



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20595-16
Saksbehandler: Marianne Veste
Dato: 16.03.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 113 m.fl., Kvernslettvegen, Reguleringsplan, Arealplan-ID 70010000

Om planforslaget

Ard arealplan AS i samarbeid med Forum Arkitekter AS foreslår på vegne av Boligsenteret Prosjektutvikling AS detaljregulering for et område på Råstølen i Ytrebygda bydel.



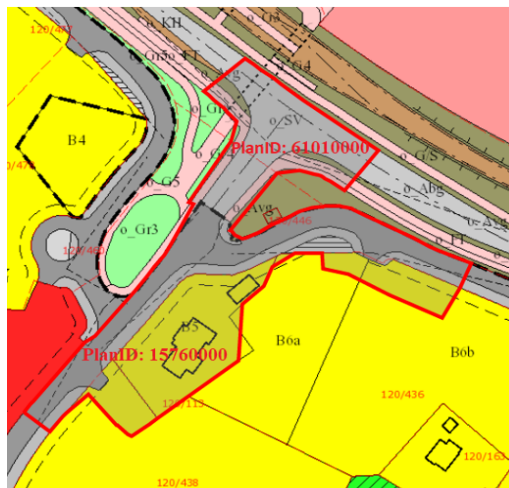
Figur 1: Planområdets beliggenhet markert med rødt

I kommuneplanens arealplan (KPA2018) ligger planområdet i byfortettingssone (sone 2), som skal videreutvikles som bolig- og næringsområde. Planområdet er regulert til eneboliger (felt B5) i gjeldende reguleringsplan Ytrebygda, gnr. 39, 119 og 120, Råstølen (PlanID: 15760000) vedtatt i 2001. Deler av planområdet omfattes også av områderegulering fra 2013 Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 5 mfl., Fagerheim barneskole m.m. (PlanID 61010000), se figur 2.

Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for en moderat fortetting med inntil 10 boenheter. Utnyttelsesgrad er oppgitt til 100 % - BRA, inkludert parkering. Leilighetsbygg er planlagt i to etasjer, i tillegg til kjelleretasje med parkering. Byggehøyden er satt til maksimalt kote +63,4 som tilsvarer 6 meter over terreng. Alle leiligheter skal ha private uteoppholdsareal i form av balkonger/terrasser.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.



Figur 2: Eksisterende reguleringsplaner som berører planområdet.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 07.08.2021.

Høringsfristen var 21.09.2021. Det kom inn 3 private merknader og 9 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 06.03.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Oppstillingsplass for renovasjonsbil nært kryss og sving kan føre til trafikkfarlige situasjoner.
- Ber om at det vurderes felles løsning for renovasjon og tilkomst til boliger med naboeiendommen gnr. 120 bnr. 438.
- Parkeringskravet bygger ikke opp under nullvekstmålet og må senkes til nedre sjikt i KPA. Må stilles strengere krav til sykkelparkering.
- Mye fremmedparkering i området som fører til trafikkfarlige situasjoner.
- Anbefaler at fortau nordøst for Vindhårpen barnehage forlenges slik at kryssing kommer sør for innkjøring til Slåtten sameie. I tillegg anbefales et fotgjengerfelt for gående som skal krysse vegen. Det bør vurderes å etablere fortau langs parkeringsplass og gjerdet som grenser til Harald Sæveruds veg. Da blir det mindre behov for å krysse vegen.
- Overvannsproblematikk må vurderes nøye og hensyntas. Må ikke forverre situasjonen til naboeiendommer.
- Anbefaler at eksisterende vegetasjon vurderes bevart. Bør stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av forhager med eventuell bevaring av vegetasjon slik at det sikres beplantning mot gaten.
- Forutsettes at parkeringskjeller ligger under bebyggelsen slik at det gis gode forhold for vegetasjonsetablering på utearealene.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 06.03.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Regulere fortau på nordsiden av Harald Sæveruds veg
- Byggehøyden endret fra maks MH k+63 til BH k+63,4
- Utnyttelsesgrad på plankart er endret fra 90 %-BRA til 100 %-BRA

