



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20741-33

Saksbehandler: Ørjan Olsen Furnes

Dato: 16.05.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr. 43, Bnr. 1118, Hardangervegen, Reguleringsplan
arealplan-ID 71020000**

Om planforslaget

Se-Arkitektur As foreslår på vegne av Hardangerveien 68 AS detaljregulering for et område på Midttun i Fana bydel.

Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for et nytt bygg for industri og lager som forlengelse av eksisterende industriområde langs Hardangervegen. I KPA2018 er eiendommen avsatt til øvrig byggesone. Forslaget har en BRA på 160 % konsentrert i nordøst, inntil eksisterende bebyggelse av hensyn til eksisterende bekk og økologiske korridorer som ivaretas. I planforslaget inngår også del av gang- og sykkelvei langs Hardangervegen, i tråd med pågående områdeplan for Sandalsringen øst, plan-ID 61310000.



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 17.06.2023. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 17.04.2024.

Det har ikke vært gjennomført noen folkemøter eller andre medvirkningstiltak utover lovens minstekrav. Det har vært gitt tilbud om utvidet medvirkning til hjemmelshaver av gnr. 43 bnr. 654.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 2 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 23.11.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Arkitektur
 - Naboer mener høyder til oppstart var for høye. De er nå redusert ved å fordele bygningsmassen på to plan, og ikke tre.
 - Byarkitekten mener tilpasningen til eksisterende arkitektur og landskap bør bli bedre. Dette er ivaretatt i volum og plassering, men ikke i fasadeutforming.
- Risiko og sårbarhet:
 - NVE anbefaler at skredfarevurdering gjennomføres, og at tiltak sikres i planforslaget. Dette er utarbeidet, se Skredfarerapport datert 20.10.2023.
- Mobilitet
 - Vestland fylkeskommune mener det må stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei. Statens vegvesen har også stilt seg bak dette kravet. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget. Se punkt om gange og sykkel for vår vurdering.
- Kulturmiljø
 - Byantikvaren mener det må utarbeides ytterligere kulturminnedokumentasjon. Dette er ikke tatt til følge da det er utført en overordnet kulturminnedokumentasjon i områdeplanen for Sandalsringen Øst, og det vurderes lite sannsynlig at det finnes kulturminner på tomten som i dag er ubebygget.
 - Det må redegjøres for konsekvenser for historisk veifar og Gamle Vossebanen. Dette er omtalt i planbeskrivelsen punkt 3.2.7.
- Blågrønne strukturer
 - Bymiljøetaten, Helsevernenheten, Byarkitekten og Vestland fylkeskommune mener blågrønne strukturer må hensyntas og vurderes. Det er utarbeidet naturmangfoldrapport datert 01.09.2021, og blågrønne strukturer vurderes å være ivaretatt. Se punkt om naturmangfold.
 - Bymiljøetaten mener en velfungerende økologisk korridor krever omtrent 30 meters bredde. Dette er vurdert i samråd med Bymiljøetaten, og foreslåtte plangrep vurderes å ivareta korridorens funksjon som hjortetråkk.
 - Naboer reagerer på at plangrense til oppstart var trukket inn på deres eiendommer for å muliggjøre sikringstiltak, og er bekymret for konsekvenser av dette i forhold til private hager og eiendommer. Den er nå trukket tilbake.

Vurdering av planforslaget

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

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

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. PBE vil i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Kunnskapsgrunnlaget, § 8

Det er gjennomført en naturmangfoldrapport, datert 01.09.2021. I den anledning er det gjennomført en befaring på tomten. I rapporten blir det vist til funn av svartelistede arter i tillegg til hjortetråkk i bakkant av planlagt bebyggelse. Ask, som er på listen over rødlistede arter og har status som sårbar, ble også registrert.

Det er i planarbeidet jobbet med å konsentrere bebyggelsen mot eksisterende næringsbebyggelse for å få best mulig avstand til den økologiske korridoren i bakkant og bekken i sørvest, i tillegg til å minimere inngrep og skjæringer i grønnstruktur. Forslaget ivaretar etter vår vurdering disse forholdene på en god måte.

Etter naturmangfoldloven § 8 vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold på tomten som dekkende.

