



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20460-26
Saksbehandler: Marie Hatteberg Leivestad
Dato: 02.04.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda, Gnr.39, Bnr.8 mfl., Steinsvikvegen, Reguleringsplan, Arealplan-ID 64600000

Om planforslaget

TAG Arkitekter AS/ Sweco Architects AS foreslår på vegne av Veksthuset Eiendom AS og Linnto AS å regulere et område like ved Steinsvikvatnet i Steinsvik i Ytrebygda bydel. Formålet med planforslaget er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger. Planområdet ligger i en bratt, østvendt helling som strekker seg fra Sandslikroken i vest ned mot Fana Golfklubb i øst.



1 Oversiktsbilder over planområdet

Nord i planområdet innbefattes del av fv. 179, Steinsvikvegen, og busstoppet Austre Steinsvikåsen. Det er adkomst til planområdet fra dette krysset, og herfra er det omtrent 900 meter til Råstølen bybanestopp. Buss 22 mellom Fyllingsdalen terminal og Lagunen terminal, stopper på Austre Steinsvikåsen og har relativt høy regularitet. Tre stopp unna ligger bybanestoppet Råstølen, og Lagunen ligger syv stopp unna. I sør leder en grusveg ut av planområdet til Sandslikroken, Steinvikkroken og rv. 580. Sandslikroken kan også nåes

gjennom en bratt skogsti sør-øst i planområdet. Fra Sandslikroken er det rundt 10 minutters gange til bybanestoppet Sandslivegen.

Planområdet er lokalisert i *Ytre fortettingssone* (sone 3) i KPA2018 og er i dag bebygd med tre boliger fordelt utover et areal på 23,2 daa.

Planområdet grenser til plan for *Ytrebygda. Gnr. 118 mfl., Golfbane ved Skeievatnet og Steinsvikvatnet* (plan 15120000, vedtatt 2000). Her er det regulert en gang- og sykkelveg på vestsiden som ikke har blitt etablert. Tilsynsavdelingen i Bergen kommune har i ettertid vurdert en begjæring om tilsyn. Det ble konkludert med at golfklubben ikke får krav om etablering av gang- og sykkelvegen grunnet foreldelse. Tilgang til gode gang- og sykkelveger vurderes som viktig, og etablering av dette sikres gjennom foreliggende planforslag.

Planforslaget vurderes til å være i tråd med overordnet plan. Økologisk korridor, bekkeløp, eksisterende snarveger og gangforbindelser i planområdet bevares.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.

Vi slutter oss til det planfaglige grepet i planforslaget og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Planprosess og medvirkning

Planforslag til 2. gangs behandling ble mottatt 14.04.2023.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 07.08.2021. Høringsfristen var 21.09.2021. Det kom inn 6 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endrings skjema datert 17.10.23. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Byantikvaren har merknad til typologien og topografien i området.
- Statsforvalteren minner om statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Bymiljøetaten (BME) har merknader til natur og miljø, grønnstruktur, Steinsvikbekken, friluftsliv/turveg langs golfbanen, deponi, landskap, mobilitet og trafikk, og renovasjon.
- Naturvernforbundet mener hensynet til grønnstruktur ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget og mener kunnskapsgrunnlaget er utilstrekkelig. Forbundet savner også en redegjørelse for hvorfor planen ikke omfattes av kravet om KU. FNF viser til forskrift om KU § 10 om forurenset vann og mener tiltaket kan utløse krav om KU. Bekken må sikres bedre.
- Statens vegvesen (SVV) mener planforslaget er ikke særlig sentralt plassert i forhold til viktige målpunkt som kollektivholdeplass, skole og butikk. For å motvirke bilbasert utvikling er det viktig med blant annet lav utnyttelse.
- Helsevernenheten har mer generelle krav til støy og støv.
- NVE har generell merknad.
- Byarkitekten viser til Arkitektur+.

- VA-etaten har mer generelle merknader.