Det er i tillegg foretatt en begrenset høring i perioden 01.09.2022-29.09.2022 for utvidelse av planområdet for å regulere inn fortau på nordsiden av Harald Sæveruds veg, langs med barnehagen. I den begrensede høringen ble også endring av byggehøyde omtalt, men ikke økning av utnyttelsesgrad. Plan- og bygningsetaten var ikke informert om endring av utnyttelsesgrad når begrenset høring ble gjennomført, men ny utnyttelsesgrad var oppgitt på plankart som lå vedlagt. Det kom inn 2 private merknader og 3 uttalelser fra høringsinstanser. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endringsskjema datert 06.03.2023. Det kom ikke inn noen merknader til endringene som var gjennomført.



Figur 3: Plankart til offentlig ettersyn



Figur 4: Plankart til begrenset høring

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

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

Forholdet til overordnede planer

Planforslaget legger opp til fortetting i form av konsentrert lavblokkbebyggelse i et område som i stor grad er preget av blokkbebyggelse, men også noe rekkehus. Planen vurderes å være i samsvar med KPA 2018 sine formål og bestemmelser. Planområdets lokalisering, tett opp mot bybanestopp Råstølen, tilsier at det vil være i tråd med en fortetting. Det er positivt at det tilrettelegges for flere boenheter på det som vurderes som en resttomt i et prioritert fortetningsområde.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Planområdet ligger i byfortettingssone (sone 2) i KPA 2018, hvor grad av utnytting skal gis ut fra krav til byromstruktur, byggehøyde og uteareal. Gjennom planforslaget åpnes det opp for maks 100 %-BRA, inkludert parkering.

Til offentlig ettersyn etterlyste PBE mer samsvar mellom skissert prosjekt og oppgitt utnyttelsesgrad som var 90 %-BRA. I vedlegg Utreknet BRA datert 08.10.2021 opplyses det at det ble foretatt noen feilberegninger som gjorde at utnyttelsesgraden til offentlig ettersyn var satt for lavt. Kontrollberegninger vi har gjort viser en differanse på 224 m². Snitt og illustrasjoner som er levert inn til 2. gangs behandling er det samme som lå til grunn ved offentlig ettersyn. Det er et avvik mellom illustrert bebyggelse og foreslått utnyttelsesgrad på 100 %-BRA, da tallene som er lagt til grunn i oppgitt BRA gir en utnyttelsesgrad på 94,4 %-BRA. Det er uheldig at ikke illustrasjoner viser maks situasjon når det gjelder BRA. 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. Differansen mellom oppgitt utnyttelsesgrad og snitt/illustrasjoner er på 90m², og det vurderes at konsekvensene for naboer ikke blir påvirket av at utnyttelsesgraden har blitt oppjustert. Vi har ikke ytterligere kommentarer til den utnyttelsen som er foreslått, og anbefaler forslaget slik det foreligger.

Maks byggehøyde er satt til k +63,4, som er noe oppjustert siden offentlig ettersyn. Dette gir en byggehøyde på ca. 6 m fra planert terreng. 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. En endring fra maks MH til maks BH imøtekommer våre innspill til offentlig ettersyn, og vi vurderer at høyden på bygget er godt tilpasset omgivelsene.

Utforming

Ny bebyggelse er foreslått med to etasjer, i tillegg til parkeringskjeller som ligger delvis under terreng. Planforslaget legger opp til at bygningsmassen fordeles på to bygg (bygg 1 og bygg 2) med 5 boenheter i hver, hvor byggene er koblet sammen med en gangbro i andre etasje. Gjennom plansaken har det vært diskutert hvorvidt en skal binde opp intensjonen om to bygningsvolum, og ved offentlig ettersyn ba PBE om at dette ble sikret til 2. gangs behandling. Etter en gjennomgang mellom byplanavdelingen og byggesaksavdelingen har det blitt vurdert at det ikke er behov for å binde dette opp i plansaken, da et samlet bygningsvolum også kan fungere bra på eiendommen. To bygningsvolum er derfor ikke sikret i bestemmelsene, en videre vurdering av dette må derfor tas i byggesaken.

