



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20708-41

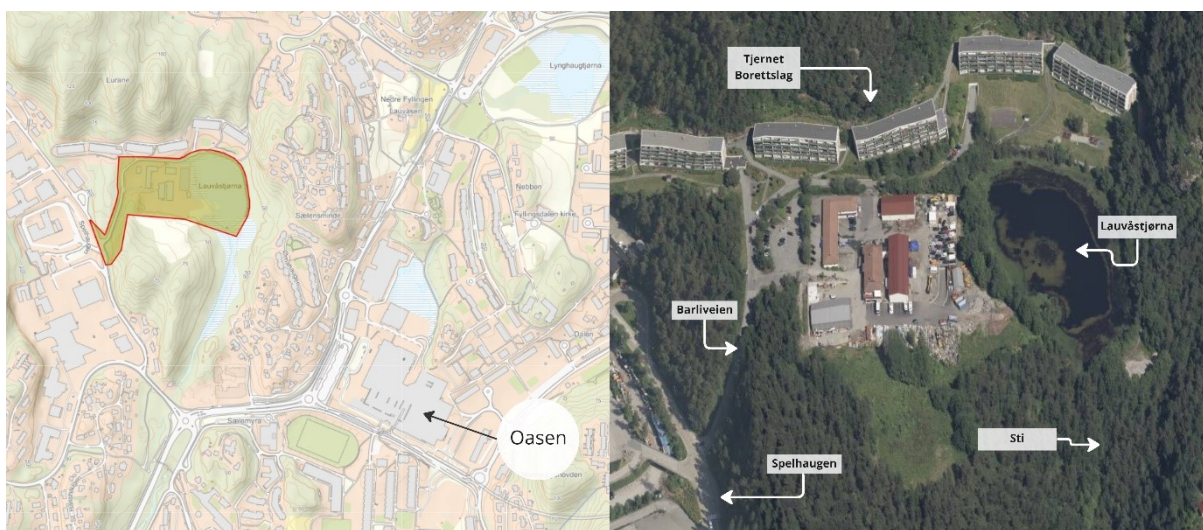
Saksbehandler: Ørjan Olsen Furnes

Dato: 09.06.2023

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 874, Skjenhaugane, Reguleringsplan
arealplan-ID 70910000**

Om planforslaget

Link Arkitektur AS foreslår på vegne av Opphus AS detaljregulering for et område ved Spelhaugen i Fyllingsdalen bydel.



Figur 1 - Oversiktskart.

Intensjonen med planforslaget er å delvis rive eksisterende bebyggelse og fortette eiendommen med 85 boenheter i en lav og tett boligstruktur og noe næring i første etasje. Eiendommen omfatter allerede bebygd areal, og tar med seg tilrettelegging for stiforbindelser og opphold i omkringliggende grønnstruktur. Området er avsatt til byfortettingssone og grønnstruktur KPA2018. Utnyttelsesgrad varierer mellom %-BRA=150 – 205%, og høyder varierer mellom tre og fire etasjer, inklusive saltak.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 07.07.2022. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 09.05.2023.

Det har vært avholdt møter med styret i Tjernet borettslag 19. mai og 4. juli 2022 for å informere om planarbeidet, få innspill til prosjektet og å diskutere om det er aktuelt å samarbeide om tilbud eller areal. Det ble i perioden 20. september til 6. november 2022 gjennomført digital medvirkning med invitasjon til alle beboere i Tjernet borettslag. Her kom det inn 37 svar og 27 kartinnspill. Se vedlegg «Oppsummering av digital medvirkning», datert 19.01.23. Tjernet borettslag ble varslet 11.01.23 om en mindre utvidelse av planområdet på deres eiendom gbnr 22/525. Borettslaget sendte inn merknad.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 0 private merknader og 16 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 04.05.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Grønnstruktur: Minimere inngrep av hensyn til fugleliv.
- Energi: Avsetting av areal for nettstasjoner og behov for avklaring av alternative energiløsninger.
- Kulturmiljø: Bygge videre på Fyllingsdalens identitet og særpreg, særlig mellomrommene mellom bebyggelsen, og plassering i forhold til sol, lys og utsikt og terreng.
- Friluftsliv: Stier må sikres offentlig karakter for å fremme gange.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

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

Forholdet til overordnet arealstrategi

Foreslått bebyggelse ligger i sin helhet innenfor allerede bebygd areal og innenfor byfortettingssone, sone 2 i KPA2018. Området ligger også innenfor ca. syv minutters gange fra bydelssenter Oasen, bybanen linje to, bussholdeplasser (kollektivknutepunkt) og butikker i Spelhaugen og har god tilgjengelighet til naturopplevelser. Planen vurderes for å være i tråd med KPA2018, KPS og målet om gåbyen Bergen.