Private merknader:

- Solheia Huseierforening er svært negative til opprusting og regulering av snarvegen vest i planforslaget som går fra Steinsvikvegen gjennom eiendom 39/267 og videre til Sandslikroken. Solheia Huseierforening påpeker også at det allerede er forbindelse fra Steinsvikvegen til bybanestoppet gjennom Austre Steinsvikåsen og gjennom Austre og Vestre Solheia.
- Sameiet Steinsvikkroken Terrasse er skeptisk til massiv fortetting og betydelig nedbygging av grøntarealer. De mener det er økt risiko for en uakseptabel negativ virkning på dyr- og fugleliv. Steinsvikbekken vil også vanskelig kunne skjermes for negative konsekvenser.
- Ønsker oppgitt mønehøyde. Naboene vil ikke miste utsikt.
- Mener forslaget tar vekk et godt og mye benyttet rekreasjonsområde. Planforslaget må reduseres betydelig eller forkastes.
- Ber om bedre terrengtilpasning.
- Etterlyser rekkefølgekrav fra golfbanens reguleringsplan.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, kommer frem av merknads- og endringsskjema datert 17.10.23. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Total utnyttingsgrad er redusert fra 30 % BRA til 25% BRA for hele planområdet, og antall enheter er redusert fra 20 til 18.
- Felt BKS1 – konsentrert småhusbebyggelse er endret til BK - kombinert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
- Tidligere foreslått naturlekeplass er tatt ut for å bevare eksisterende grøntområde i økologisk korridor. En betydelig del av felt BK (tidligere BKS1) har dermed blitt omgjort til naturområde (GN).
- Bekken i sørvest får formål blå/grønn struktur med hensynssone H540 grønnstruktur med tilknyttende planbestemmelser. Steinsvikbekken har fått hensynssone H540 grønnstruktur med tilknyttende planbestemmelser.
- Eneboligene er trukket lenger vekk fra byggegrensen i sør, og terrenginngrepet er redusert.
- Busslomme langs fylkesvegen utvides for å i større grad imøtekomme dagens krav/standard. Ny løsning er planlagt i samråd med Vestland fylkeskommune (VLFK).

Foreliggende planforslag er resultat av en lang planprosess. Oppstart ble varslet 06.08.2015, og det ble levert et planforslag to år senere hvor området var foreslått regulert til blokkbebyggelse. Dette var i strid med intensjonene som lå til grunn for overordnet arealplanlegging i høringsforslag for ny kommuneplan. Området var da foreslått avsatt til *Øvrig byggesone* (sone 4) med ene- og tomannsboliger. Planforslaget ble drøftet med etatens ledelse med følgende konklusjon: «*Plangrepet er i strid med overordnede føringer i strategisk temakart og forslag til ny kommuneplan. Dersom planforslaget kan dokumentere gode bokvaliteter og offentlig gangtilkomst innenfor 800 meter til bybanestopp, kan annen utnyttingsgrad vurderes*».

I vedtatt KPA 2018 ble planområdet liggende innenfor *Ytre fortettingssone* (sone 3), og planforslaget med blokkbebyggelse ble sendt inn på nytt. PBE ga tilbakemelding om at tung blokkbebyggelse ikke kunne anbefales innenfor sone 3, både av hensyn til stedstilpasning, men også fordi forbindelse mot bybanen ikke var tilstrekkelig sikret. I 2020 ble det arbeidet frem et plangrep med rekkehus, og planforslaget baserer seg på dette. Formål konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse vurderes nå til å være i tråd med intensjonen i KPA 2018.

For å oppnå mål om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ble forbindelsen til bybanen satt som en forutsetning for planarbeidet. PBE stilte krav til å regulere eksisterende sti gjennom skogen vestover mot boligfelt i Sandslikroken til gangvei for å korte avstand til bybanestoppet Sandslivegen. Dette var i utgangspunktet et krav knyttet til høy utnyttning i det som var foreslått som sone 4 i planforslag KPA 2016. PBE vurderer at krav om opparbeiding av denne som følge av foreliggende planforslag ikke er nødvendig. Slik unngås unødvendige inngrep i den økologiske korridoren samt at man imøtekommer innspill fra naboer som ikke har ønsket inngrep i snarvegen.