Det har videre blitt vurdert hvorvidt en skal sikre utforming av bebyggelsen når det gjelder materialbruk og fargebruk. Illustrasjoner viser at ny bebyggelse utføres med en hvit pusset murfasade, med innslag av tre, se figur 5 og 6. 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. For å sikre kvaliteter

som vist i illustrert bebyggelse vurderer vi det som nødvendig å foreslå endringer av bestemmelsen for å unngå at fasadeplater brukes på hele fasaden.



Figur 5. Planlagt bebyggelse sett fra Harald Sæveruds veg, mot nordøst.



Figur 6. Foreslått bebyggelse sett fra Kvernslettvegen 3.

Vi foreslår derfor 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:

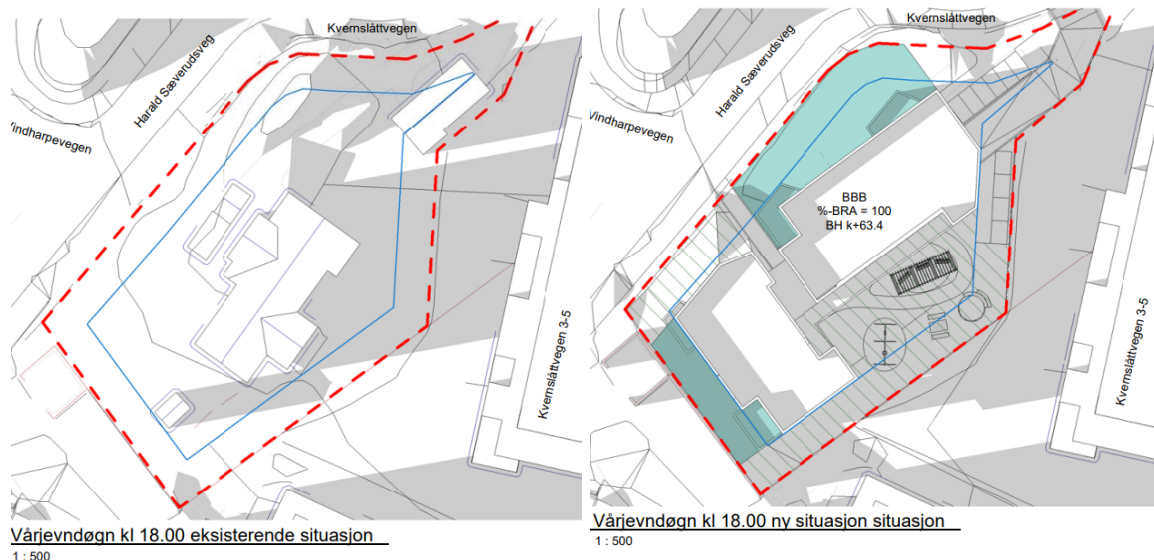
En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer, og fasadeplater i metall tillates ikke. Byggets fasade skal som et minimum ha innslag av tre som vist i perspektiv datert 24.06.2022. Farge på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser.

Prinsipp for svalgangsløsning som vist i perspektiv datert 24.06.2022, figur 6, er sikret i forslag til bestemmelser § 3.1.2.4.b. Perspektiv datert 24.06.2022 er ikke satt som retningsgivende i reguleringsbestemmelsene. Det må derfor tilføyes punkt e under «dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene» før kunngjøring av vedtak. PBE vurderer at ny bebyggelse vil være et godt supplement til bygningsmiljøet rundt, og nødvendige kvaliteter for utforming er sikret tilstrekkelig i planforslaget.

Forholdet til nabobebyggelse og byggegrense

Forholdet til nabobebyggelsen har vært et viktig tema i planprosessen. Steinvikhagen sameie (Kvernslettvegen 3-5) 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. Forslagsstiller har vurdert konsekvenser for naboer i planbeskrivelsen under kapittel 8.17, og det er utarbeidet sol- og skyggeillustrasjoner med de tidspunkt som er angitt i kommunens kravspesifikasjon.



Figur 7. Sol-skygge for eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre.