Føre-var-prinsippet, § 9, og økosystemtilnærming og samlet belastning, § 10

Det er sikret tilstrekkelig buffer for å opprettholde funksjonen til den økologiske korridoren som hjortetråkk i bakkant av bebyggelsen, bekken ivaretas og planforslaget minimerer inngrep i grønnstrukturen for øvrig.

Føre-var-prinsippet og den samlede belastningen på økosystemet vurderes som ivaretatt.



Figur 1 - Utsnitt av illustrasjonsplan, datert 20.03.2024, som viser bebyggelsens fotavtrykk med omkringliggende blågrønne strukturer, deriblant bekk langs byggets sørvestlige fasade, og den økologiske korridoren som strekker seg gjennom planområdet og videre bak bygget.

Kostnader ved miljøforringelse, § 11

Kostnadene ved miljøforringelse som skal bæres av tiltakshaver, vurderes som ivaretatt. Inngrep i kantsone mot bekk og økologisk korridor sikres tilbakefylt og revegetert gjennom formål GN2, grønstruktur, i plankart og punkt 3.3.1 og 3.3.2 tilknyttet GN1 og 2 i bestemmelsene.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, § 12

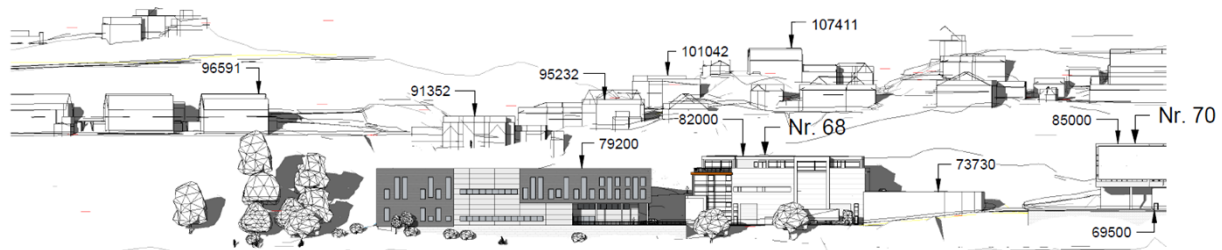
Bebyggelsen er gitt en mest mulig skånsom plassering på tomten med begrenset fotavtrykk. Det sikres også revegetering av byggegroper inn mot bygningsmassen. Området er ikke identifisert som et viktig hekkeområde for fugler, og det er derfor ikke sikret forbud mot anleggsperiode i hekketiden. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder etter § 12 vurderes med dette som ivaretatt.

Gange og sykkel

I planforslaget foreslås det regulert deler av gang- og sykkelvei mellom industri- og lagertomten, grønstrukturen og Hardangervegen som er del av sykkelanlegg langs Hardangervegen i områdeplan for Sandalsringen øst, plan-ID 61310000. Vestland fylkeskommune har forutsatt at det stilles rekkefølgekrav til den aktuelle delen av sykkelveien, som forslaget regulerer, men dette er ikke sikret i planforslaget. Vi stiller oss bak kravet fra fylket og forutsetter at dette sikres til andregangsbehandling.

Volum og plassering

Planområdet ligger i sone 4 - øvrig byggesone i KPA2018 og holder seg innenfor sonens avgrensning på 45% BRA for eiendommen som helhet. Av hensyn til blågrønne strukturer, bekk og økologiske korridorer er bebyggelsen konsentrert mot eksisterende næringsbebyggelse med en %-BRA innen formålet på 160%. Plangrepet vurderes å være i tråd med KPA2018. Bygget foreslås med en høyde på 13,2 m, noe som vurderes å ikke ha vesentlig påvirkning av siktforhold for omkringliggende bebyggelse. Se planbeskrivelsen punkt 4.2.1 for mer informasjon.



Figur 2 Utsnitt av lengreprofil langs Hardangervegen, hentet fra Snitt og oppriss, datert 03.04.2024. Profilen viser hvordan bygget (foran til venstre) ligger på et lavere nivå enn boligbebyggelsen bak.