Vurdering av planforslaget

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

Gjennom planprosessen har typologi endret seg fra blokkbebyggelse via rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse til kombinert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. De overordnede føringene for området har endret seg fra KPA2010, til utkast til ny KPA (KPA 2016) og vedtatt KPA 2018. I ytre fortettingssone skal det legges spesielt vekt på tilrettelegging for familieboliger jf. planbestemmelse §9.3 i KPA2018. PBE vurderer at prosjektet er i tråd med intensjonen og bestemmelsene for ytre fortettingssone i KPA 2018, og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

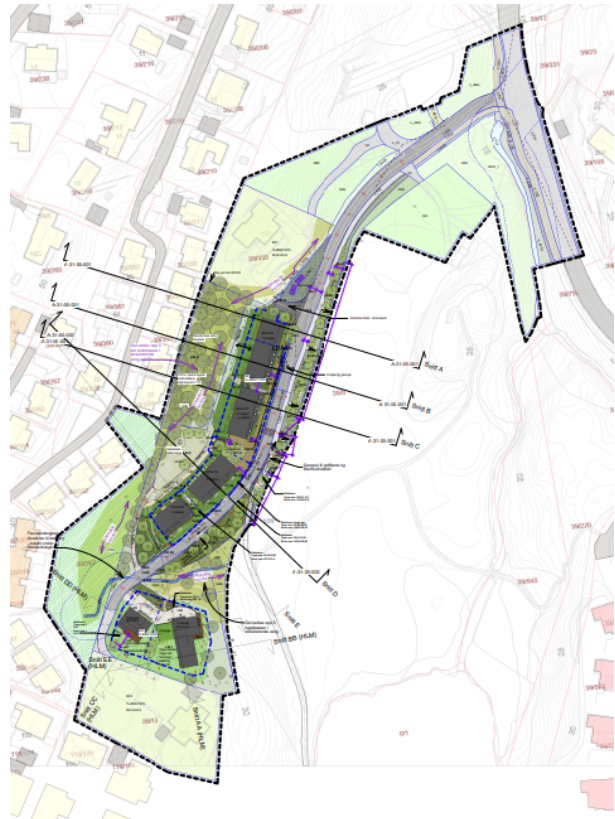
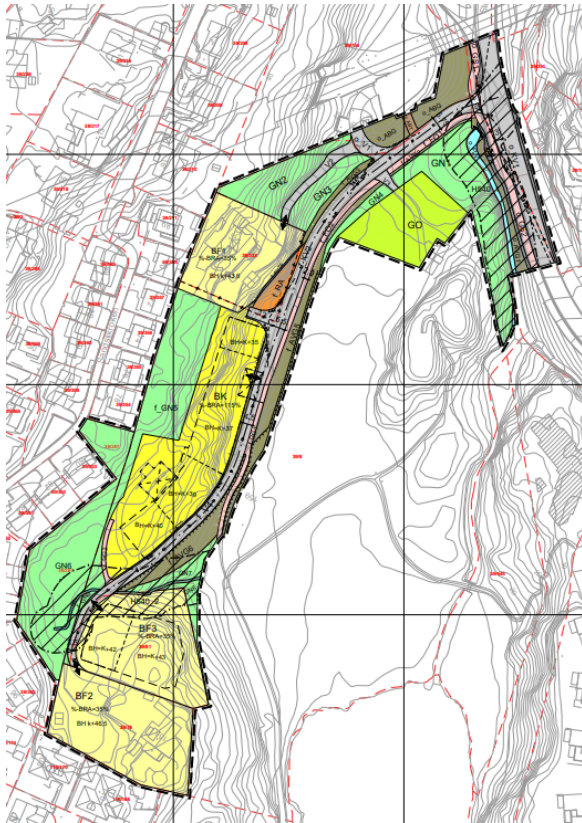
Arealformål

Hovedformålet i planforslaget er boligformål. Boligtypologi er enebolig og rekkehus fordelt på boligformålene: Boligbebyggelse - kombinert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (felt BK) og frittliggende småhusbebyggelse (BF). Innenfor felt BK åpnes det for 16 treetasjes rekkehus fordelt på fire bygningskropper. I felt BF3 åpnes det for to eneboliger. I felt BF1 og BF2 reguleres eksisterende situasjon. Parkering for de to eneboligene løses på egen tomt, mens rekkehusbebyggelsen har felles parkeringsgarasje under nordlig del av bebyggelsen innenfor felt BK. Felles uteoppholdsareal løses innenfor felt BK.