Sol- og skyggeillustrasjonene viser at det blir mer skygge på noe privat areal på bakkeplan og grøntarealet til Kværslåttvegen 3-5, figur 7. Dette er naturlig da ny bebyggelse vil ha større volum enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Dette skyldes i hovedsak bygg 2 i den sørlige del av planområdet. Planforslaget legger derimot opp til en begrenset byggehøyde som er godt tilpasset omgivelsene. Byggegrensen på fire meter fra eiendomsgrense følger de generelle kravene i § 29-4 i Plan- og bygningsloven (PBL) for byggverk under 9 meter. Det er vurdert hvorvidt en skal sikre plassering av uteareal slik som vist på illustrasjonsplan for å unngå at bygget blir plassert i byggegrensen mot nabo, men grunnet støy langs Harald Sæveruds veg må uteareal ligge på stille side. PBE vurderer derfor at virkningene av planforslaget i forhold til nabobebyggelsen vil være akseptable, og at planforslaget er innenfor rammene av hva som må forventes og aksepteres i et fortetningsområde.

Bomiljø og bokvalitet

I planforslaget legges det opp til en bebyggelse som vil gi et variert botilbud for ulike brukergrupper. Byggene er illustrert med leiligheter som varierer i størrelser fra ca. 50 m² til 125 m², hvor de største enhetene er planlagt i andre etasje. Det legges til rette for at boligene på bakkeplan vil få store og attraktive uteoppholdsarealer, og det er stilt krav til at boliger på bakkeplan skal ha eget inngangsparti, jf. 3.1.2.7.d. I henhold til KPA 2018 skal det legges spesielt vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssonen. Til offentlig ettersyn vurderte PBE at planen i større grad burde sikre familieboliger. Vi ba derfor om at det i reguleringsbestemmelsene ble sikret at minimum 20% av enhetene skulle ha minimum 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakkeplan. Dette har blitt imøtekommet og sikret i planen, jf. § 3.1.2.8.c. Ovenfornevnte kvaliteter, samt at det tilrettelegges for bodarealer og direkte tilgang til gode og trygge utearealer, gjør at vi vurderer at planforslaget

gir gode kvaliteter til barnefamilier og en variert boligsammensetning for personer i ulike livsfaser.

Uteoppholdsareal

For sone 2 er det i KPA 2018 krav om minimum 40m² uteoppholdsareal pr boenhet. For 10 boenheter er minstekrav til uteoppholdsareal 400m². Planforslaget viser totalt 762,6 m² MUA, hvorav 395m² er privat areal og 367,6 m² er felles. KPA 2018 stiller krav om at halve uteoppholdsarealet skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, for dette prosjektet vil det si 200m². Fellesarealet er vist i sørøst, mot Kvernslåttvegen 3-5, og dette arealet er oppgitt å være 303,3 m². Som konsekvens av at arealet ligger østvendt har det begrenset med sol på ettermiddagen. Solanalyser av planforslaget viser sol på over 50 % av arealet frem til klokken 15 vårjevndøgn. Dette er vurdert til å være akseptabelt da en har sol på privat areal og fellesareal på vestsiden av bebyggelsen etter kl. 15.00 vårjevndøgn. Arealet på vestsiden, mot Harald Sæveruds veg, kan derimot ikke medregnes i arealkravet, da det ikke tilfredsstiller kvalitetskravene til KPA 2018 på grunn av støy.

Minimum 100m² av felles uteoppholdsareal skal opparbeides som småbarnslekeplass. Til offentlig ettersyn ba PBE planen sikre minimum tre lekeapparater, sandkasse og benk. Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene § 3.1.1.2.e.

Gjennom reguleringsbestemmelsene § 3.1.1.2 er det sikret gode kvalitetskrav til opparbeidelse av uteareal, og PBE vurderer at kravene til uteoppholdsareal er tilfredsstillende løst i planforslaget.

