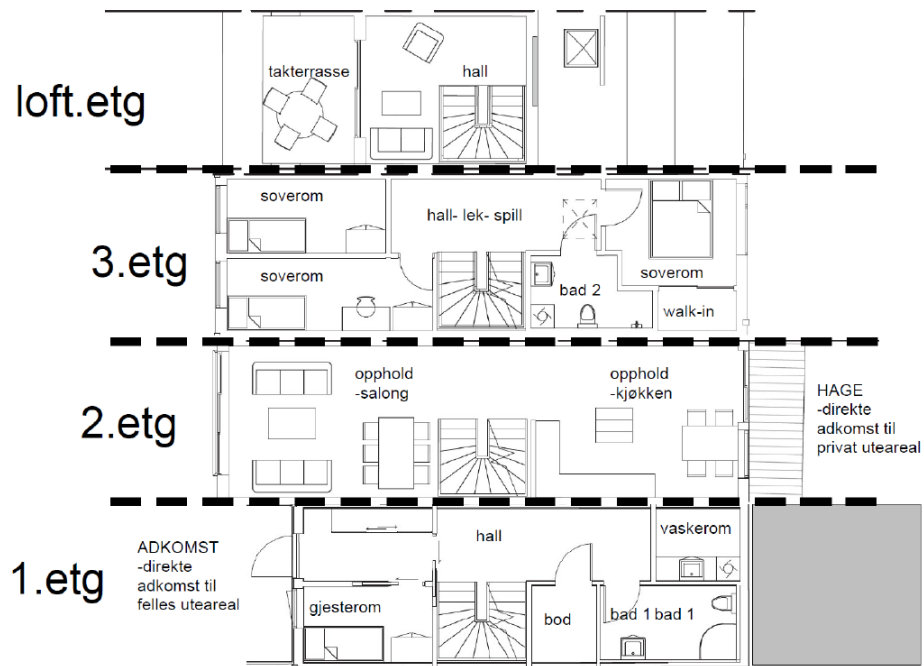
For mer detaljerte opplysninger om planprosess og medvirkning blir det vist til merknads- og endringsskjema og planbeskrivelsen.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

Bokvalitet

PBE er positive til at bygningstypologien har blitt endret fra leilighetsbygg til rekkehus. Et sentralt tema i planprosessen har vært fasadebredden på boenhetene, både for leilighetsbygget og rekkehusene. I fagnotatet til offentlig ettersyn presiserte PBE at fasadebredden på 6,0 meter skulle legges til grunn for videre arbeid med planforslaget for leilighetsbygg. Prosjektet ble så endret til rekkehus med fasadebredde på 4,09 meter. PBE har gitt tilbakemelding om at dersom etaten skal vurdere smalere fasadebredde enn 6 meter, må dette kompenseres med andre kvaliteter, eksempelvis høy takhøyde.



Figur 6. Planskisser av en boenhet

Det foreliggende planforslaget har normal takhøyde, og med en fasadebredde på 4,09 meter har 3 av 4 soverom en smalere bredde enn 2 meter. PBE står derfor fast ved sin vurdering om at de ikke kan akseptere foreslått fasadebredde. For å sikre god og varig boligkvalitet må antall boenheter reduseres fra 8 til 6 boenheter, slik at fasadebredden kan økes til 5,5 meter.

PBE foreslår at bestemmelse § 3.1.3.a endres fra:

Innenfor felt BBB1 skal det etableres rekkehus med maksimalt 8 boenheter

til:

Innenfor felt BBB1 skal det etableres rekkehus med maksimalt 6 boenheter.

Arkitektur/estetikk

Det er arbeidet mye med typologi, byggehøyder og tilpasning til strøkskarakter i løpet av planprosessen. PBE har etter en del omarbeiding av prosjektet akseptert foreslått bebyggelse, herunder typologi, byggehøyde og utforming av bebyggelsen.

Det er landet et omforent grep på fasade og takform som, etter PBE sin vurdering sikrer tilpasning til strøkskarakter og terrengtilpasning. Det vises til at det i bestemmelsene (§ 2.2) er sikret at materialvalg, proporsjoner og utforming fra strøket skal gi nybygg lokal karakter. Videre er det sikret skråtak og fasade med tre som hovedmateriale. Det er åpnet for solceller på mønet, og det er sikret at solcellene blir lagt i paneler som del av taktekkingen, slik at de ikke skal bygge opp over mønehøyden. PBE vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad er tilpasset strøkskarakteren.