Utnyttelsesgrad

Utnyttingsgraden skal være mellom 30 % og 120 % BRA i sone 3, hvor øvre del av spennet kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Av hensyn til naturen har Statsforvalteren i Vestland ønsket en reduksjon av utbyggingsareal fra 1. gangs behandling, og utnyttelsesgraden er nå redusert fra BRA 30% til BRA 25%. Reduksjon av utnyttelsesgraden vurderes som positivt i dette området da mer av kvalitetene i den blågrønne strukturen og den økologiske korridoren bevares. Det er også mye grøntareal og vegareal som har vært nødvendig å inkludere i planområdet.

Planområdet har gangavstand til bybaneholdeplass og god kollektivdekning fra busstoppet innenfor planområdet. Det er barnehager og skoler i sykkelavstand. Det er grønne fellesområder, naturlig skog, felles lekeplasser/felleshager og minimalt med biltrafikk og støy. Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer at planforslaget bidrar til overordnede mål om tilrettelegging for familieboliger og byfortetting med kvalitet i nærheten av bybanen.



2 Plankart 13.03.24 og illustrasjonsplan 13.03.24

Plangrep og volum – felt BK

Foreliggende planforslag legger til rette for utbygging av 16 rekkehus innenfor felt BK. BRA i felt BK er på maks 115%. Dette er en økning fra 1.gangs behandling, men bygningenes fotavtrykk er redusert. Feltet som er satt av til boligbebyggelse, er også redusert da naturlekeplass nå er satt til grønstruktur – GN3. Ved 1.gangs behandling anbefalte PBE at bebyggelsen måtte bearbejdes for å redusere høydevirkingen i nord og for å gi et mindre enhetlig preg. Ny bebyggelse foreslås å følge terrenget langs golfbanen.

BK - Oversikt fra øst



3 3D-illustrasjon 17.10.23

Gjennom en reduksjon fra 18 nye enheter til 16 nye rekkehus blir det mer areal mellom byggene, og det har vært mulig å legge til tverrforbindelser. Det er sikret i planbestemmelsene at mellom de to sørligste og de to nordligste byggene skal det være minimum 9 meters bredde. Volumene er brutt opp, og variasjon i vinduer, verandaer, takform, høyde og farge medvirker til å redusere det enhetlige preget. Parkeringskjelleren virker mindre dominerende. Byggehøydene varierer fra makshøyde kote +40 og +39 i de to sørligste rekkehusene til +37 og +35 i de to nordligste rekkehusene. De to nordre rekkene er flyttet en meter øst. Det gir like stor bakhage mot vest, men lavere forstøtningsmur og penere overgang. PBE vurderer at bearbeidingen av bebyggelsen har gitt ønsket resultat.

PBE vurderer på generelt grunnlag at grønne tak og bruk av solcellepaneler er positivt, men at i akkurat dette prosjektet er det viktigere å redusere høydevirkning og styrke det arkitektoniske uttrykket ved å ha pulttak/skråtak. Bruk av solceller kan eventuelt vurderes i byggesak.

Hovedinngangen til de to bygningskroppene nord i felt BK er på forsiden. Det går rampe/trapp foran enhetene slik at en vil måtte bevege seg nær de andre enhetene for å komme frem til sin egen inngang. Dette kan gi uønsket innsyn, og en tverrforbindelse mellom de to byggene fra veg i øst ville ha redusert denne gangtrafikken.

PBE vurderer at terrengtilpasningen er forbedret og er generelt positiv til grepet som er gjort.

Plangrep og volum – felt BF3

Fra 1. gangs behandling er antall boenheter i felt BF3 redusert med en enhet i vest. Feltet åpner nå for to eneboliger, og disse er trukket lenger vekk fra byggegrensen i illustrasjonsplan, samt at byggegrensen er redusert i omfang. Størrelsen på de to eneboligene er redusert slik at BRA i felt BF3 er på 35%, hvilket er en reduksjon på 5%. Eneboligen i øst er trukket litt mer vest i tråd med PBE sin anbefaling.