Trafikkforhold

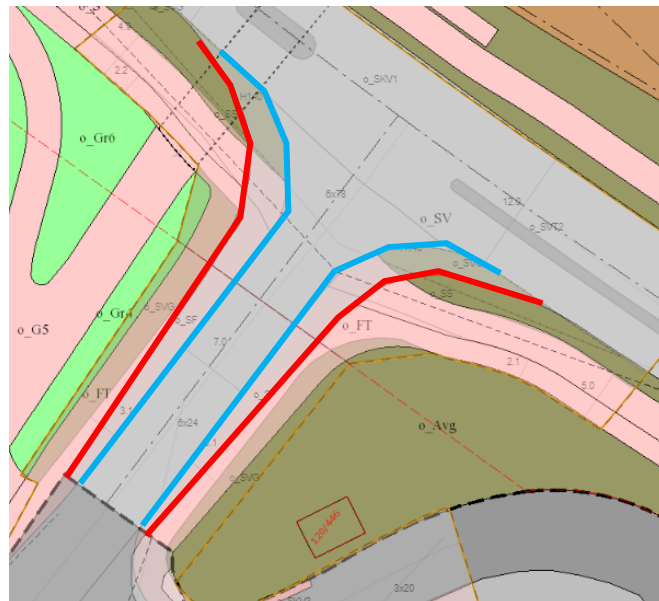
Adkomst

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.

Bymiljøetaten hadde innspill ved offentlig ettersyn til regulering av avkjørsel, frisikt, annen veggrunn og krav til utforming i tråd med N100. PBE har vært i dialog med BME, og viktige forhold er sikret i plankart og forslag til planbestemmelser som fremmes til sluttbehandling. Adkomstforhold er derfor tilstrekkelig sikret i planforslaget, og PBE har ikke ytterligere kommentarer.

Kryss Steinsvikvegen/Harald Sæveruds veg

Kryss ut mot Steinsvikvegen er tatt med i planavgrensningen og regulert til dagens situasjon. Det har gjennom planprosessen vært vurdert om det skal etableres dråpe i krysset i henhold til områderegulering for Fagerheim barneskole (plan-ID 61010000). Dette har ikke blitt realisert i forbindelse med tidligere utbygginger i området. I samråd med Vestland Fylkeskommune har det blitt vurdert at dagens situasjon er mindre utflytende, mer strammet opp, og krysset er derfor mer oversiktlig både for bilister og myke trafikanter enn regulert i områdereguleringen for Fagerheim skole, figur 8.



Figur 8. Kryss regulert i plan-ID 61010000 (vist i rødt) sammenlignet med plan for Kvernslettvegen (vist i blått).

Fortau

Til offentlig ettersyn kom det inn flere merknader med trafikksikkerhet som tema. Vindharpen barnehage ba om at planforslaget forlenger eksisterende fortau slik at krysning 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. I forslag til bestemmelse § 6.3.2 er det sikret at fortau skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk. PBE vurderer justeringene som gode trafikksikkerhetstiltak.

Parkering

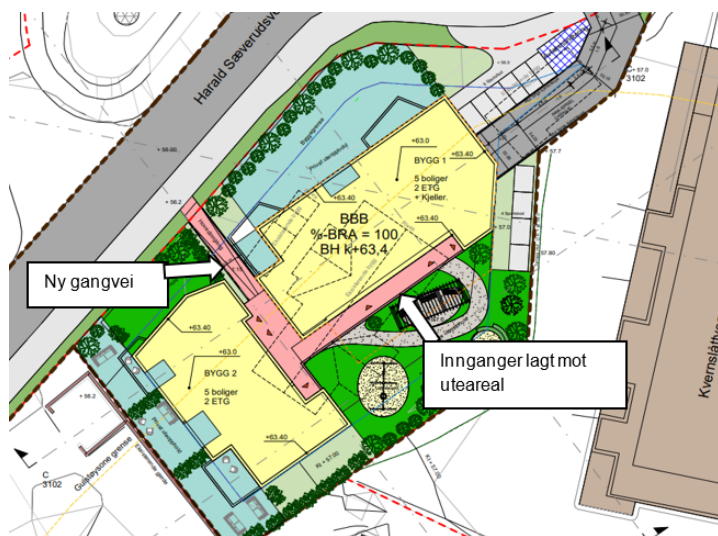
Parkeringsdekning har blitt diskutert i planprosessen, og det har kommet innspill fra blant annet Vestland Fylkeskommune om at parkeringsdekning må være i nedre sjikt av KPA 2018. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på maksimalt 0,8 p-plasser pr 100m², som er nedjustert fra 1 p-plass per 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 langs med bybanen, og naboer har uttrykt bekymring for at prosjektet vil medføre økt parkering langs gatene. Av den grunn har vi vurdert at parkeringsdekningen kan aksepteres av hensyn til naboer. Det er ikke lagt opp til delebil internt i prosjektet, men Dele har 2 biler plassert like ved planområdet. Vi har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å kreve delebil for et prosjekt av en slik størrelse.

