



**Byrådssak /24**

**Saksframstilling**

Vår referanse: 2022/56778-73

**Årstad, Gnr. 160, Bnr. 191 mfl., Langhaugen videregående skole (arealplan-ID 70830000) - sluttbehandling av reguleringsplan**

**Kva saka gjeld:**

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til detaljregulering for tomta til Langhaugen vidaregåande skole i Årstad bydel. Det er Ole Roald Arkitektur som har lagt fram planforslaget på vegne av Vestland fylkeskommune (VLFK).

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utviding av skolen ved at talet på elevar kan auke frå 600 til 690 og talet på lærarar kan auke frå 80 til 90. I tillegg blir det lagt til rette for etablering av ny konsertarena for skolens musikklinje og ny gymsal/idrettshall. Vidare skal planforslaget legge til rette for eit løft av uteromma på Landås, mellom anna i form av nye koplingar mellom Hagerups vei og Slettebakksveien.



Figur 1 og 2: Planområdet

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar.

Hovudinnhaldet i planforslaget

Planforslaget inneber at eksisterande gymsal nordvest på tomta blir riven. Det blir lagt til rette for oppføring av eit nytt nygg sørvest på tomta, som skal innehalde ny konsertsal og idrettshall. Det nye bygget blir plassert der eksisterande grusbane ligg i dag.

Plassering og høgde på nybygget blir underordna eksisterande skolebygg og landskapet rundt. Det er utarbeidd ein formingsrettleiing som skal vere førande for utforming av bygg og utomhusanlegg. Nybygget skal ha eit formspråk og materialbruk som hentar inspirasjon frå eksisterande skolebygg, medan eksisterande skolebygg skal halde på sitt særpreg.

Skolen har i dag uteopphaldsareal på 8410 m<sup>2</sup>. Det vil bli redusert med om lag 500m<sup>2</sup> til 7880 m<sup>2</sup> som følge av at nybygget blir plassert der det i dag ligg ein grusbane.

Det blir lagt til rette for maksimalt 18 parkeringsplassar for bil og 30 parkeringsplassar for moped. Det skal etablerast minimum 160 sykkelparkingsplassar og 50 plassar til el-sparkesykkel.

Planforslaget legg opp til eit nytt kantstopp for buss, som inneber at haldeplassen som i dag ligg lenger nord i Hagerups vei blir flytta. Planforslaget legg òg til rette for delar av sykkelprosjekt (sykkelfelt i kvar retning) i Hagerups vei i regi av Vestland fylkeskommune.

Skolen har i dag vegtilkomst via to avkøyrslar frå Hagerups vei. Av omsyn til trafikktryggleik er desse føreslått samla til ei avkøyrslø. Det inneber at mur ved dagens avkøyrslø, som har ein viss kulturmiljøverdi, vil bli riven.

Varelevering er løyst i to lommar, ein i Slettebakksveien og ein i Hagerups vei. Lomma i Hagerups vei skal òg fungere som avstigingslomme («kiss & ride»).

Det er planlagt drift av skolen gjennom anleggsfasen. I planføresegnene er det sikra krav om utarbeiding av ein plan for anleggsperioden som skildrar tiltak for å avgrense ulemper i form av støy og støv og tryggleik for elevar, tilsette og naboar, jf. føresegn 2.7.2.

#### Planprosess og medverknad

Planforslaget blei sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 10.06.2023 til 22.08.2023. Det kom inn 18 uttaler frå høyringsinstansar. Det kom ikkje inn private merknader. I uttalene blei det i hovudsak peikt på forhold knytt til plassering og høgde av busetnad og omsyn til kulturmiljø, støy for naboar og for skolen i anleggsperioden, areal til varelevering og trafikksikre løysingar. Etter høyring og offentleg ettersyn er planforslaget justert, mellom anna ved at byggehøgde på delar av nybygget er redusert, flytting av vareleveringsområde, og sikring av grønne kvalitetar og kvalitetar til bygg og uteopphaldsareal.

I planprosessen har det blitt gjennomført to verkstader for å hente inn innspel frå barn og unge om bruk av skoleveg og nærmiljø. Det har òg blitt gjennomført folkemøte, og sendt ut informasjonsskriv på engelsk, arabisk og somali.

#### Planstatus og overordna føringar

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 er størstedelen av planområdet sett av til Byfortettingssone (sone 2). Mindre delar i nord er sett av til grønstruktur.

Planområdet er omfatta av kommunedelplan for Landås frå 1996 (arealplan-ID 9730000). Der er området sett av til «offentlig friområde med offentlige bygninger».

