



Figur 2. Illustrasjonsplan



Figur 3. Perspektiv

Planprosess og medvirkning

Planforslaget var på høring og til offentlig ettersyn i perioden 07.08.2021-21.09.2021. Det kom inn tre private merknader og ni uttalelser fra høringsinstanser. Merknadene og uttalelsene omhandlet plassering av renovasjon, parkeringsdekning, risiko for fremmedparkering i nærområdet, utbedring av fortau samt overvannsproblematikk.

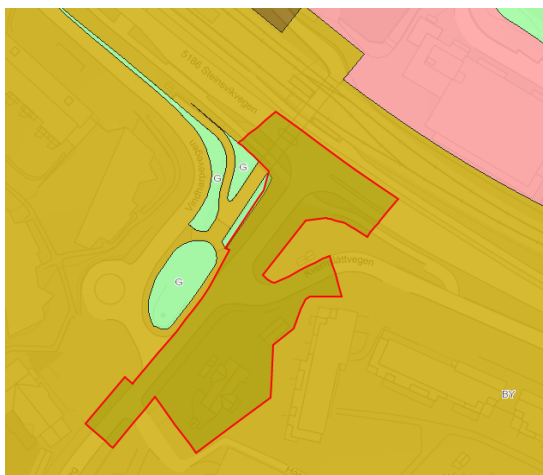
Etter offentlig ettersyn er det gjennomført endringer av planforslaget, deriblant at planforslaget nå regulerer fortau på nordsiden av Harald Sæveruds veg. Det ble også gjort en korreksjon av byggehøyde og utnyttelsesgrad, som ikke var riktig oppgitt.

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

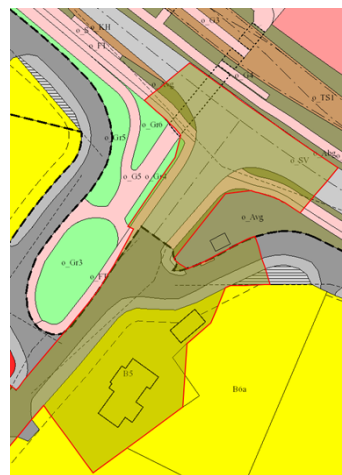
Overordnede føringer

Planområdet ligger i sin helhet innenfor byfortettingssone (sone 2) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018, figur 4). Deler av planområdet omfattes av gul sone for trafikkstøy.

Planområdet er regulert til eneboliger (felt B5) i gjeldende reguleringsplan *Ytrebygda, gnr. 39, 119 og 120, Råstølen* (planID 15760000) vedtatt i 2001 (figur 5). Deler av planområdet omfattes også av områderegulering fra 2013 *Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 5 mfl., Fagerheim barneskole m.m.* (planID 61010000).



Figur 4. KPA 2018, sone 2



Figur 5. Gjeldende reguleringsplan

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.

Forholdet til overordnede planer

PBE vurderer planforslaget for å være i samsvar med KPA 2018 sine formål og bestemmelser. Det pekes på at planområdet har en sentral lokalitet tett opp mot bybanestoppet Råstølen. PBE anser det som positivt at det legges opp til fortetting i form av konsentrert lavblokkbebyggelse i et område som i stor grad er preget av blokkbebyggelse, samt at det tilrettelegges for flere boenheter på det som vurderes som en resttomt i et prioritert fortettingsområde.

Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse er vist som to bygg (bygg 1 og bygg 2) med fem boenheter i hver. PBE vurderer at høyden på byggene er godt tilpasset omgivelsene.

Illustrasjoner viser at ny bebyggelse utføres med en hvit pusset murfasade, med innslag av tre. PBE vurderer dette som positivt i et område hvor fasadeplater er hovedmaterialet på omkringliggende bygg og har derfor foreslått at fasadeplater ikke skal tillates. Dette har ikke forslagsstiller ønsket å imøtekomme da det er planlagt bruk av fasadeplater, men at disse eventuelt skal gis en overflatebehandling som ikke gir synlige fasadeplater. PBE vurderer at dette kan aksepteres siden det ikke foreligger tungtveiende hensyn til å ikke åpne for fasadeplater i dette området. Det foreslås imidlertid en endring av bestemmelsene:

PBE foreslår endringer av følgende bestemmelse:

§ 2.2.3 En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Reflekterende fasadeplater i metall tillates ikke. Byggets fasade skal tilpasses omgivelsene, og farge på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser og av god kvalitet.

Endres til:

En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer, og fasadeplater i metall tillates ikke. Byggets fasade skal som et minimum ha innslag av tre som vist i perspektiv datert 24.06.2022. Farge på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser.