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig i felles parkeringskjeller, jf. § 3.1.1.3.d. I tillegg er det tilrettelagt for sportsboder på bakkeplan, hvor sykkelparkering også kan løses, jf. § 3.1.1.3.e. På illustrasjonsplan er disse plassert lett tilgjengelig fra inngangsparti og uteoppholdsarealene med enkel atkomst for sykkel. Dette tilfredsstiller anbefalinger i mobilitetsanalysen, som anbefalte at sykkelparkering ble plassert tett på inngangsparti og under tak med mulighet for å låse. Dette er derimot ikke sikret i bestemmelsene. Vi vurderer likevel at planforslaget tilrettelegger for sykkel og at det er sikret tilfredsstillende bestemmelser som ivaretar gode løsninger for sykkel .

Gangforbindelser

Planforslaget ligger tett på bybanestopp og det er gode gangforbindelser mot målpunkt, både gjennom overgangsfelt i Steinsvikvegen og undergang under Steinsvikvegen. Planforslaget legger opp til gangadkomst mellom bebyggelsen og fortau, jf. § 3.1.2.7.c. Illustrasjonsplanen er gjort retningsgivende i reguleringsbestemmelsene for plassering av gangveien. Til offentlig ettersyn kom Bymiljøetaten med innspill til at det burde sikres inngang mot gate fra boligene, iht. § 26.3.4 i KPA. Dette er imøtekommet i forslag til bestemmelse § 3.1.2.7.e hvor boliger på bakkeplan mot o_SF4 skal ha inngangsparti mot Harald Sæveruds veg. Øvrige boliger får inngang via uteareal i bakkant, se figur 9.

Til offentlig ettersyn ba PBE om at gangforbindelse vist på illustrasjonsplan ble sikret i plankart, og videre mot naboeiendom Kvernslåttvegen 3-5. Forslagsstiller har vurdert dette, og viser til naboer som ikke ønsker trakk mot deres eiendom. PBE har vurdert dette på ny og slutter seg til forslagsstilleres vurderinger. Eksisterende forbindelse i sør er tilstrekkelig, selv om denne går via avkjørsel til gnr. 120, bnr. 438.



Figur 9. Illustrasjonsplan med gangforbindelse og innganger til boligene.

Grønne interesser

Mot Harald Sæveruds veg er det et tydelig grønt preg mellom gaten og enebolig, se figur 10. Til offentlig ettersyn kom Bymiljøetaten med innspill på at eksisterende vegetasjon bør bevares ved opparbeiding av uteareal med gode forhold, og det anbefales rekkefølgekrav og bestemmelse som sikrer dette. Planbeskrivelsen punkt 8.6.4 vektlegger at eksisterende kvaliteter og funksjoner i planområdets grønnstruktur skal på best mulig måte videreføres og reetableres i det nye planforslaget. Det er derimot ikke satt rekkefølgekrav til dette, men det er sikret i § 3.1.1.2.h 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 byggesaken.



Figur 10. Eksisterende vegetasjon mellom bolig og Harald Sæveruds veg, hentet fra google maps.

Avfallshåndtering

Planforslaget legger opp til en tradisjonell renovasjonsløsning, hvor hver enhet har sine egne spann til de respektive avfallstypene. Glass/metallavfall kan kastes ved returpunkt ca. 50 m nordvest fra planområdet. Det skal etableres rom for lagring av avfall i parkeringsanlegg, og settes ut på oppstillingsplass på tømmedagen. Oppstillingsplass for renovasjonsbil er vist langs med avkjørsel til parkeringsanlegget. Ved en slik løsning legges det opp til at renovasjonsbil skal stoppe i Kvernslåttvegen ved tømning

En viktig problemstilling gjennom plansaken har vært plassering av oppstillingsplass og hensyn til trafiksikkerhet. Oppstillingsplass i kommunal veg, nært kryss og sving ble vurdert til å ikke være en god løsning. Til offentlig ettersyn ble det derfor anbefalt at de på nytt ville vurdere en felles renovasjonsløsning sammen med naboeiendom gnr. 120, bnr. 438.