Forhold til grønnstruktur

Planavgrensning tar med seg Lauvåstjørna og kantområdet rundt for å tilrettelegge for friluftsliv og naturmangfold gjennom sammenhengende stier og skånsomt tilrettelagt område for lek og opphold. Det reguleres for overvannshåndtering gjennom åpen bekk gjennom gatetunet og videre gjennom grønnstruktur til Lauvåstjørna.

Dette vurderes som gode løsninger som både ivaretar bokvalitet, friluftsliv og naturmangfold. Samtidig muliggjør det gange rundt Lauvåstjørna, kobler planområdet til eksisterende sti sørover og leder folk gjennom planområdets bebyggelse. Kantvegetasjonen skal ivaretas og det tilrettelegges ikke for ferdsel ved tjernet, dette særlig for å ivareta hekketiden for fugler og dyr. Kantvegetasjon vest for Lauvåstjørna er i dag i dårlig stand og det stilles krav om rehabilitering i bestemmelser.

Naturmangfold

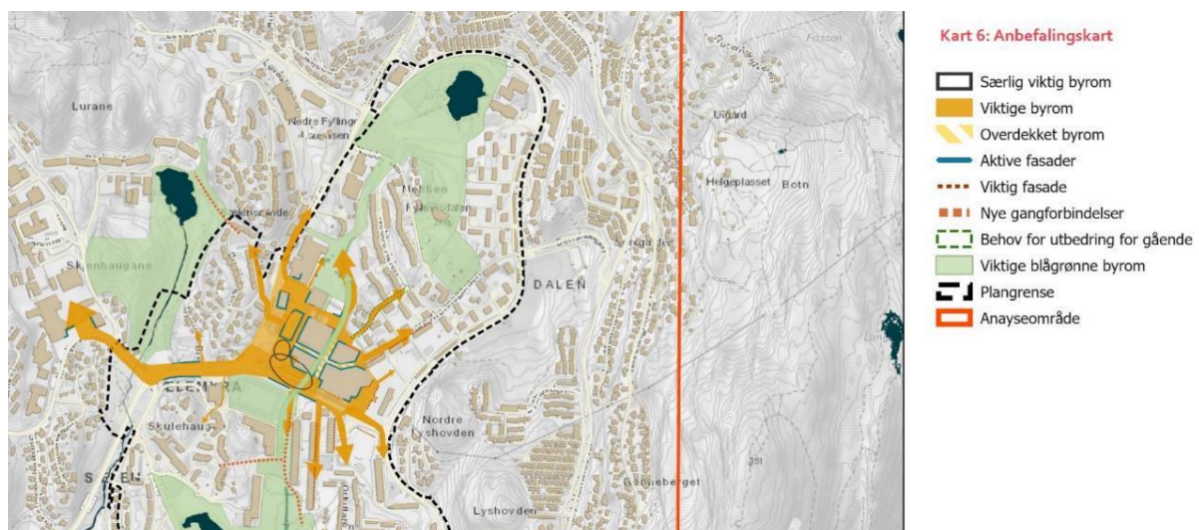
Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport, datert 31.10.22, vedlegg 15. Her anbefales det å ikke berøre eksisterende grønnstruktur og naturlig vegetasjon, og samtidig restaurere og bevare kantsoner mot tjernet. Herunder anbefales det en del tiltak knyttet til fjerning av sortlistede arter og krav til miljøoppfølgingsplan. Disse er sikret i bestemmelser. Det åpnes også for etablering av flytende vegetasjon for forbedring av vannkvaliteten i Lauvåstjørna i § 3.4.1.2.a, men dette er ikke sikret.