Naboforhold

Utsiktsforholdene for naboene i nordøst, Dyrhaugen 25 og 27, vil bli noe endret. Takterrasser er foreslått plassert slik at det ikke vil bli innsynsproblematikk for de sistnevnte naboene. Vedlagte solstudie viser at det foreslåtte tiltaket vil gi endrede solforhold i form av morgenskygge på plassen foran garasjen på naboeiendommen i vest, Hjortevegen 10, i sommermånedene. Området ligger i byfortettingssonen i KPA 2018, og etter PBE sin vurdering må det derfor aksepteres høyere utnyttelse enn i dag.

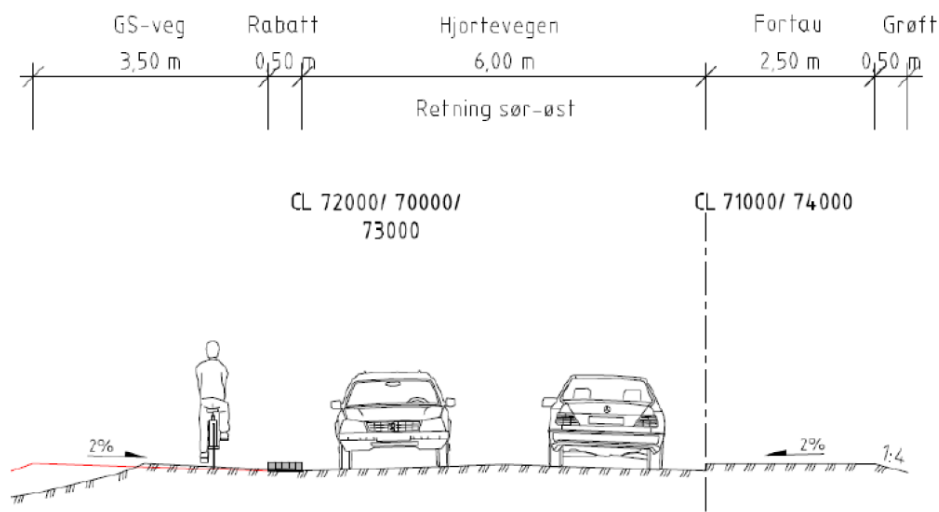
Uteoppholdsareal

Rekkehusene er sørvestvendt og plassert sentralt på tomten med uteoppholdsareal hovedsakelig på bakkeplan. Hver boenhet har private utearealer foran inngangspartiene, som markterrasser på baksiden av husene, og private takterrasser. Felles uteoppholdsareal er plassert foran og bak rekkehusene. PBE vurderer det som positivt at det er lagt opp til uteoppholdsareal utover KPA 2018 sitt minimumskrav og at det er lagt opp til fellesområder som legger til rette for samvær og sambruk for beboerne.

Trafikale forhold

Kommunal veg Hjortevegen fungerer som gjennomfartsveg til Apeltunvegen, skoleveg og er en del av sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. I den overordnede trafikkanalysen for Skjold er det foreslått å rydde opp i sikt i kryss og avkjørsler, og avklare den fremtidige utformingen av Hjortevegen. Det er i trafikkanalysen foreslått to ulike alternative utforminger av Hjortevegen; (1) kollektivtrasé og ny sykkelveg eller (2) utvidelse av dagens fortau. Ingen av disse er lagt til grunn i foreliggende planforslag. I stedet har Plan- og bygningsetaten i samsvar med Bymiljøetaten foreslått en løsning med fortau og ny gang- og sykkelveg.

I reguleringsplanen er det foreslått 2,5 meter fortau langs sørsiden, 6 meter veibredde, 0,5 meter til rabatt/rekkverk, og 3,5 meter gang- og sykkelveg langs nordsiden. Se figur under.



Figur 7. Tverrsnitt av foreslått regulering av Hjortevegen

Oppgraderingen er sikret gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtale med Bergen kommune. PBE er positiv til den foreslåtte løsningen.