#### **Fagetaten si vurdering og tilråding:**

Plan- og bygningsetaten (PBE) har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

#### Forholdet til overordna planar

PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordna planar. Det blir mellom anna vist til at planområdet ligg nær to stambusslinjer og bybanen, og at det er føreslått sykkelfelt i Hagerups vei. Planforslaget er vurdert til å vere i tråd med overordna planar når det gjeld mål om at flest mogleg skal reise kollektivt, sykle og gå til målpunkt.

Det blir òg vist til at planforslaget vidarefører eksisterande gate (Slettebakksveien) og fortau mellom Fridalsparken og grøntdraget på østsida. Både grøntareala og veg er sett av til grønstruktur i KPA 2018, men etter KPA kan eksisterande vegar driftast i samsvar med vegens funksjon.

#### Byggehøgder og volum

PBE viser til at nybygget er brutt opp i ulike volum etter offentleg ettersyn slik at det blir mindre dominerande i møte med Slettebakksveien og busetnaden på andre sida av veggen. Dei ulike høgdena er sikra i føresegnene. PBE vurderer at dette er løyst på ein tilfredsstillande måte.

PBE viser til at det er føreslått at ventilasjonsanlegg vil kunne ha høgde som er 2,6 meter over gesimshøgde på nybygget. PBE viser til at det vil vere synleg frå Slettebakksveien, men at det for å dempe verknaden av det er føreslått å regulere plasseringa ved å trekke anlegget inn tre meter frå fasadeliv.

PBE viser til at planforslaget legg opp til at nybygget sitt formspråk skal hente inspirasjon og etterlikne eksisterande skolebygg, samtidig som det skal skilje seg noko frå eksisterande bygg slik at det får eigenart, og at eksisterande bygg held på sitt særpreg. PBE viser til at Byantikvaren har vore negativ til desse endringane av omsyn til kulturmiljøet. PBE vurderer at heile tiltaket er utarbeidd på ein måte som gjer at det blir underordna og tilpassa eksisterande kulturmiljø.

#### Uteopphaldsareal og grønstruktur

PBE viser til at 883 m<sup>2</sup> av det totalt 7880 m<sup>2</sup> uteopphaldsarealet vil ligge på ein kolle med naturterreng aust for eksisterande skolebygg. Det er føreslått regulert til grønstruktur og blir rekna med i skolen sitt uteopphaldsareal.

Vidare viser PBE til at det nye skoleanlegget inkludert nybygget i vesentleg større grad vil rette seg mot området mot Slettebakksveien enn i dag (sjå figur 2 og 3).



Figur 2 og 3: Eksisterande og ny situasjon sett frå Slettebakksveien.

PBE viser til at forbindelsen mellom terrengnivåa som er lagt til grunn vil ha redusert verdi som gjennomgåande snarveg mellom Slettebakksveien og Hagerups vei ettersom det ikkje er direkte sikt mellom vegane. PBE viser til at det vil bli kompensert for dette ved at det blir etablert ein eigen snarveg langs planområdet si sørgrense. I tillegg vil plasseringa legge til rette for at det naturleg kan danne seg snarvegar over alleen.



Figur 4: Utsnitt av illustrasjonsplan som viser ferdslelinjer for gåande (grøne linjer) og køyremønster for biltrafikk (blå linjer).

PBE vurderer at kvaliteten på uteareala vil vere eit positivt tiltak for det som er ein vidaregåande skole og som i barnetråkksanalysane er vurdert til å ha mindre verknader for barns leik i området. PBE sluttar seg til forslag til utforming av uteopphaldsareal og gangforbindelsar mellom desse.

#### Trafikk og tilkomst

PBE viser til at dagens to avkøyrslar frå Hagerups vei er føreslått samla til ein avkøyrslar for å betre siktforhold og trafikktryggleik, og at det vil innebere at eksisterande mur mellom parkeringsplass og øvre skoleplass må rivast. PBE viser til at Byantikvaren har motsett seg dette. PBE vurderer at det er eksisterande skolebygg som er den viktige bæraren av kulturmiljøet i planområdet. Den er synleg frå fleire retningar, medan murane og øvre inngangsparti er detaljar som er synlege først når ein er tett på frå sida ved Hagerups vei. PBE vurderer at omsynet til trafikktryggleik må vege tyngst og tilrår forslaget som inneber riving av muren.



Figur 5 og 6: Eksisterande og føreslått ny situasjon

### Parkering

PBE viser til at talet på parkeringsplassar for sparkeysykkel er redusert etter offentlig ettersyn for å bli justert nærare funn i reisevaneundersøkinga. Vidare blir det vist til at det har blitt diskutert om ein større del av bilparkeringa skulle ha blitt gjort om til uteoppholdsareal. PBE viser til at forslagsstillar har halde fast ved at det ikkje er ønskeleg, mellom anna av omsyn til musikk lærarar som ikkje har full arbeidstid ved skolen og som er avhengig av bil for å frakte instrument. PBE vurderer at planforslaget uansett legg opp til at eit fleirtal av lærarar og elevar vil måtte gå, sykle eller reise kollektivt til og frå skolen. PBE tilrår anbefalt løysing.

