

Notat:

Utbyggingsrekkefølge for Åsane, gnr. 189 bnr. 1 mfl., Ulset vest

Dato: 30.10.24

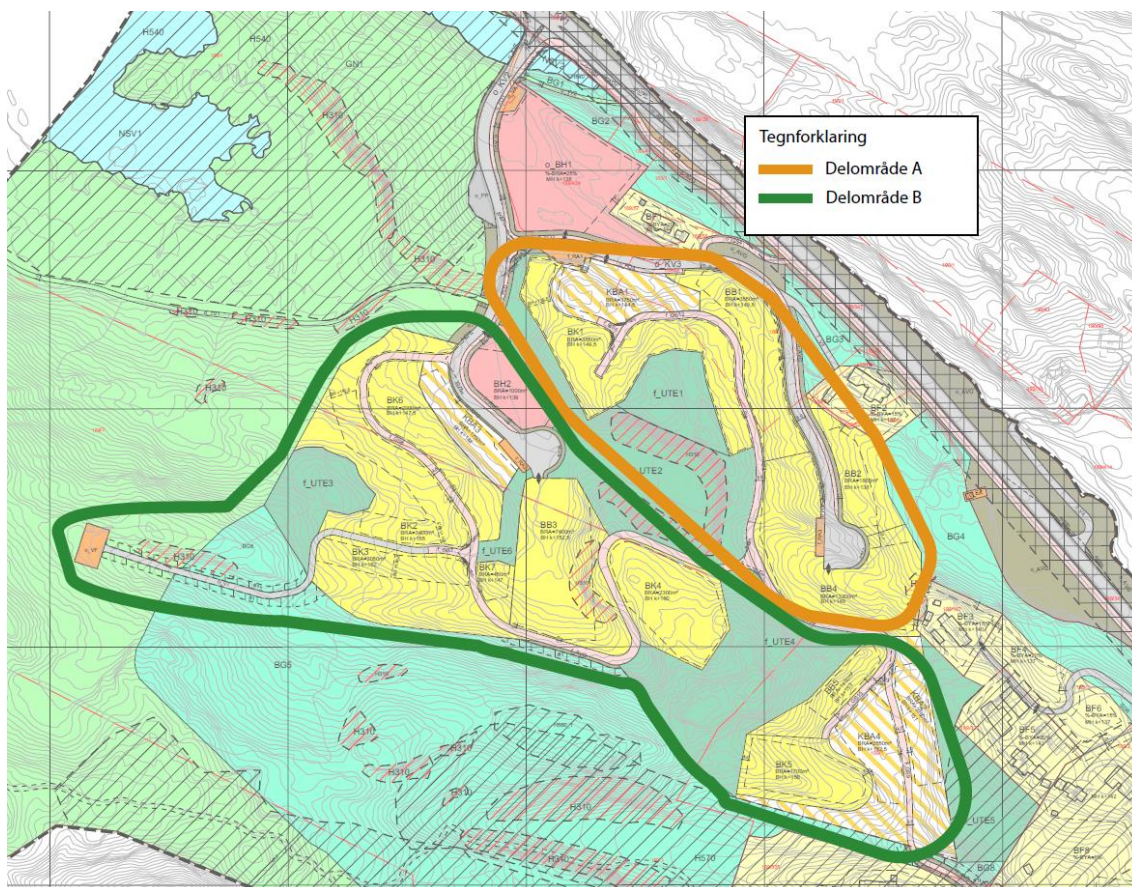
Med bakgrunn i Statsforvalterens uttalelse datert 19.03.24, ønsker vi med dette notatet å belyse utbyggingstakt i planforslaget for Ulset vest (planID 65300000).

Etter offentlig ettersyn i 2019 fremmet Statsforvalteren i Vestland innsigelse til reguleringsplan for Ulset vest. Innsigelsen ble begrunnet med at planforslaget er i strid med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planforslaget har siden 2019 blitt vesentlig bearbeidet, slik at optimalisering av tilgjengelighet, minimering av terrenginngrep og redusert fotavtrykk har gitt et grep som skiller seg vesentlig fra tidligere forslag. Foreliggende planforslag bevarer store blågrønne areal og har en ambisiøs parkering- og mobilitetsløsning. I tillegg er byggeområder og utnyttingsgrad betydelig redusert.

Ettersom planforslaget har vært gjennom en betydelig bearbeiding, ble planen lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden 10.02.24-26.03.24. Statsforvalteren i Vestland kom da med følgende uttalelse, datert 19.03.24 (PLAN-2022/20483, dok.nr. 47):

«(...) For å minimere og eventuelt skyve ut i tid de negative konsekvensene for naturområdet, er en trinnvis utbygging naturlig. Vi legger derfor til grunn at det knyttes rekkefølgekrav til når de ulike feltene kan bygges ut. Feltene BK1, BB1, BB2, BB4 og BKA1 kan bygges ut i trinn 1. Feltene BB3, BB5, BK2-BK7 og BKA2-BKA5 bygges ut som trinn 2 (...)»



Figur 1: Oppdeling av byggetrinnene illustrert som delområde A og B

Uttalelsen innebærer at innsigelsen ikke kan trekkes før rekkefølgekrav knyttet til utbyggingstrinn er sikret. Vi ser at det tilsynelatende kan se ut til at en trinnvis utbygging av feltet er naturlig. Men vi vil påpeke at dette ikke uten videre er gjennomførbart. Planforslaget er sammensatt, og består av en rekke avhengigheter som vanskeliggjør foreslått utbyggingsrekkefølge.