Planen vurderes å i liten grad øke den samlede belastningen på viktige økosystemer ved å forholde seg til allerede bebygd areal, sikre tilstrekkelig kantsoner langs Lauvåstjørna og skånsomt tilrettelegge for ferdsel i grøntområder. Naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes derfor å være ivarettatt.

Gangakser

Planforslaget legger opp til et finmasket gatenett med en gjennomgående og bilfri allmenning som forlenger rundturen rundt Lauvåstjørna inn gjennom boområde. På denne måten holdes den menneskelige aktiviteten til boområdet, samtidig som fuglelivet i kantsonen av tjernet skjermes. Videre er det god påkobling til fortau som utbedres langs Barliveien mot fv. Spelhaugen, og påkobling til eksisterende sti langs elven fra Lauvåstjørna og sør mot hovedvei.

Det har vært diskutert påkobling øst mot Oasen, i tråd med anbefalinger foreslått i områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler som nå er sendt til politisk sluttbehandling, og forventes behandlet i denne bystyreperioden (Byrådets behandling 25.05.2023 og Utvalg for Miljø og Byutvikling 7. juni 2023). Denne gangaksen er viktig for å koble planområdet til omkringliggende boområder, og for å korte ned avstand til Oasen, men er ikke sikret i planforslaget slik det foreligger. Det vil bli viktig å sikre denne koblingen før sluttbehandling av planforslaget.



Figur 2 - Utsnitt fra anbefalingskart hentet fra stedsanalysen til Områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler.

Bokvalitet

Planområdet legger til rette for tett og relativt lav bebyggelse, med god tilgang på både natur, kollektiv og tjenester. Området holdes i hovedsak bilfritt da renovasjon og parkering avvikles nær Barlivegen, og det sikres høye kvalitet i kantsoner, allmenning og gatenett med god materialbruk, aktive fasader og vegetasjon. Se formingsveileder for utfyllende informasjon.

Planen oppfylder kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, men har hovedsakelig sammenhengende sol på felles uteoppholdsarealer på dagtid, i tidsrommet 10-14 ved

vårjevndøgn. Manglende kveldssol vurderes å kompenseres med god tilgang på tilgjengelige naturområder og takterrasser. Se planbeskrivelsen kap. 5.5 for utfyllende informasjon.

Det åpnes for studioleiligheter i delområde BK3, i eksisterende parkeringskjeller, med utsikt mot Lauvåstjerna. Dette vurderes som et positivt grep som bidrar til bevaring av betongkonstruksjon, og dermed reduserte klimagassutslipp, i tillegg til økt bredde i boligtilbudet i området. Studioleilighetene vil få god utsikt mot tjern og natur, tilgang på felles uteoppholdsarealer, fellesfunksjoner og takterrasser. Se arkitektonisk redegjørelse kap. 8 for utfyllende informasjon.

Trafikk og parkering

Det vurderes som positivt at forslaget tilrettelegger for trafikkavvikling nær innkjørsel og at det interne området i hovedsak holdes bilfritt. Det er også positivt at det settes av areal som kan benyttes til bildeling. Plan- og bygningsetaten har grunnet mål om at trafikkvekst skal håndteres med kollektiv, sykkel og gange, og planområdets sentrale beliggenhet med gode forbindelser anbefaler at parkeringsdekningen reduseres ytterligere. Dette vil også bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter, i tillegg til å redusere klimagassutslipp. Se planbeskrivelsen kap. 5.7 for utfyllende informasjon.

Renovasjon

Foreslått renovasjonsløsning har en del terrenginngrep, men vil til gjengjeld utvikle nyttekjøring, sammen med øvrig bilkjøring, tidligst mulig. Bo- og naturområdene kan derved holdes fri for bilkjøring. Fotgjengere ledes langs motsatt side av veien via fortau, eller via nyetablert snarvei over kollen sør for renovasjonsområdet mot felt BKS4. Se planbeskrivelsen kap. 5.10 for utfyllende informasjon og vurdering av interesseavveining.



Figur 3 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser renovasjonsløsning og innkjøring til P-kjeller.