Perspektiv datert 24.06.2022 er ikke satt som retningsgivende i bestemmelsene. PBE foreslår at det derfor tilføyes punkt e under «dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene» før kunngjøring av vedtak.

Korreksjon av utnyttelsesgrad og byggehøyde

PBE opplyser at det er oppdaget avvik mellom illustrert bebyggelse og foreslått utnyttelsesgrad på 100 %-BRA. Tallene som er lagt til grunn i oppgitt BRA gir en utnyttelsesgrad på 94,4 %-BRA, noe som tilsvarer en differanse på 90 m². PBE har likevel vurdert at en utnyttelsesgrad på 100%-BRA kan anbefales, da foreslått byggehøyde, byggegrense og krav til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad når bygget skal prosjekteres. Det blir også vurdert at naboer ikke blir påvirket av at utnyttelsesgraden har blitt oppjustert.

Maks byggehøyde er satt til k +63,4, som er noe oppjustert siden offentlig ettersyn. Endringene i byggehøyde skyldes endring fra maks MH til offentlig ettersyn og maks BH i planforslag som fremmes til sluttbehandling. Endret høydeangivelse for illustrert bebyggelse gjelder kun korrekt påskrift og medfører ingen reell endring av høyden på bygget. PBE vurderer at en økning av byggehøyden kun er en formalitet, og tiltakets virkninger i forhold til naboer og omgivelser vil være uendret.

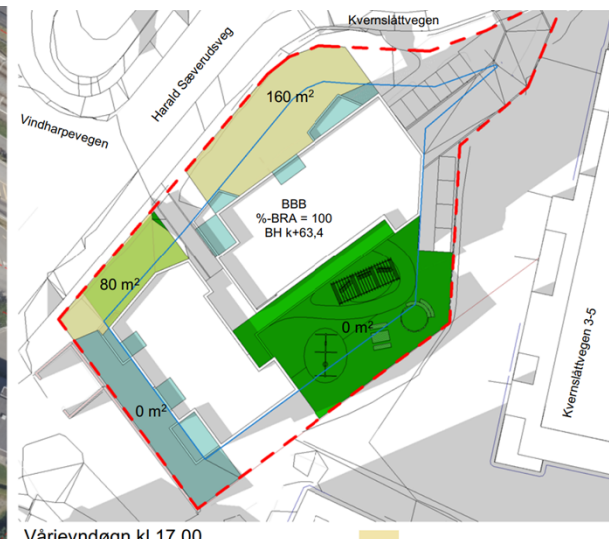
Endring av byggehøyde ble varslet i forbindelse med begrenset høring. PBE var ikke informert om endring av utnyttelsesgrad når begrenset høring ble gjennomført, men ny utnyttelsesgrad var oppgitt på plankart som lå vedlagt.

Forholdet til nabobebyggelsen

Forholdet til nabobebyggelsen har vært et viktig tema i planprosessen. Steinvikhagen sameie (Kvernslåttvegen 3-5, figur 6) har kommet med merknader til oppstart av planarbeidet og ved offentlig ettersyn hvor de har uttrykt bekymring for at nybygg vil forringe eiendommen deres med hensyn til utsikt og lysforhold. De har blant annet anmodet at ny bebyggelse legges mer enn fire meter fra nabogrense og at byggehøyde begrenses med to etasjer.



Figur 6 Kvernslåttvegen 3-5 som nærmeste nabo



Figur 7 Sol/skygge-illustrasjoner kl. 17 vårvendør

Sol- og skygeillustrasjonene (figur 7) viser at det, med ny bebyggelse, blir mer skygge på privat areal på bakkeplan og grøntarealet til Kvernslåttvegen 3-5. Dette skyldes i hovedsak bygget i den sørlige del av planområdet. PBE konkluderer med at virkningene av planforslaget vil være akseptable, og at planforslaget er innenfor rammene av hva som må forventes og aksepteres i et fortetningsområde.

Grønnstruktur og naturmangfold

Mot Harald Sæveruds veg er det et tydelig grønt preg mellom gaten og enebolig (figur 8 og 9). Det er sikret i bestemmelsene at eksisterende planter tas vare på så langt det er mulig for å replantes innenfor prosjektet. PBE vurderer at muligheter for at eksisterende vegetasjon kan tas vare på er tilstrekkelig imøtekommet, og at dette må vurderes videre i forbindelse med byggesaksbehandling.



