



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20666-25

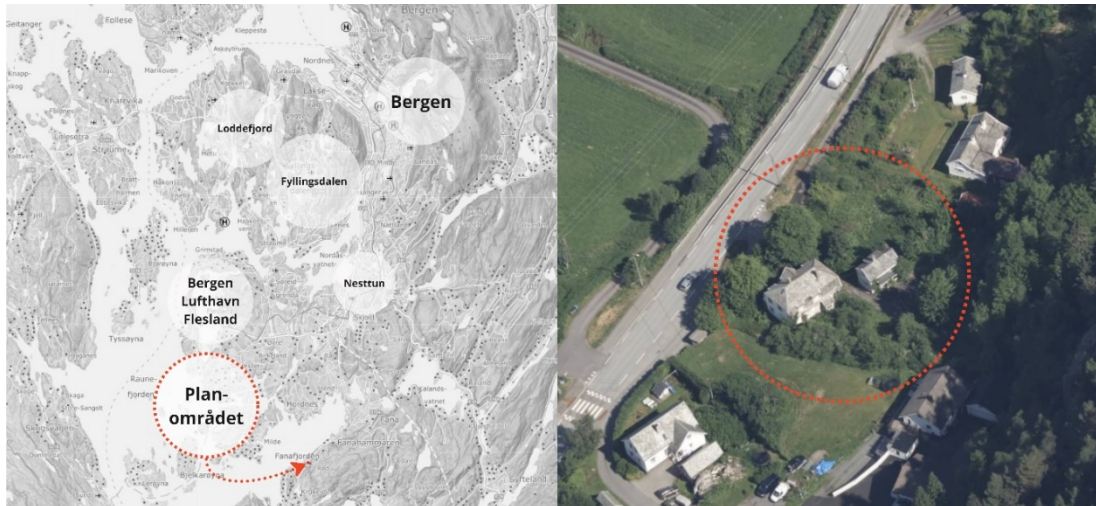
Saksbehandler: Ørjan Olsen Furnes

Dato: 22.02.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr.94, Bnr.6 m.fl., Rød, Reguleringsplan arealplan-ID
70710000**

Om planforslaget

Rambøll Norge AS foreslår på vegne av Byrådsavdeling for finans, næring og eiendom detaljregulering for et område på Rød/ Krokeide i Fana bydel.



Intensjonen med planforslaget er å rive et hovedhus og et annekst for å oppføre seks utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet som krever tjenester og oppfølging.

Planområdet ligger i øvre byggesone i KPA2018, og er innenfor rød og gul støysone, samt aktsomhetsområde for steinsprang, jord-, flom- og snøskred.

Det tilrettelegges for formål boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse i to bygningsvolumer på henholdsvis en og to etasjer, i tillegg til loftsetasje med saltak, med en total %-BRA på 29 %.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 23.06.2021. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 07.02.2024.

Det har vært gjennomført flere informasjonsmøter med naboer, Krokeide og Rød velforening, representanter fra FAU og rektor ved Krokeide skole samt rektor ved Krokeide videregående skole. Se planbeskrivelsen punkt 6.2, og vedlagte skriv fra byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester mangfold (BBSM) om informasjon, medvirkning og risikovurderinger (datert 06.02.2024) for detaljer.

Det har vært uenighet mellom forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten (PBE) hvorvidt de to eksisterende bygningene på tomten skal bevares eller rives. Forslagsstiller har her valgt å gå videre med et forslag hvor begge byggene rives, i strid med anbefalinger fra PBE. Det er samtidig gjort tilstandsvurderinger og ombrukskartlegging som indikerer et potensial for ombruk, men som vanskelig lar seg kombinere med tekniske krav til utleieboligene. Bare takskifer og natursteinsmurer er sikret gjenbrukt i ny bebyggelse.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 17 private merknader, i tillegg til en innsendt før planoppstart var formelt varslet, og 12 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 14.04.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Trafikk: Naboer viser til tidligere avslag på planer knyttet til kapasitet på vei og presset situasjon i kryss. De mener kryssløsning burde vært anlagt lenger nord for å samle flere boenheter. Mye støy og trafikk til og fra fergene mellom Krokeide og Austevoll.
- Kulturmiljø: Riving av eksisterende bebyggelse versus ønske om bevaring. Naboer legger vekt på at det er uheldig at kommunen har forsømt sin vedlikeholdsplikt. Naboer har fått avslag på ønsker om modernisering på egne eiendommer. Vestland fylkeskommune er opptatt av at eventuelle nybygg tilpasses miljøet. Byantikvaren er negativ til riving.
- Friluftsliv: Naboer er bekymret for fremtidig tilgang til Jubileumsstien og rusmisbruk tett på tursti.
- Beboergruppe: Naboer ønsker at det tilrettelegges for barnefamilier. Bekymringer knyttet til rusbruk. Ønske om opplæring og støtte fra andre som har erfaring med brukerguppen.
- Kollektivtilbud: Naboer viser til dårlig infrastruktur for personer uten bil pga. dårlig kollektivdekning og langt til butikk.
- Støy: Naboer er bekymret for støy i anleggsperiode.
- ROS: Naboer trekker frem rasfare, eldre brønn i bakkant av planområdet og bekk som har fått endret løp mot nabo i nord. NVE viser til at området er mulig fareområde for jord- og flomskred.
- Kloakkløsning: Nabo viser til lukt og tilsig av kloakk til sin eiendom fra planområdet. Ønske om at kommunen tilbyr naboer tilknytning til kommunale løsninger.
- Totalbelastning for området: Tiltaket kommer i tillegg til ekspansjon av forbrenningsanlegg, trafikk, støy og støv fra steinmasser i Hordnesskogen. Naboer er bekymret for mulig verditap på eiendommer.