Plankonsulent har utarbeidet et notat med vurdering av ulike alternativ for oppstillingsplass, datert 15.11.2021. Forslagsstiller viser til at det ikke er aktuelt å etablere en felles nedgravd løsning for 10 nye boenheter samt 48 eksisterende boenheter, når prosjektet må ta 100 % av den påfølgende økonomiske belastningen. I oppstartsfasen var prosjektet betydelig større, og intensjonen var da at prosjektet skulle bekoste hele oppgraderingen. På grunnlag av det økonomiske aspektet og liten vilje fra nabo om å etablere en felles løsning har forslagstiller ønsket å opprettholde løsning vist til offentlig ettersyn. Det er tatt noen runder internt med Bymiljøetaten, og ut fra de andre alternativene som er skissert i notatet, er valgt løsning det alternativet med best trafiksikkerhet for myke trafikanter. BME vil derimot sterkt anbefale en fellesløsning. Siden prosjektet har en begrenset størrelse på inntil 10 enheter vurderer PBE at det vil være urimelig å kreve en fellesløsning. Vi vurderer derfor at renovasjonsløsningen som planforslaget legger opp til vil være akseptabel da myke trafikanter er ivarettatt.

Det foreligger uttale fra BIR datert 09.12.2020, oppdatert RTP er datert 16.05.2022. Det er ikke foretatt endringer i RTP som krever ny uttale fra BIR.

Støy

Deler av planområdet omfattes av gul støyzone. Brekke og Strand Akustikk AS har utarbeidet støyrapport, datert 10.12.2020. Høyeste beregnet støynivå er $L_{den} = 57$ dB ved fasade. Avbøtende tiltak som tett rekkverk med minimumshøyde 1,2 m er foreslått for balkonger som er støyutsatt. Det er sikret i forslag til rekkefølgebestemmelsene at støytiltak på støyutsatte balkonger skal være utført før bebyggelsen tas i bruk. Støyrapport er retningsgivende for tiltak som skal gjennomføres, jf. § 3.1.2.4.a, og ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støykrav oppfylles for bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon jf. § 2.7.1. Alle leiligheter vil kunne tilfredsstille krav i KPA om halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom har vindu som kan åpnes mot stille side. Private uteoppholdsarealer som er tenkt etablert mot Harald Sæveruds veg vil få et støynivå som ligger over nedre grenseverdi for gul zone og kan derfor ikke medregnes i utearealet hvis det ikke tilfredsstiller støykravene. En vegetasjonsbuffer mot veg vil kunne fungere som et tiltak. Om dette er tilfredsstillende må vurderes i byggesaken. PBE vurderer at støy er tilstrekkelig belyst og nødvendige tiltak er sikret i planforslaget.

Overvannshåndtering

Steinvikhagen sameie påpekte i merknader til oppstart og offentlig ettersyn at planen må ta overvannsproblematikk på alvor da sameiet er plaget med oversvømmelser i garasjeanlegg og frykter at utbygging i området vil føre til mer overvann. Det vises til VA-rammeplanen som vurderer at foreslått utbygging av planområdet ikke vil utgjøre forskjell på vannansamling langs fortauskanten i Kvernslåttvegen. Til offentlig ettersyn ba VA-etaten, nå Bergen Vann,

om at planen må avsette tilstrekkelig areal til overvannsanlegg. Tilbakemeldingen er imøtekommet ved at det er lagt inn et bestemmelsesområde (#1) i plankartet som sikrer areal til fordrøyningsmagasin. PBE vurderer at hensynet til overvann er sikret i planforslaget.

Barn og unges interesser

Planforslaget berører ikke areal som er brukt av barn og unge i nærområdet. Tiltaket vil etablere uteoppholdsarealer for lek og aktivitet, selv om dette fortrinnsvis vil være for beboerne. Vi vurderer at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Barnehagedekning og skolekapasitet

Skole- og barnehagedekningen er vurdert i planbeskrivelsen, pkt. 8.8.1. Det er vurdert at det er tilstrekkelig kapasitet for både skole og barnehage i området til å ta imot en utbygging på 10 boenheter.