Figur 8 og 9 Eksisterende vegetasjon på eiendommen

Trafikale forhold

Planforslaget har adkomst via eksisterende avkjørsel til eneboligtomten i nord, fra Kvernslåttvegen. Denne avkjørselen ligger tett på Kvernslåttvegen 3-5, og naboer har vært negative til mer trafikk på denne avkjørselen. Gjennom planprosessen har det blitt vurdert en adkomst fra sør, men dette kommer i konflikt med eksisterende renovasjonsløsning for Slåtten sameie. Dette ville også ført til mer kryssing av fortau langs Harald Sæveruds veg som er en viktig skoleveg. Eksisterende avkjørsel har derfor blitt vurdert til å være mest hensiktsmessig og derfor lagt til grunn i planforslaget.

Til offentlig ettersyn kom det inn flere merknader med trafiksikkerhet som tema. Vindharpen barnehage ba om at planforslaget forlenger eksisterende fortau slik at kryssing kommer sør for innkjøring til Slåtten Sameie (120/438). I etterkant av offentlig ettersyn har planen utvidet plangrensen og regulert inn en forlengelse av fortau. Det er i bestemmelsene sikret at fortau skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk. PBE vurderer justeringene som gode trafiksikkerhetstiltak.

Parkering

Parkeringsdekning har blitt diskutert i planprosessen, og det har kommet innspill fra blant annet Vestland fylkeskommune om at parkeringsdekning må være i nedre sjikt av KPA 2018. I KPA 2018 er det satt krav om en parkeringsdekning på 0,6-1,2 plasser per 100 m² BRA bolig. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på maksimalt 0,8 p-plasser pr 100 m², som er nedjustert fra 1 p-plass per 100 m² siden offentlig ettersyn.

Planområdets beliggenhet, med kort gangavstand fra Råstølen bybanestopp, tilsier at det bør tilrettelegges for en lav parkeringsdekning. Området har imidlertid problemer med fremmedparkering, og naboer har uttrykt bekymring for at prosjektet vil medføre økt parkering langs gatene. Av den grunn har PBE vurdert at foreslått parkeringsdekning kan aksepteres av hensyn til naboer. Det er ikke lagt opp til delebil internt i prosjektet, men Dele har to biler plassert like ved planområdet. PBE har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å kreve delebil for et prosjekt av en slik størrelse.

Klima og energi

Det er utarbeidet klimagassberegninger som viser at materialbruk i bygg og transport i drift utgjør mesteparten av utslippene. Det er ikke satt krav til spesifikke tiltak for valg av materialer og gjenbruk av materialer, men det er i bestemmelsene satt krav til at det skal utredes i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Konklusjon og anbefalt vedtak

PBE slutter seg til hovedformålet boligbebyggelse og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:*
 - a. *Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 113 m.fl., Kvernslåttvegen, Reguleringsplan, arealplanID 70010000 vist på plankart, sist datert 13.03.2023.*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 06.03.2023.*
2. *Med følgende endringer:*
 - a. *§ 2.2.3 i reguleringsbestemmelsene strykes og erstattes med «En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer, og fasadeplater i metall tillates ikke. Byggets fasade skal som et minimum ha innslag av tre som vist i perspektiv datert 24.06.2022. Farge på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser»*
 - b. *Perspektiv datert 24.06.2022 skal være retningsgivende og tilføyes som punkt e under «dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene».*

3. Før kunngjøring må reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til planforslagets hovedgrep hvor det åpnes for en mindre fortetting i kort avstand til både bybane og bussholdeplass. Planområdet har nærhet til flere dagligvarebutikker, barnehager, idrettshall og skoler, og anses å være godt egnet til fortetting. Det vurderes derfor at planforslaget er i samsvar med sentrale føringer i KPA 2018 for byfortettingssonen, og bidrar til å oppnå overordnede mål om blant annet den kompakte byen og nullvekst i personbiltrafikken. Byrådet stiller seg i hovedsak bak plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Utforming og materialbruk

Bebyggelsen er vist med en hvit pusset murfasade, med innslag av tre. I bestemmelsene § 2.2.3 er det sikret at reflekterende materialer i størst mulig grad skal unngås, og at reflekterende fasadeplater i metall ikke tillates. PBE har vurdert å foreslå at platekledning ikke skal tillates, men har i stedet foreslått endringer i bestemmelsen for å sikre minimum innslag av tre i fasadeutformingen.