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).

Arealformål

Planens hovedformål er satt til bolig med prefiks for offentlig eierskap. Ettersom saken gjelder utleieboliger for beboere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, gjelder kommuneplanens unntaksparagraf § 9.6 som åpner for avvik fra krav til bokvalitet for kommunale boliger. Disse avvikene er knyttet til uteoppholdsareal og parkeringsdekning og beskrives nærmere under de respektive punktene. Kriterier for tildeling av kommunale boliger kan leses mer om på [kommunens nettside](#).

Bokvalitet

Begrunnet i boenhetenes størrelse er krav til uteoppholdsareal redusert fra 100 m², som er det normale kravet i øvrig byggesone i KPA2018, ned til 40 m² per enhet. Kravet om 50% sol på bakkeplan fire timer sammenhengende er oppfylt, forutsatt 40 m² per enhet. Alle boenhetene har i tillegg god tilgang på natur, deriblant Jubileumsstien som har tilkomst via eiendommen. I tillegg er det tilrettelagt for private og skjermede balkonger til alle enheter. Hage i forkant av bebyggelse og friområde i bakkant er ikke medregnet da de ikke oppfyller kravet til tilgjengelighet, men fungerer som gode kvaliteter utover kravet til minste uteareal. Boenhetene er sikret i bestemmelsene med minimum størrelse på 35 m². Vi stiller oss bak bruken av unntaksparagraf § 9.6 og de samlede vurderingene av bokvalitet.

Parkering og mobilitet

Det legges opp til tre parkeringsplasser hvorav én er avsatt til HC-parkering. Kravet i KPA2018 tilsier en plass per enhet og totalt seks plasser. Dette avviket begrunnes i at brukergruppen normalt ikke disponerer egen bil, og tilgjengelighet til kollektivtilbud. Vi er uenig i vurderingen av kollektivdekning og tilgang til nærfunksjoner som god og ber særlig om innspill på parkeringsdekning.

Trafikksituasjon

Det tilrettelegges for en brukergruppe som i utgangspunktet ikke skal disponere egen bil, med tre parkeringsplasser for gjesteparkering og oppfølging, herunder en HC-plass. Belastning vurderes derfor å ikke være sammenlignbar med fortetting som tidligere har vært avvist i området, og vurderes heller ikke å gi en betydelig trafikkøkning på Krokeidevegen og krysset.

Det foreslås i planforslaget å forbedre avkjørselen med hensyn til geometri, sikt, stigning og fremkommelighet. Dette er sikret i rekkefølgekrav. Se planbeskrivelsen punkt 8.11.1 og vedlagte vegtegninger datert 01.02.2023 for detaljer.

Friluftsliv

I dagens situasjon går tilkomst til Jubileumsstien og Fanafjellet gjennom tunet. Denne tilkomsten vurderes å bli forbedret gjennom tilrettelegging for en avskjermet tilkomst med påkobling til sti som er lagt langs utkanten av planområdet mot sørøst.



Figur 1 - Dagens situasjon til venstre viser tilkomst til jubileumsstien over tunet mellom de to eksisterende byggene. Illustrasjonsplan til høyre viser tilkomst til sti lagt på sørsiden av bebyggelsen og videre via trappeforbindelse mot Jubileumsstien

Kulturmiljø

Byggene på eiendommen vurderes ikke verneverdige som enkeltminner, men har verdi som kulturmiljø. Forslaget forutsetter riving av bebyggelsen, men holder på den overordnede tunstrukturen og arkitekturen i området gjennom plassering, fargebruk, materialbruk og takvinkler. Hovedhuset som står på eiendommen i dag, er høyere, og utført med mansardtak. Annekset rives og erstattes med et nybygg arkitektonisk lignende låven som tidligere har stått på eiendommen på samme plass. Det har vært vurdert andre typer tunstruktur med småhus, men med hensyn til strøkskarakteren støtter vi forslaget med to større hus.