Den foreslåtte oppgraderingen for kv. Hjortevegen fører til at vegen vil få et bredere tverrsnitt enn i dag. Dette vil kreve areal fra tilgrensende boligeiendommer, både permanent, og midlertidig i byggeperioden (figur 8). Det er lagt opp til minst mulig inngrep på eiendommene ved at gang- og sykkelvegen er lagt parallelt langs Hjortevegen hele veien, men utvidelsen forutsetter likevel at noe hageareal omdisponeres. Dette gjelder særlig Hjortevegen 16. Spar Skjoldtun vil få noe redusert parkeringsareal grunnet utvidelse av eksisterende fortau til

gang- og sykkelveg. Bygging av gang- og sykkelvegen medfører også at et uthus/hønseshus i Hjortevegen 4 må rives eller flyttes. Det pågår et planarbeid for blant annet denne eiendommen (Hjortevegen 4-6, planID 70090000).



Figur 8. Plankart og tilgrensende eiendommer

Ny gang- og sykkelveg får også betydning for byggegrenser langs vegen etter vegloven, for de eiendommene som ikke er regulert. Når det etableres ny gang- og sykkelveg blir det 15-meters byggegrense fra senter gang- og sykkelveg, mens det i dag er 15 meter fra senter veg. Byggegrensen vil dermed gå lenger inn på de tilgrensende uregulerte eiendommene.

PBE sin helhetlige vurdering er at oppgraderingene vil øke trafikksikringen i Hjortevegen og legge til rette for gående og syklende.

Parkering

Det er foreslått felles parkeringskjeller for bil og sykkel for beboere i felt BBB1. Det er sikret parkeringsdekning for bil på minimum 0,6 til maksimum 1 plass per 100 m² BRA, som tilsvarer 9-14 parkeringsplasser. I skisse av parkeringskjeller er det vist 10 plasser, hvorav 2 er HC-plasser, dette inkluderer gjesteparkering. Forslagsstiller er positiv til den foreslåtte parkeringsdekningen og vurderer at planområdet tåler lavere parkeringsdekning for bil på grunn av nærhet til sykkelvegnett og bybanen.

PBE vurderer parkeringsdekning for sykkel og bil til å være tilfredsstillende for antatt beboergruppe.

Naturmangfold

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippene i naturmangfoldloven, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12. Det er utarbeidet en egen naturmangfoldvurdering, som er vedlagt saken. Planområdet består i hovedsak av bebygde eiendommer med hageanlegg. I den bratte skråningen lengst øst på tomtene er det et grønt belte av trær, som utgjør et funksjonsområde for fugler, deriblant selje, rogn, hassel og bjørk. En stor or må fjernes for å etablere innkjøring til parkeringskjeller. Det er ikke registrert rødlistede arter i tiltaksområdet, men en del fremmede arter. PBE viser til at planforslaget i hovedsak skal bruke allerede bygde arealer og hageanlegg, og det er ikke funnet rødlistede arter i planområdet. PBE vurderer at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er tilstrekkelig fulgt opp i planarbeidet.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak:

1. *Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtar ein følgjande forslag til detaljregulering*
 - a. *Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID 65700000 vist på plankart, sist datert 30.04.2024*
 - b. *Tilhøyrande føresegner, sist datert 15.05.2024*
2. *Med følgjande endringar:*
 - a. *Føresegn 3.1.3.a. må endrast til:
Innenfor felt BBB1 skal det etableres rekkehus med maksimalt 6 boenheter.*

Før kunngjering må føresegner rettast i samsvar med vedtaket til bystyret.

Økonomiske konsekvenser:

Vedtaket av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positivt til planforslaget sitt hovedgrep og hovedformål og anser området til å være godt egnet til foretting. Planområdet ligger i nærheten av bybanestopp, i kort sykkelavstand til bydelssenter og i gangavstand til viktige målpunkt i hverdagen som skole, barnehage, idrett og dagligvarebutikk.