I vedlagte klimagassberegninger vises det at materialbruk er en vesentlig bidragsyter til klimagassutslipp. Det påpekes at valg av bæresystem (betong eller stål), dekker, fasadematerial, bruk av tre og bruken av betong i inner- og yttervegger, samt gjenbruk av materialer fra eksisterende enebolig, er eksempel på valg som kan ha stor betydning for utslipp. Det er i planforslaget lagt opp til at klimagassreduserende tiltak skal vurderes til byggesaksbehandling. Byrådet mener at tiltak som bidrar til vesentlig reduksjon av klimagassutslipp bør utredes og fastsettes som krav i reguleringsplanen (jf. KPA 2018 § 18.3), og at det ikke er tilstrekkelig at dette skal utsettes til detaljprosjekteringen og byggesaksbehandlingen. Slike tiltak er viktige for å kompensere for klimagassutslipp knyttet til riving av eksisterende enebolig.

Byrådet er opptatt av at det blir valgt materialer med god kvalitet, herunder at materialene må være holdbare, miljøvennlige, tiltalende og gi gode kvaliteter til omgivelsene. Byrådet vil av forannevnte grunner sikre at byggets fasader i hovedsak skal oppføres i treverk, og at det ikke skal benyttes platekledning.

Det foreslås derfor følgende endring av bestemmelse § 2.2.3 (jf. vedtakspunkt 1.b.i.):
«Fasader på ny bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning. Reduksjon i klimapåvirkning skal vektlegges ved valg av materialer. Platekledning er ikke tillatt».

Byrådet ser at forslagsstiller har gode ambisjoner knyttet til bruken av byggets takflater. Det er i bestemmelsene § 3.1.2.5.a sikret at solceller og vegetasjonsdekke på tak skal vurderes. Vegetasjonsdekke på tak kan gi habitat for planter og dyr, forsinke avrenningen av overvann, samt ha en positiv effekt på luftkvaliteten. Solenergianlegg bidrar på sin side til å øke produksjonen av grønn energi, og på den måten bidra til reduserte klimagassutslipp. Byråden vil derfor gjøre bestemmelsen om bruk av takflatene mer forpliktende.

Det foreslås følgende endring av § 3.1.2.5.a (jf. vedtakspunkt 1.b.ii.):
«Taket skal utformes som flatt tak med vegetasjonsdekke og pollinatorvennlige planter. Det tillates etablert solenergianlegg i kombinasjon vegetasjonsdekket».

Parkering

Parkeringsdekningen for bil er i planforslaget satt til øvre halvdel (0,8 plasser per 100 m² bolig) av grenseverdiene i KPA 2018, og tilsvarer åtte parkeringsplasser. Parkeringsdekningen begrunnes med at området er preget av mye fremmedparkering, og naboene har vært opptatt av at planforslaget må dekke parkeringsbehovet utløst av prosjektet innenfor sitt planområde.

Byrådet peker på at området har et godt kollektivtilbud og nærhet til godt utbygget sosial infrastruktur, noe som gir et mindre behov for bruk av bil dagligdagse formål. For at Bergen skal nå sine klimamål og mål om nullvekst i privatbilisme er det helt nødvendig å holde parkeringsdekning på et lavt nivå. Byrådet ser ikke at det i dette området er grunnlag for høyere parkeringsdekning enn minimumskravet i KPA 2018, og mener derfor at dekningen må reduseres til 0,6 per 100 m², noe som utgjør seks plasser. Etter byrådet sitt syn vil redusert parkering bidra til at prosjektet i mindre grad blir bilbasert, og i stedet bidrar til overordnede mål om gåbyen og reduksjon av klimagassutslipp.

Bestemmelse § 3.1.1.3.a foreslås endret til (jf. vedtakspunkt 1.b.iv.): *«Det er tillatt å etablere maksimalt 0,6 bilparkeringsplasser per 100 m² bolig. All parkering skal løses i felles parkeringskjeller»*. Nytt og redusert %-BRA for felt BBB skal settes i forhold til redusert areal for parkering (jf. vedtakspunkt 1.a.i).

Byrådet er enige i PBE sin vurdering om at det ikke er hensiktsmessig å tilrettelegge for bildeling i mindre private anlegg. Bildeling får først god effekt når det er mange som deler på bilene, og de større bileletjenestene må plassere sine biler ut der hvor det er grunnlag for at de kan brukes effektivt og der hvor alle kunder av tjenesten kan komme til de aktuelle bilene. Dette sammen med utfordringer knyttet til tilgang gjør at mindre private parkeringsanlegg ikke er like aktuelle for bildeling per i dag. Dersom dette skulle endre seg er ikke reguleringsplanen til hinder for at slike løsninger kan etableres i parkeringskjelleren om beboerne skulle ønske det.