BF3 fra nordøst - fugleperspektiv



4 3D-illustrasjon 17.10.23

Den nå foreslåtte bebyggelsen er vesentlig bedre terrengtilpasset enn tidligere i prosessen. Volumet er bearbeidet og tilpasset landskapet. Kjørevegen er trukket tilbake fra bekken i sørøst og derfor kreves lavere støttemur. Det er sikret i planbestemmelsene at bekkens funksjon og verdi skal hensyntas. Bekken er lagt i rør, men åpnes der den kommer ut øst for kjørevegen og tilfører med det kvalitet til området. Plangrepet sikrer mer av områdets kvaliteter i den blå/grønne strukturen. Effekten av fyllingen og støttemuren er godt illustrert og akseptabel. Det er sikret i planbestemmelsene at eneboligen i vest etableres med saltak og kote maks +42, mens eneboligen i øst tillates med annen takform og maks kote +43.

Uteoppholdsareal

PBE vurderer at både eneboligene og rekkehusene får bedre solforhold, utsikt, mindre innsyn og bedre uteoppholdsarealer i foreliggende planforslag. Alle enheter har direkte tilgang til området hvor planlagte uteoppholdsarealer er lokalisert. Planlagte felles uteoppholdsareal er mest tilrettelagt for barns lek, men planområdet ligger nær golfbane, turstier og fotballbane. Det tilrettelegges for felles bruk ved at benker og sitteplasser skal etableres på felles uteoppholdsareal.

De to bygningskroppene lengst sør vil ligge nær felles uteoppholdsareal og ha aktivitet nær bakhagene, og vil også ha noe avgrenset trafikk fra forbi passerende i forkant av byggene. De private uteoppholdsarealene til de to nordligste rekkehusene er mer skjermet og private siden den opprinnelig foreslåtte naturlekeplassen er tatt ut av planforslaget.

Veg, trafikk, parkering og renovasjon

Innkjøring til parkeringsgarasjen og renovasjonsareal med snumulighet er lagt i utkanten av boligområdet i nordlig del av BK. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 0,8. Plassering av inngang til parkeringsgarasjen nord i planområdet vil redusere bilkjøring inn i bebyggelsesområdet som slik vil bli svært lite trafikkert. Parkering for HC og gjester skal løses i utomhusplan. Mulige plasseringer for dette er sør for det sørligste rekkehuset, eller i tilknytning til renovasjonsarealet i nord. PBE vurderer at gjesteparkering bør kunne nås uten nøkkel/kodelås etc. og at parkering i parkeringskjeller derfor bør unngås.

Det er tilrettelagt for minst 2,5 parkeringsplasser for sykkel per m² BRA for felt BK. Sykkelparkering i BF3 løses på egen tomt.

Renovasjonsanlegget er samlet nord for bebyggelsen i utkant av området. Det er rundt 200 meter fra eneboligene til nedkastet, men det foreslås å avvike preakseptert ytelse om maksimal avstand fra inngangsdør til avfallsløsning. Det er positivt å samle all renovasjon knyttet til bebyggelsen, og løsningen vurderes å være mer trafiksikker enn om det var plassert lenger inn i planområdet. BIR og PBE anbefaler løsningen selv om det eneboligene har litt større avstand til nedkast.

Ved offentlig ettersyn pekte Statsforvalteren på en mulig vegtilkomst inn fra nabolag i sør og hevdet dette kunne være et alternativ som sikret mer av områdets kvaliteter i den blå/grønne strukturen. PBE vurderer at en eventuell vegtilkomst i sør samlet sett ville ha krevd et større terrenginngrep og redusert kvaliteten på uteoppholdsarealene til naboene og til prosjektet. Vegen ville ha gått tvers gjennom den økologiske korridoren, ødelagt deler av en bekk, og redusert kvaliteten på uteoppholdsarealene i området. Skogen og trærne gir også en bedre fjernvirkning. Vegen ville også gitt mer trafikk og innsyn til boliger i prosjektet, samt i Sandslikroken og i Steinsvikvegen. Å benytte eksisterende vegtilkomst ved å forbedre den reduserer terrenginngrepet, klimagassutslippet og bidrar til å ivareta den sammenhengende økologiske korridoren som går gjennom planområdet.