Klimagassutslipp

Det vurderes som lite hensiktsmessig med solceller og solfangere av hensyn til tilpasning til kulturmiljø og gjenbruk av skifer fra eksisterende bygg. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det legges i planforslaget til rette for noe gjenbruk av skifer og natursteinsmurer, men sikrer utenom dette ikke gjenbruk av byggematerialer. Nybygg har likevel krav om å oppføres i hovedsak med trekledning.

Det vurderes positivt at forslaget benytter allerede bebygd areal. Klimagassberegninger og ombrukskartlegging tilsier at klimagevinsten med rehabilitering er diskutabel ettersom bebyggelsen har stått til forfall så lenge og vil kreve rehabilitering. Vi stiller oss bak disse vurderingene.

Områdestabilitet

Deler av planområdet ligger under marin grense, i hovedsak der det er planlagt nybygg. Resten av planområdet ligger over marin grense. Det er gjort utredning av områdestabilitet etter NVEs Veileder 1/2019, med befaring og grunnundersøkelser, i rapport datert 01.02.2024. Undersøkelser viser at det ikke er sprøbruddsmateriale (kvikkleire) på tomten eller i skrånningen mot fjorden nedenfor for aktuelt byggeområde.

Skredfarevurdering

Deler av tomten er innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred. Skredfaren for snø-, jord-, flom og sørpeskred er vurdert i vedlagte skredfarevurdering, datert 30.03.2022. Steinsprang er vurdert som dimensjonerende skredtype, og faresoner S1-S3 er vurdert. Faresoneområdet er i bakkant av foreslått bebyggelse regulert som friområde, o_FRI, og omfattet av hensynssone H310. Bestemmelsene sikrer at tiltak etter sikkerhetsklasse S1-3 ikke er tillatt før sikringstiltak er gjennomført. Faresonene har vært førende for plassering av bebyggelsen, valg av plangrep og typologi.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens § 8-12 er svart ut i planbeskrivelsen, og vi stiller oss bak disse vurderingene.

Vurderinger etter § 8 tilsier at det er en alm (EN) som ikke kan bevares, i tillegg til en rekke registrerte rødlistede fuglearter som ikke blir negativt berørt av tiltaket. Vi stiller oss bak denne vurderingen.

Vurderinger etter § 9 er at kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig, og at usikkerheten er lav. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Vurderinger etter § 10 er at den samlede belastningen på økosystemet er ivaretatt. Det sikres krav om fjerning av fremmede arter, og er generelt lite press på utbygging i området. Kantsonen mot øst sikres som friområde.

Vurderinger etter § 11 er ivaretatt ved at krav om fjerning av svartelistede arter er stilt som rekkefølgekrav, og dermed må påkostes av tiltakshaver.

Vurderinger etter § 12 er ivaretatt gjennom krav til skånsomme metoder og teknikker, samt avbøtende tiltak. Det er ikke sikret at anleggsperioden legges utenom hekkeperioden. Dette forutsettes sikret til andregangsbehandling.

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, Rød, arealplan-ID 70710000 vist på plankart, datert 08.08.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.08.2023

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 08.08.2023
Reguleringsbestemmelser datert 28.08.2023
Planbeskrivelse datert 07.02.2024
Merknadsskjema datert 03.04.2023
Illustrasjonsplan datert 27.03.2023
Snitt datert 03.04.2023
Fotomontasje, perspektiv datert 03.04.2023
Sol- og skygeillustrasjoner datert 03.04.2023
Lengde- og tverrprofiler veg datert 01.02.2023
ROS-analyse datert 01.02.2023
VA-rammeplan datert 18.01.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 08.02.2023
Støyrapport datert 02.03.2023
Renovasjonsteknisk plan datert 22.02.2023
Klimagassberegninger datert 01.02.2024
Skredfarevurdering datert 03.03.2022
Vurdering av områdestabilitet datert 01.02.2024
Tilstandsvurdering Hovedhus datert 01.02.2023
Tilstandsvurdering Anneks datert 22.04.2022
Ombrukskartlegging datert 02.02.2023
Miljøsaneringsbeskrivelse Hovedhus datert 06.01.2023
Skriv fra BBSM om informasjon, medvirkning og risikovurderinger datert 06.02.2024
Risikoidentifikasjon for Rød utleieboliger datert 02.02.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr: PLAN-2022/20666