Naturmangfold

Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport, datert 17.12.2020. Det er ikke registrert arter fra norsk rødliste eller andre viktige naturtyper innenfor planområdet. Det er imidlertid gjort registreringer i nærliggende områder som har en aksjonsradius over planområdet. Det er vist til en vurdering av planforslagets virkninger i forhold til nml §§8-12 og planforslaget vil ikke ha vesentlig påvirkning på naturmangfoldet i området.

Universell utforming

Prinsippene om universell utforming er godt sikret i planen gjennom reguleringsbestemmelsene § 2.1. Dette gjelder parkering, trinnfri og likeverdig tilkomst, uteoppholdsarealene og ny gangforbindelse.

Klima og energi

Asplan Viak har utarbeidet klimagassberegninger i rapport datert 02.05.2022. Totalt er det estimert klimagassutslipp på rundt 2500 tonn CO₂e over 60 år gitt at norsk strømmiks legges til grunn for beregningene. Resultatene er sammenfallende med referansebygg.

Materialbruk i bygg (570 tonn CO₂e) og transport i drift (1800 tonn CO₂e) utgjør mesteparten av utslippene. Det er henvisning til tiltak for å redusere klimapåvirkning for materialbruk, byggeplasspåvirkning, energi og transport. Det er ikke satt krav til spesifikke tiltak for valg av materialer og gjenbruk av materialer, men det er satt krav til at det skal utredes jf. § 2.7.2. Når det gjelder transport i drift er det vist til bilrestriktive tiltak, gang- og sykkelvennlig utforming, samt tilgang til service- og rekreasjonstilbud og kollektivtransport. Det kan stilles spørsmål til om tiltakene for bilreduksjon og gangvennlig utforming er tilstrekkelig løst i planforslaget. Dette basert på relativt høy parkeringsdekning i forhold til avstand til bybanestopp og plassering av inngangsparti for lett adkomst til parkeringskjeller, jf. § 3.1.2.7.b. Viser til avsnitt om parkering og gangforbindelser for vår vurdering av temaene.

I en eldre versjon av planbestemmelsene ble det satt krav til fossilfrie anleggsplasser. Siden det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å kreve dette er det tatt ut av bestemmelsene. Det oppfordres likevel til at dette følges opp i bygge- og anleggsfasen.

Det er tilknytningsplikt for fjernvarme. Dersom det kan dokumenteres energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis

unntak fra tilknytningsplikten, jf. § 2.10.1. Bruk av solcelle og grønne tak skal vurderes ved søknad om tiltak, jf. § 3.1.2.5.a.

Anbefalt 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, arealplan-ID 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.

Plan- og bygningsetaten

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 13.03.2023
Reguleringsbestemmelser datert 06.03.2023
Planbeskrivelse datert 17.02.2023
Merknadsskjema datert 06.03.2023
Illustrasjonsplan datert 16.06.2022
Snitt og oppriss datert 31.10.2020
Perspektiv datert 24.06.2022
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.05.2022
Oversikt MUA datert 18.05.2022
Mobilitetsanalyse datert 03.12.2020
Støyanalyse datert 10.12.2020
ROS-analyse datert 17.12.2020
VA-rammeplan datert 09.12.2020
Overvannshåndtering dagens situasjon datert 09.12.2020
Overvannshåndtering utbygd situasjon datert 09.12.2020
VA-etatens uttale datert 19.01.2021
Renovasjonsteknisk plan datert 16.05.2022
Uttale fra BIR til RTP datert 09.12.2020
Notat renovasjon innspill BME datert 19.04.2021
Notat alternativ renovasjonsløsning datert 15.11.2021
Naturmangfoldsrapport datert 17.12.2020
Klimagassberegninger datert 02.05.2022
Rivedokumentasjon datert 02.2021
Uttale fra byantikvaren til rivedokumentasjon datert 26.01.2021
Utrechnet BRA datert 08.10.2021
Notat byggehøyde datert 09.05.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20595