Vegtilkomsten i nord er løst i samråd med Vestland fylkeskommune. Det er planlagt for busslomme som avviker noe fra krav i Statens vegvesens håndbok, men eksisterende busslomme vil utvides i sørlig retning og løsningen blir betydelig bedre enn dagens. Krysset er bedret og gang- og sykkelvegen er sikret langs fylkesvegen.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for familieboliger i et område med gode kvaliteter som kort veg til skog. Det er tursti, golfbane, mulighet for å sykle og dra til fotballbanen i Petedalsheia 129, eller nærliggende skoler og barnehager for å benytte seg av lekearealene, eller for å spille *boksen går* for ungdommer. Det er mulighet for vinteraktiviteter i bakken ned til golfbanen, og det er mulighet for å gå på ski i området om vinteren. Det er busstopp innenfor planområdet og kort veg til aktiviteter for barn og unge.

Skranevatnet skole er 5 km fra prosjektet og Sandsli videregående skole er 6,4 km unna. Petedalsheia barnehage er 1,2 km unna og det er flere barnehager med omtrent lik avstand fra prosjektet.

Friluftsliv, turstier/gang- og sykkelvegnett

I nærheten av planområdet ligger Siljustøl, Feråsen, Håvardstunvatnet, Skranevatnet, Søviktjærna, Søråshøgda og Nordåsvatnet. Disse er kartlagt som svært viktige friluftslivsområder. Steinsvikdalen er kartlagt som et viktig friluftslivsområde som er middels brukt. Det er 2 km til Grimsfjorden og 3,5 km til Fanafjorden som gir andre muligheter til friluftsliv.

Gangveg/gangareal/gågate som går forbi golfbanen, er en viktig ferdselsforbindelse til skogsområdene ved Siljustøl og sørover mot naturområder på sørsiden av Flyplassvegen. Ferdsel på denne vegen har imidlertid vært begrenset i store deler av året på grunn av golfspill. Det legges i planforslaget til rette for allmenn ferdsel ved at gangvegen som går opp

langs prosjektet, er sikret for alle samt at det etableres sikkerhetsgjærde. Beplantede felt mellom gangsti og golfbane skaper ogs a en buffersone mellom gående og golfbanen.



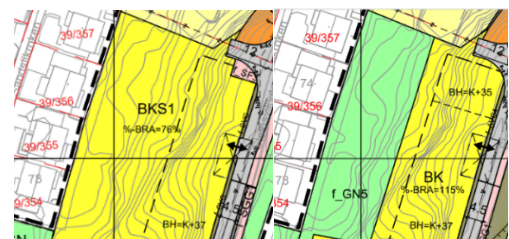
5 BK Overgang mot golfbanen 16.01.24

Turstien følger golfbanen og går opp for å møte kjørevegen og følger kjørevegen videre. Turstien i planområdet er universelt utformet. Det er enkelt for både barnevogner, sykler og gående å benytte den opprustede vegen. PBE vurderer det som positivt at det er stilt krav om at støttemurer skal utformes i naturstein.

Naturverdier og naturmangfold

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet naturmangfoldrapport datert 31.10.2022. Planområdet og influensområdet er befart av biolog 28.06.2022. Det ble kartlagt ask som er rødlistet og sterkt truet (EN), men det ble ikke registrert nye rødlistearter. Det er f a naturverdier i undersøkelsesområdet som vil bli påvirket av prosjektet. Hele planområdet konkluderes med å ha noe verdi. Samlet sett vil er tiltaket vurdert å føre til noe negativ påvirkning på naturmangfoldet. Delvis som følge av disse vurderingene er økologisk korridor ivaretatt i foreliggende planforslag. Forhold rundt Steinsvikbekken er beskrevet i planbeskrivelsen.