Snuareal på kommunal vei

Det er krav om snuareal på kommunal vei, og dette er foreslått løst som snuhammer i enden av Barliveien. Dette vurderes som en god løsning da full snusirkel vil ha for store terrenginngrep. Arealet ligger i dag delvis på Tjernet borettslags eiendom, og krever derfor avtale. Dette må avklares i videre prosess.

Tjenesteyting

Det sikres areal på mellom 140 m² og 330 m² til småskala næring og service som kafé, kontor, tjenesteyting og fellesfunksjoner innenfor felt B/F/T. Dette vil bidra til en funksjonsblanding og aktivisering av fasader i det nordvestlige hjørnet mot Tjernet borettslag.

Arealet er solrikt om ettermiddagen og har mulighet for å kunne bli en møteplass for den lokale befolkningen med gode kvaliteter.

Klima

Det legges opp til gjenbruk av parkeringsgarasje mot Lauvåstjørna i øst, men ikke eksisterende bebyggelse over terreng, se figur 4. Tiltak og ambisjoner for gjenbruk av bygningsmaterialer må derfor vurderes og sikres i bestemmelser til sluttbehandling. Klimagassberegninger må også oppdateres og revideres til å inkludere dette, i tillegg til å beskrive referansebygg i henhold til riktig metodikk, og prosjektert bygg i henhold til tiltak som sikres i plan.



Figur 4 - Utsnitt fra kommunens karttjeneste som viser dagens situasjon med bebyggelse per 2022.

Konsekvenser for naboer

I planprosessen er det i tillegg til oppstartsvarsling vært gjennomført medvirkning hvor det ble åpnet for kartbaserte innspill, se vedlegg 4, merknadsskjema med vedlegg. Planprosjektet vurderes å ikke gi vesentlige ulemper for naboer. Innspillene fra naboer er i hovedsak positiv til plangrep og høyder, og er generelt positiv til at dagens støyende virksomhet utgår til fordel for bolig.

Forslaget vil ikke gi konsekvenser for solforhold og innsyn pga. bebyggelsens høyde og avstand til eksisterende bebyggelse i nord. Mot øvrige himmelretninger er det hovedsakelig grøntområder, og det vil derfor ikke føre til konsekvenser.

Tjernet borettslag vil beholde sin parkeringsplass vest i planområdet, men vil måtte avgi noe areal nordvest i planområdet for å oppfylle krav til snuhammer i kommunal vei. Dette vurderes å ikke være til vesentlig ulempe for borettslaget, men må avklares videre i prosessen. Se planbeskrivelsen kap. 8.18 Konsekvenser for naboer for mer informasjon.

I sum vurderes planforslaget å ha positive konsekvenser for naboer ved å forlenge turtrasé og restaurering rundt Lauvåstjørna, utvidelse av fortau langs Bariveien, tilbud av en større boligmiks, tjenestetilbud, og møteplasser.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Reguleringsplan, Skjenhaugane, arealplan-ID 70910000 vist på plankart, datert 08.06.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 08.06.2023
2. Som forutsetninger for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:
 - a) Klimagassberegninger oppdateres, og tiltak og ambisjoner for gjenbruk av bygningsmaterialer sikres i bestemmelser.
 - b) Parkeringsdekning reduseres.
 - c) Tegnerekkefølge i kartgrunnlag må oppdateres.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 08.06.23
Reguleringsbestemmelser datert 08.06.23
Planbeskrivelse datert 08.06.23
Merknadsskjema med vedlegg datert 04.05.23
Illustrasjonsplan datert 31.03.23
Snitt og oppriss datert 06.02.23
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.02.23
ROS-analyse datert 05.02.23
VA-rammeplan datert 13.01.23
11.2 Uttalelse Bergen Vann datert 27.03.23
12 Uttalelse fra Byantikvaren datert 28.03.23
13.1 Renovasjonsteknisk plan datert 28.02.23
13.2 Uttalelse BIR datert 24.03.23
14 Mobilitetsplan datert 13.02.23
15 Naturmangfoldsrapport datert 31.10.22
16 Klimagassberegning datert 18.04.2023
17 Stedsanalyse datert 13.02.23
18 Formingsveileder datert 04.05.23
19 Arkitektonisk redegjørelse datert 04.05.23
20 Notat for geoteknikk og miljøteknikk datert 26.02.21
21 Energikonsept datert 15.02.23

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20708