Av hensyn til fleksibel bruk av bygget i fremtiden anbefaler vi at det til andregangsbehandling reguleres for BYA og høyde for å ikke legge begrensninger på innvendig bruk av eksempelvis mesaniner. Dette vurderes som uproblematisk så langt det settes et makstak på parkering som beskrevet i punkt om parkering.

Arkitektur og estetikk

Høyder og volumer vurderes å være godt tilpasset tomtens begrensninger, og minimerer fjernvirkninger gjennom jevn høyde og en innsnevring av byggets fotavtrykk mot bekken i sørvest.

Farger og materialbruk er ikke sikret i bestemmelser, men forslagsstiller har likevel vist til intensjoner om å videreføre konseptet med grå fasadeplater og skarpe kontrastfarger for detaljering, tilsvarende brukt på eksisterende næringsbygg, Oppriss og fasadekonsept datert 23.10.2023. Dette vurderes å være av lav estetisk kvalitet, forsterker det monotone næringspreget og strider med prinsipper om god fargebruk. Mot andregangsbehandling anbefaler vi at det jobbes videre med arkitektonisk tilpasning, og at fasadeuttrykket gis en variert og nedtonet farge- og materialbruk som binder naturområdet og næringsbebyggelsen sammen, og dermed gir næringsbebyggelsen en god avslutning. God estetisk utforming må sikres i bestemmelser til andregangsbehandling.

Energi og klima

Forlaget får dårlig resultat på klimahensyn etter kommunens klimanorm innen mobilitet, energi og materialer, og noe bedre på arealbruk. Det åpnes for å tilrettelegge for fornybar energiproduksjon på tak og fasader, men dette er ikke sikret i bestemmelser. Se planbeskrivelsen punkt 4.8 for mer informasjon.

For materialbruk er det heller ikke sikret noen krav. Det vises i planbeskrivelsen til at dette bestemmes til byggesak. Vi er uenig i denne vurderingen. Krav til materialbruk må sikres i bestemmelsene før andregangsbehandling.

Det er ikke stilt krav i bestemmelsene om fossilfri anleggsplass da det ikke er hjemmel til dette i plan- og bygningsloven.

Parkering

Planforlaget har en bestemmelse om 5-8 bilparkeringsplasser pr. 1000 m² BRA. Dette innebærer med en foreslått BRA på 2629 m² mellom 13 og 21 biloppstillingsplasser. Dette er i tråd med KPA2018 som definerer et spenn på 5-8 plasser pr. 1000 m² BRA for industri/ verksted, men ikke for lager/ engros som har 3-6. 21 biloppstillingsplasser er for mye, både av hensyn til trafikksituasjon, kapasitet i krysset, og krav i KPA. Vi forutsetter at bestemmelsen endres til et makstak på 5 biloppstillingsplasser per 1000 m² BRA, som er i nedre sjiktet for industri, men høyt i forhold til lagerfunksjon, og i tråd med illustrasjonsmaterieil i saken som viser 12 biloppstillingsplasser.

Barn og unge

Det er ikke tegn på at området brukes av barn- og unge i dag, og barn og unges interesser blir dermed ikke berørt.

Lokaler til frivillighet

Planområdet vurderes ikke å være aktuelt for lokaler til frivillighet ettersom det er bilbasert, og ikke naturlig tilknyttet et nabolag.

Jordvern

Det er ikke matjord innenfor planområdet.

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. Detaljregulering, Fana, Gnr. 43, Bnr. 1118, Hardangervegen, Reguleringsplan, arealplan-ID 71020000 vist på plankart, datert 20.03.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 20.03.2024

Reguleringsbestemmelser datert 16.04.2024

Planbeskrivelse datert 16.04.2024

Merknadsskjema datert 13.08.2022

Illustrasjonsplan datert 20.03.2024

Snitt og oppriss datert datert 03.04.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert Oppriss og fasadekonsept datert 23.10.2023

ROS-analyse datert 25.03.2024

Veitegninger datert 03.11.2023

ROS-analyse datert 25.03.2024

VA-rammeplan med uttale fra Bergen Vann datert 20.11.2023

Naturmangfoldrapport datert 01.09.2021

Klimagassberegninger datert 29.11.2023

Skredfarer rapport datert 20.10.2023

Uavhengig kontroll skredfarer rapport datert 20.10.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20741