Planforslaget innebærer nedbygging av natur og samsvarer derfor ikke med prinsippene i *Naturstrategi for Bergen*. Arealbruken er imidlertid i tråd med overordnet arealformål i KPA2018, og bearbeidet planforslag er bedre tilpasset naturstrategien nå enn tidligere. Blå-grønnstruktur er sikret med hensynssoner og planbestemmelser. Den opprinnelig foreslåtte naturlekeplassen er tatt ut og dermed bevares den sammenhengende økologiske korridoren som går gjennom planområdet. Ved å minimere tiltak i naturområdet vil kvaliteten til den økologiske korridoren ivaretas i større grad. Foreslått arealformål er endret til f_GN5



6 Utsnitt av plankart 31.05.2021 og utsnitt av plankart 13.03.24

naturområde med hensynssone grønnstruktur H540 med tilknyttende planbestemmelser. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensyn til naturmangfold er tilfredsstillende ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Artsdatabanken, feltarbeid og utallige bøker er benyttet for å kartlegge verdiene i planområdet. Kartleggingen er gjort etter gjeldende kartleggingsinstruks for kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN 2 M-2209 (Miljødirektoratet 2022). Det er kartlagt dagens miljøstandard, det er kartlagt rødlistede arter på feltarbeid og ved bruk av artsdatabanken. Naturverdier er vurdert. Den økologiske korridoren er vurdert i henhold til Norsk Institutt for Naturforskning (NINA) rapport om kriterier for økologiske korridorer. Virkning av planforslaget er beskrevet og tiltak som kan være med å sikre litt bedre naturmangfold.

I planbeskrivelsen beskrives Steinsvikbekken. Det regnes som en av de viktigste sjøørretbekkene i Bergen. Den delen av Steinsvikbekken som ligger innenfor planområdet, er vurdert å ha dårlig habitatkvalitet. Steinsvikbekken og bekken sørøst i planforslaget er sikret både i formål, med hensynssone og tilhørende planbestemmelser.

PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er godt nok i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Det er lite forslagstiller ikke vet om influensområdet. Det er sikret i planbestemmelsene at det skal lages en plan for massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmed listede arter. Det vurderes å være et godt kunnskapsgrunnlag, og det er beskrevet og sikret avbøtende tiltak. Føre-var-prinsippet tas ikke i bruk.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Det regulerte byggeområdet er plassert på de flateste delene i planområdet. Det er mye areal i vest som foreslås bevart og sikret mot tiltak. Det er noe verdi som vil bli bygget ned, men det er ingen arter som er rødlistede eller sårbare naturtyper som ødelegges.

Sammenhengende grøntareal bevares, men det er behov for terrengbehandling som vil redusere størrelsen på økosystemet. Det blir mindre areal for artene å utfolde seg, men en økologisk korridor bevares. Den eksisterende vegen benyttes som utgangspunkt for den planlagte vegen, og bekken legges i rør. Det blir en samlet belastning på økosystemet, men enhetene er plassert på de mest egnete arealene i planområdet for å løse ulike hensyn i henhold til plankravene nasjonalt og lokalt.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

I planbestemmelsene er det sikret tiltak for at forslagstiller skal dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er sikret avbøtende tiltak og planbestemmelsene sikrer driftsmetoder, teknikker og lokalisering.

Blågrønne strukturer

Bekken i sør foreslås regulert med arealformål blå/grønnstruktur mens Steinsvikbekken foreslås regulert med arealformål friluftsområde i sjø og vassdrag. Det er etablert H540 Hensyn grønnstruktur med tilhørende bestemmelser for begge bekkene. Hensynssonen strekker seg langs hele Steinsvikbekken. Dette gjelder også på østsiden der eksisterende tiltak ligger innenfor sonen. Arealet øst for Steinsvikbekken har annen veggrunn – grøntareal.

Av bestemmelse 5.2.6 fremgår det at «Steinsvikbekken skal sikres/skjermes mot avrenninger og sedimentering før utbedring av fortau f_FO1 og gang- og sykkelveg o_GS2 langs Steinsvikvegen, eller andre tiltak som kan ha konsekvenser for vassdraget.». Det fremgår av bestemmelse 4.2.1 at «Hensynssone H540_1 og H540_2 er kantsone for bekk. Tiltak tillates i tråd med formålet, men bekkens funksjon og verdi skal hensyntas.». PBE vurderer at hensynet til blågrønne strukturer er godt nok ivaretatt.