Naturmangfold

Arealet som foreslås utbygget omfatter en eneboligtomt med bolighus og en frodig hage. Eksisterende vegetasjon består av både løvtrær, grantrær og ulike typer busker. Noen av trærne er relativt høye og tilfører kvaliteter til området, både estetisk og som habitat for fugler og dyr. Bergen bystyre har nylig vedtatt Naturstrategi for Bergen, der det blant annet er vist til viktigheten av å ivareta grønne verdier og «hverdagsnatur» i fortetningsområdene.

Utbyggingen i planforslaget påvirker ikke kjente naturmangfoldverdier. Planforslaget innebærer dog en reduksjon i mengden grønne arealer, som vil ha en effekt på lokalt naturmangfold. Det er i planforslaget sikret at eksisterende planter tas vare på så langt det er mulig for å replantes innenfor prosjektet. Byrådet stiller seg positivt til dette, men i lys av vedtatt Naturstrategi anbefales det å legge til ny bestemmelse § 3.1.1.4.b (jf. vedtakspunkt 1.b.iii): *«Til søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en vurdering av hvilke planter som kan tas vare på innenfor byggeområdet, og en plan for replanting»*.

Byrådets oppsummering og konklusjon

Planforslaget er, etter byrådets vurdering, i tråd med føringene for arealbruk og boligutbygging som følger av KPA 2018, og bidrar til å realisere overordnede mål om den kompakte byen og fortetting langs kollektivaksene.

Byrådet anbefaler at planforslaget blir vedtatt med de anbefalte endringene.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget er en privat detaljreguleringsplan, og medfører ikke økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

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:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 113 m.fl., Kvernslåttvegen, Reguleringsplan, arealplanID 70010000 vist på plankart, sist datert 13.03.2023, med følgende endringer:
 - i. Nytt og redusert %-BRA for felt BBB settes i forhold til redusert areal for parkering
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 06.03.2023, med følgende endringer:
 - i. Bestemmelse § 2.2.3 endres til: *«Fasader på ny bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning. Reduksjon i klimapåvirkning skal vektlegges ved valg av materialer. Platekledning er ikke tillatt»*
 - ii. Bestemmelse § 3.1.2.5.a endres til: *«Taket skal utformes som flatt tak med vegetasjonsdekke og pollinatorvennlige planter. Det tillates etablert solenergianlegg i kombinasjon vegetasjonsdekket»*
 - iii. Det foreslås ny bestemmelse § 3.1.1.4.b: *«Til søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en vurdering av hvilke planter som kan tas vare på innenfor byggeområdet, og en plan for replanting»*
 - iv. Bestemmelse § 3.1.1.3.a endres til: *«Det er tillatt å etablere maksimalt 0,6 bilparkeringsplasser per 100 m² bolig. All parkering skal løses i felles parkeringskjeller»*
2. Før kunngjøring må reguleringsbestemmelser og plankart rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 2. mai 2023

Rune Bakervik
Byrådsleder

Ingrid Nergaard Fjeldstad
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 16.03.2023, med følgende vedlegg:

1. Plankart datert 13.03.2023
2. Reguleringsbestemmelser datert 06.03.2023
3. Planbeskrivelse datert 17.02.2023
4. Merknadsskjema datert 06.03.2023
5. Illustrasjonsplan datert 16.06.2022
6. Snitt og oppriss datert 31.10.2020
7. Perspektiv datert 24.06.2022
8. Sol- og skygeillustrasjoner datert 18.05.2022
9. Oversikt MUA datert 18.05.2022
10. Mobilitetsanalyse datert 03.12.2020
11. Støyanalyse datert 10.12.2020
12. ROS-analyse datert 17.12.2020
13. VA-rammeplan datert 09.12.2020
14. Kart til VA-rammeplan, datert 09.12.2020
15. Overvannshåndtering dagens situasjon datert 09.12.2020
16. Overvannshåndtering utbygd situasjon datert 09.12.2020
17. VA-etatens uttale til VA-rammeplan, datert 19.01.2021

18. Renovasjonsteknisk plan datert 16.05.2022
19. Uttale til RTP fra BIR, datert 09.12.2020
20. Notat renovasjon innspill BME datert 19.04.2021
21. Notat alternativ renovasjonsløsning datert 15.11.2021
22. Naturmangfoldsrapport datert 17.12.2020
23. Klimagassberegninger datert 02.05.2022
24. Rivedokumentasjon datert 02.2021
25. Uttale fra byantikvaren til rivedokumentasjon datert 26.01.2021
26. Utrechnet BRA datert 08.10.2021
27. Notat byggehøyde datert 09.05.2022