### Kultur, idrett og frivilligheit

PBE viser til at sambruk med Fridalen skole og bruk av skolebygget på ettermiddag og kveld for kommunalt kulturtilbod og frivillige organisasjonar ikkje er sikra i planforslaget. PBE viser til at det vil vere opp til Vestland fylkeskommune som byggeigar. PBE vurderer likevel at nybygget i planforslaget kan legge godt til rette for kultur- og idrettsaktivitet og frivillig arbeid i området og bydelen.

### Energi og klima

PBE viser til at forslagsstillar har ambisjonar om at nybygget skal BREEAM-sertifiserast. Klimagassberekning viser at nytt bygg vil ha 45 % lågare utslepp enn referansebygg. Det skuldast i hovudsak at det er lagt til grunn passivhusstandard og solcelleanlegg på tak. PBE viser til at eksisterande gymsal er føreslått riven, og at bevaring av denne kunne ha gitt eit ytterlegare utsleppskutt. PBE vurderer det likevel ikkje som realistisk å bevare eller bygge om den eksisterande gymsalen. PBE viser samtidig til at det vil kunne sparast store klimagassutslepp i prosjektet dersom bygningsmaterieill blir tatt vare på eller brukt om att, enten i dette prosjektet eller i andre prosjekt. På bakgrunn av det føreslår PBE å ta inn ei føresegn til reguleringsplanen om at det ved riving av eksisterande bygningsmasse må gjerast ei sortering av materiale som kan brukast om att og at materiale som kan brukast om att enten skal nyttast i prosjektet eller bli levert til ombrukssentral eller avfallssortering.

PBE vurderer elles at prosjektet har høg måloppnåing innafor kommunen sine klimamål.

### Naturmangfald

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12. Det er utarbeidd naturmangfaldrapport datert 10.02.2022. Det er mellom anna registrert hekkande fiskemåke på taket på skolen. Det er sikra i forslaget til planføresegner at det ikkje skal bli utført støyande arbeid i hekketida for fiskemåke, jf. § 2.6.1. Det er òg andre krav i føresegnene for å forebygge ulemper for naturmangfaldet, slik som tiltak mot framande artar. PBE vurderer at planforslaget ikkje fører til vesentleg skade på naturmangfaldet, og at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 er tilstrekkeleg følgt i planarbeidet.

### PBE tilrår følgjande vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:*
  - a. *Årstad, Gnr. 160, Bnr. 191 mfl., Langhaugen videregående skole, arealplan-ID 70830000 vist på plankart, sist datert 12.01.2024.*
  - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 04.03.2024*
2. *Med følgende endringer:*
  - a. *Bestemmelse 2.4 endrer navn til: Miljøkvalitet*
  - b. *Ny bestemmelse 2.4.2: Det skal utredes tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen samt fremtidig energibruk. Dette skal blant annet omfatte valg og gjenbruk av materialer, type oppvarmingsmuligheter og ventilasjonssystemer. Klimagassberegninger datert 28.09.2023 er retningsgivende.*

### **Økonomiske konsekvensar:**

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

### **Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:**

Byrådet vurderer at planforslaget er i tråd med overordna føringar i KPA 2018. Vidare legg planforslaget til rette for tiltak som vil ha stor samfunnsmessig verdi. Langhaugen videregående skole har eit stort behov for større kapasitet og betre fasilitetar. Byrådet ser det som svært positivt at skolen får utvida kapasitet og høve til å ta inn fleire elevar. Skolen har eit stort fokus på musikk, dans og drama og vil få betre fasilitetar med mellom anna ny konsertarena. Uteområda til skolen har i dag lav kvalitet, og vil få eit stort løft med oppgraderingane som planforslaget legg til rette for. Byrådet ser det også som positivt at trafikal infrastruktur i området vil bli oppgradert, og at prosjektet har høge ambisjonar knytt til klima- og energiløysingar. Samla sett vil desse tiltaka gi nye og positive kvalitetar både for skolen og for nærmiljøet.

I planprosessen har omsynet til kulturmiljø, trafikale forhold, arkitektur og byform vore sentrale tema. Byrådet vurderer at dei løysingane som no ligg føre i planforslaget er gode og at ulike omsyn som gjer seg gjeldande er grundig vurdert opp mot kvarandre. Planforslaget sikrar at nybygg og utomhusanlegg blir utforma med høge kvalitetar, trafikksikre løysingar og betre tilrettelegging for gåande og syklende og at kulturmiljøet i stor grad blir tatt vare på. Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar, men vil kommentere nokre punkt særskilt.