Statsforvalter foreslår en utbyggingsrekkefølge, hvor områdene tett på Salhusvegen bygges først, delområde A, før en starter opp bygging i resten av feltet, delområde B. Av flere grunner er det ikke mulig å la delområde B ligge brakk, mens en fullfører utbygging i delområde A. For det første stiller planen krav til nytt høydebasseng innenfor o_VF. Høydebassenget ligger i delområde B, og skal sørge for brannvannsforsyning, for hele feltet. Det er stilt som rekkefølgekrav at dette anlegget bygges ut i første byggetrinn.

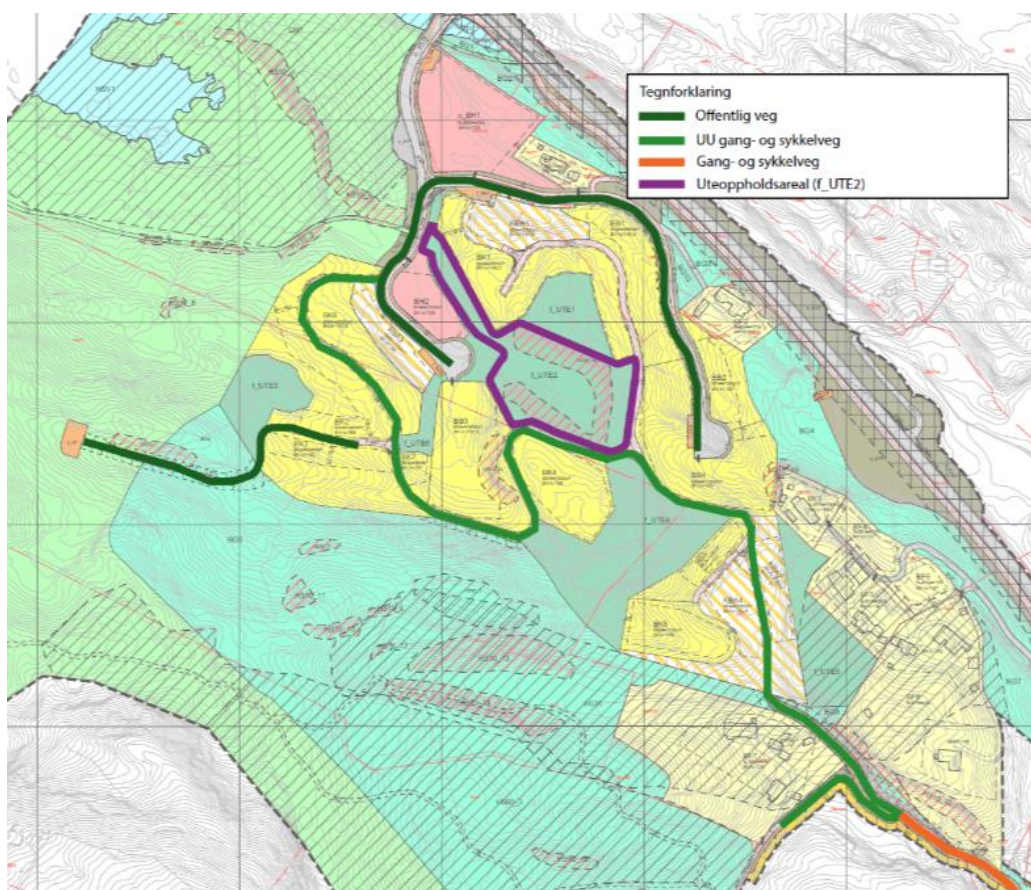
Videre er det avhengigheter mellom områdene for å løse gang sykkelvei og brann/utrykningsvei. Deler av delområde A er i dag knyttet til delområde B gjennom gang- og sykkelvei. Denne veiløsningen er også brann og utrykningvei for boligområder. På den måten er man avhengig av å etablere deler av veisystemet i delområde B, parallelt med utbygging av delområde A.

Oppsummert inneholder reguleringsplanen avhengigheter knyttet til trafiksikkerhet, vannforsyning og redning. Dette er viktige funksjoner som må ivaretas. Det medfører at regulerte gang- og sykkelveier må etableres tidlig. Veiene strekker seg gjennom

byggeområdene, og utbyggingstrinn knyttet til boligfeltene anses dermed ikke som formålstjenlig for dette prosjektet.

Planforslaget sikrer rekkefølgebestemmelser knyttet til sentrale gang- og sykkelforbindelser. Herunder skal universelt utformet forbindelse mellom boligområdet og skoletomten i sør etableres før første brukstillatelse kan gis. Rekkefølgebestemmelsene er satt etter konkrete vurderinger opp mot helse, miljø og sikkerhet i byggefasen. Det innebærer at nye boliger ikke bør tas i bruk før sentrale mobilitetsløsninger er etablert. Disse vil sikre at beboere kan bevege seg trygt utenom anleggstrafikken i en bygge- og anleggsfase.

Figuren under illustrerer omfanget av rekkefølgebestemmelsene knyttet til interne gang- og sykkelveier og offentlig kjørevei.



Kort oppsummering:

Omfang av utbyggingen er betydelig redusert gjennom prosessen. Når prosjektet starter opp vil en bygge ut felt for felt kontinuerlig. Som beskrevet over er det ikke mulig å bygge ut delområde A, uten å også gripe inn i delområde B. Planen regulerer for et helhetlig boligkonsept hvor man har jobbet med å holde grå flater og veiareal til et minimum, samt binde feltet sammen med en felles gangvei og sentrale parkeringsanlegg med fellesløsninger. Gangveien binder sammen og griper inn i delområdene samtidig som den også ivaretar brann og redning. Gangveien er derfor en premissgiver for videreutvikling av området.