Behovet for flere boliger i Bergen er stort, og byrådet har derfor i sin politiske plattform forpliktet seg til å jobbe for regulering og bygging av flere boliger. Byrådet er særlig opptatt av å legge til rette for familieboliger og å utvikle gode boligmiljø i alle bydelene.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Bokvalitet

Byrådet er opptatt av at boligene som blir bygget i Bergen skal ha gode kvaliteter, både inne i og utenfor boligen. Det er også viktig at boligene får en utforming som gjør de attraktive for barnefamilier og at det blir mulig for disse familiene å bli boende der over lengre tid.

Plan- og bygningsetaten har anbefalt å redusere antall boenheter for å gi rekkehusene større bredde og dermed bedre og varige bokvaliteter. Forslagsstiller argumenterer på sin side med at de åtte enhetene allerede er på ca. 155 m², som er stort nok til å romme de fleste barnefamilier over en lang tid i livet. Dersom antallet reduseres ned fra åtte til seks boenheter, så blir boligene dyrere og kan bli utilgjengelig for mange kjøpergrupper.

Byrådet kan være enige med PBE om at foreslåtte fasadebredder er noe smale, og ser at dette påvirker bokvaliteten inne i boligene. Samtidig har forslagsstiller redegjort godt for utformingen av rekkehusene, og gjennom sitt notat (vedlegg), vist at det vil være mulig å innrede boligen på en hensiktsmessig måte. Det vises også til at alle boligene får godt med lysinnslipp og utsyn mot uteområdene, samt privat markterrasse og balkong/privat takterrasse i del av loftsetasjen. Byrådet mener det er positivt at det nå foreslås rekkehus i et område som er preget av flere etablerte og planlagte blokkprosjekter. Dette gjør foreslått bebyggelse mer stedstilpasset, og mer attraktiv for barnefamilier.

Byrådet vurderer at foreslått rekkehusprosjekt innehar tilstrekkelige kvaliteter som veier opp for at fasadebreddene er noe smale. På denne bakgrunn støttes ikke anbefalingen fra Plan- og bygningsetaten om å redusere antall boenheter.

Arkitektur/estetikk

Byrådet ønsker å skape en vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur som tar vare på Bergens særpreg. Det er i bestemmelsene (§ 3.1.3.f) sikret at bygg skal utformes med fasader i tre som hovedmateriale, samt at ny bebyggelse skal ha skråtak (§ 3.1.3.d). Elementer fra strøket skal brukes for å gi lokal karakter, f.eks. i materialvalg, proporsjoner og utforming (§ 2.2).

Etter byrådets vurdering så vil de foreslåtte bestemmelsene bidra til at ny bebyggelse tilpasses nabolaget og eksisterende trehusbebyggelse i området.

Trafikale forhold

Den kommunale vegen Hjortevegen ligger mellom to hovedveger (Fanavegen og Apeltunvegen) og har derfor en del gjennomgangstrafikk i tillegg til å være skoleveg. Byrådet er opptatt av at barn og unge skal ha en god og trafikksikker veg til skole og fritidsaktiviteter, og er kjent med at beboere i området er bekymret for trafikksikkerheten til gående og syklende. Det er i planforslaget lagt opp til en større opprusting av deler av Hjortevegen, med ny gang- og sykkelveg og nye kryssløsninger. Det er stilt rekkefølgekrav til at tiltakene enten skal opparbeides eller være sikret opparbeidet gjennom en utbyggingsavtale.

Byrådet er positive til at det gjøres trafikksikkerhetstiltak langs Hjortevegen, men ser at løsningen medfører ulemper for flere eiendommer. Foreliggende planforslag er det første som regulerer Hjortevegen med ny vegutforming, og det vil være førende for fremtidige reguleringsplaner langs Hjortevegen. Om foreslått tverrsnitt med 3,5 meter gang- og sykkelveg + 0,5 m rekkverk skal legges til grunn vil dette medføre inngrep i hagearealene nedover Hjortevegen. Over 20 rekkehus har sine hager, og sine primære uteareal vendt mot Hjortevegen, og vil få disse redusert med noen meter (figur 9).