Planområdet ligg sentralt til med gode kollektivforbindelsar og relativt gode forhold for gåande og syklende. Planforslaget legg til rette for nye sykkelfelt i Hagerups vei som vil bli etablert i sykkelprosjekt i regi av Vestland fylkeskommune. Forholda ligg dermed godt til rette for at dei fleste som skal til og frå skolen kan nytte kollektivtransport, sykle eller gå, i tråd med overordna føringar. Det er likevel behov for parkeringsplassar, mellom anna for tilsette som ikkje bur på stader med god kollektivdekning og/eller som har behov for å transportere instrument og liknande. Byrådet ser det derfor som positivt at det er lagt til rette for parkeringsplassar ved avkøyrsla frå Hagerups vei. Det er føreslått 18 bilparkeringsplassar, og parkeringsdekninga ligg dermed i det øvre sjiktet for parkeringsdekning i KPA 2018, jf. føresegnene til KPA § 17. Vidare etablering av fleire parkeringsplassar vil medføre at andre arealbehov må nedprioriterast. Byrådet ser det ikkje som aktuelt å redusere utnyttingsgraden av nytt bygg eller å nytte uteopphaldsareal til opparbeiding av fleire parkeringsplassar då dette vil gi negative konsekvensar for kvalitetane i prosjektet. Byrådet støttar derfor føreslått løysing til parkering.

### Føresegn om klimatiltak

PBE har lagt fram forslag om å ta inn følgjande ny føresegn 2.4.2 i planforslaget:

*«Det skal utredes tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen samt fremtidig energibruk. Dette skal blant annet omfatte valg og gjenbruk av materialer, type oppvarmingsmuligheter og ventilasjonssystemer. Klimagassberegninger datert 28.09.2023 er retningsgivende»*

Byrådet er opptatt av at reguleringsplanar legg til rette for framtidretta klima- og energi løysingar. Både bevaring og ombruk av bygningsmaterial og framtidretta energiløysingar kan vere ein viktig del av dette. Byrådet meiner likevel at den føreslåtte føresegna er noko uklar, ved at den kan tyde på at det blir stilt krav om ytterlegare utgreiingar. Vidare er det per i dag ikkje etablert gode system på ombruk i Bergen. Byrådet vurderer òg at prosjektet allereie har høge ambisjonar knytt til klima- og energiløysingar, mellom anna ved at det nye bygget skal BREEAM-sertifiserast. Byrådet tilrår derfor at føresegna som PBE føreslår ikkje blir tatt inn.

Ut frå vurderingane over tilrår byrådet å vedta planforslaget.

### **Grunngjeving for å legge saka fram for bystyret:**

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

### **Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:

1. Årstad, Gnr. 160, Bnr. 191 mfl., Langhaugen videregående skole, arealplan-ID 70830000 vist på plankart, sist datert 12.01.2024.
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 04.03.2024, med følgjande endring:
  - a) Føresegn 2.4 endrar namn til: Miljøkvalitet

Dato: 19. mars 2024

Christine B. Meyer  
Byrådsleiar

Christine Kahrs  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

Fagnotat datert 06.03.2024, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 12.01.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 04.03.2024
3. Planbeskrivelse datert 21.12.2023
4. Formingsveileder 15.02.2024
5. Merknadsskjema datert 21.12.2023
6. Illustrasjonsplan datert 05.03.2024
7. Snitt og oppriss – Slettebakksveien datert 20.12.2023
8. Snitt og oppriss – terreng datert 14.11.2022
9. Perspektiver datert 21.12.2023
10. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 14.11.2022
11. Lengde- og profiltegnings vei datert 04.12.2023
12. ROS-analyse datert 21.12.2023
13. VA-rammeplan datert 15.02.2023

14. VA-rammeplan notat datert 15.02.2023
15. Supplering VAO-plan datert 21.12.2023
16. Overvannsplan datert 21.12.23
17. Kulturminnedokumentasjon datert 10.01.2023
18. Kulturminnedokumentasjon – tegninger eksisterende bygg
19. Tilstandsvurdering gymbygget datert 11.11.2022
20. Rivedokumentasjon gymbygget datert 11.01.2023
21. Uttalelse Byantikvaren datert 15.01.2023
22. Støyrapport datert 11.11.2022
23. Renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2023
24. Barnetråkk – workshop Langhaugen og Fridalen datert 02.02.2022
25. Barnetråkk Fridalen skole datert 31.01.2014
26. Trafikkanalyse datert 06.10.2021
27. Trafikksikkerhetsvurdering datert 21.12.2023
28. Mobilitetsplan datert 23.02.2022
29. Reisevaneundersøkelser datert 03.12.2021
30. Naturmangfoldrapport datert 10.02.2022
31. Klimagassberegning datert 28.09.2023
32. Levekår og folkehelse datert 03.01.22
33. Luftkvalitet utredning datert 02.02.2022
34. Stedsanalyse datert 15.09.2021