Figur 9. Plankart som viser vegutforming

Samlet sett vil ny gang- og sykkelveg medføre ulemper for flere tilgrensede eiendommer samt for Spar-butikken på Skjold, noe byrådet mener er uheldig. Samtidig ser byrådet det som viktig å sikre trygge gang- og sykkelforbindelser for de mange barn og unge som bruker vegen i dag, og vil bruke den i fremtiden. Det er viktige målpunkt (skoler, barnehage, idrettsanlegg) både i Fanavegen og Apeltunvegen, og Hjortevegen spiller en viktig rolle som bindeledd, både for gående og syklende. Den pågående transformasjonen fremskynder også behovet for bedre tilgjengelighet og mer trafikksikre løsninger enn det som finnes i dag. Ny

boligbygging fører til økt trafikk og flere trafikantgrupper, og det er viktig at fortettingen ivaretar trygge og sikre bomiljø. Byrådet er positive til at det blir et kombinert tilbud for gående og syklende, i stedet for en egen sykkelveg som ville vært enda mer arealkrevende. Byrådet vil på denne bakgrunn anbefale foreslåtte vegutforming for Hjortevegen. I den fremtidige videre reguleringen av Hjortevegen må det tilstrebes å finne løsninger for gang- og sykkelvegen som bidrar til å redusere inngrepene i private hageareal.

Parkering

Riktig parkeringsdekning i nye boligprosjekter er viktig for å øke prosjektets attraktivitet, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering. Byrådet er positive til at parkeringsdekningen i prosjektet har økt etter offentlig ettersyn, og er nå i innenfor kravet i KPA 2018 for byfortettingssonen. Foreslått parkeringsdekning på mellom 0,6 til 1 plass per 100 m² BRA bolig, med krav om gjesteparkering gir prosjektet en god fleksibilitet, samtidig som risiko for fremmedparkering reduseres. Forslagsstiller er også positiv til den foreslåtte parkeringsdekningen og vurderer at planområdet tåler lavere parkeringsdekning for bil på grunn av nærhet til sykkelvegnett og bybanen. Byrådet støtter derfor foreslått parkeringsdekning.

Plankart

Ved en inkurie mangler det en «0» i planID på plankartet, som nå viser planID 6570000 og ikke 65700000 som er den korrekte planID. Byrådet ber om at dette korrigeres på plankartet før kunngjøring av planvedtak.

Konklusjon

Byrådet er positive til at det legges opp til en skånsom fortetting med stedstilpasset bebyggelse nær bybanestoppet på Skjold. Prosjektet er rettet mot barnefamilier og har flere gode kvaliteter. Byrådet anbefaler derfor å vedta planforslaget.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

1. Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID 65700000 vist på plankart, sist datert 30.04.2024, med følgende endringer:
 - a. PlanID korrigeres på plankartet før kunngjøring av planvedtak.
2. Tilhørende bestemmelser, sist datert 15.05.2024.

Dato: 6. august 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 24.05.2024 med følgende vedlegg:

Plankart, datert 30.04.2024

Reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2024

Planbeskrivelse, datert 08.04.2024

Illustrasjonsplan, datert 02.02.2023
Merknads- og endringsskjema offentlig ettersyn, datert 06.04.2022
Merknads- og endringsskjema begrenset høring, datert 08.04.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner, 02.03.2022
Minimum uteoppholdsareal, datert 29.03.2022
Minimum uteoppholdsareal solstudier, 25.02.2022
Skisseprosjekt datert, 31.03.2022
3D-illustrasjoner, datert 24.02.2022
Detaljsnitt, datert 24.02.2024
Etasjeplaner, datert 24.02.2022
Terrengsnitt, datert 24.02.2022
VA-rammeplan datert 14.06.2018
Va-etatens uttale til VA-rammeplan, 04.07.2018
Renovasjonsteknisk plan, datert 04.04.2022
Uttale til renovasjonsteknisk plan, 05.04.2022
C001 vegtegnning, datert 25.09.2023
C002 vegtegnning, datert 30.01.2023
F001 vegtegnning, datert 25.09.2023
Kulturminnedokumentasjon, datert 09.08.2018
Naturmangfoldsvurdering, datert 04.12.2023
Klimagassberegninger, datert 13.12.2023
Geologisk vurdering, datert 15.12.2017
Trafikkvurdering, datert 22.05.2019
Stedsanalyse datert 31.03.2022
Notat fasadebredde, ettersendt 03.06.2024