Risiko og sårbarhet

Det forventes mer nedbør i fremtiden. Det er viktig at forslagstiller sikrer med klimapåslag for å få nok kapasitet i grøftene, spillvannsledninger etc. Spesielt ved bekken i sørvest.

Forslagstiller og Fana golfklubb har kommet frem til tilstrekkelige sikringstiltak ved enden av golfbanen. Av planbestemmelse §3.2.8.4 *f_AVG5 er felles annen veggrunn tilknyttet f_KV2 og f_FO2. Det tillates etablert sikringsgjerde for golfbanen og støttemur innenfor feltet. I forkant av støttemur skal det opparbeides en kombinasjon av busker og trær.* Før bebyggelsen tas i bruk, skal det ha vært gjennomført tiltak for sikring av golfbanen. Plan- og bygningsetaten vurderer at tilstrekkelig sikringstiltak er ivaretatt i planforslaget.

Politiske føringer for 2024

3.2.1 I offentlig og private planprosesser skal det etterstrebtes god involvering og medvirkning
Plansaken startet opp i 2015 og det har vært gjennomført møter og avklaringer med Huseierlaget og Fana golfklubb. Det er inngått kompromiss, og hensynet til naboene er ivaretatt.

3.2.2 Lokaler til frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter i nærmiljø

Dette har ikke vært tema i løpet av planprosessen. Det vurderes heller ikke å være naturlig å innarbeide dette da boligprosjektet som følger av planforslaget, er av begrenset størrelse.

3.2.3. Gjenbruk av bygg og ombruk av bygningsmaterialer

Verken gjenbruk eller ombruk har vært spesielt vektlagt i løpet av planprosessen. Det er lagt til grunn at den ene av eksisterende 3 eneboliger må rives. Det samme gjelder et skur nede ved golfbanen. Det er ikke alle utbyggere som har plass til å lagre, verken på kort eller lang sikt, bygningsmaterialer som egner seg til gjenbruk. Det er per dags dato heller ikke etablert en ombrukssentral i Bergen, jf. artikkelen «Fortviler over at Bergen ikke har ombrukssentral for byggevarer» i Bergens Tidende 20.03.24. Grunnet begrensede mengder og en manglende ombrukssentral er det ikke medtatt noen bestemmelser som sikrer ombruk.

3.2.4 Fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser

Det er vanskelig å få til i praksis, også å stille krav om det, men PBE oppfordrer forslagsstillere til å gjøre et forsøk på fossilfri/nullutslipps anleggsplass.

3.2.5 Solenergi og energieffektivisering

Grønne tak har vært et tema i løpet av planprosessen, men PBE vurderer på generelt grunnlag at grønne tak og bruk av solcellepaneler er positivt, men at i akkurat dette prosjektet er det viktigere å redusere høydevirkning og styrke det arkitektoniske uttrykket ved å etablere pulttak/skråtak. Tatt i betraktning at bebyggelsen har en eksponert beliggenhet i forhold til golfbanen samtidig som møneretningen er nord-sør, har det ikke vært naturlig å stille krav om solenergi i form av solcellepaneler.

3.2.6 Sikre grønne lunger og styrke jordvernet

Det aktuelle området har formålet bebyggelse og anlegg i KPA2018, og planforslaget kommer ikke i konflikt med de grønne interessene knyttet til golfbanen og jordvern.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 1. Ytrebygda, Gnr.39, Bnr.8 mfl., Steinsvikvegen, Reguleringsplan, arealplan-ID 64600000 vist på plankart, sist datert 13.03.2024
 2. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 13.03.2024.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 13.03.2024
Reguleringsbestemmelser datert 13.03.2024
Planbeskrivelse datert 13.03.2024
Merknadsskjema datert 17.10.2023
Illustrasjonsplan datert 13.03.2024
Snitt og oppriss datert 13.03.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 05.04.2023
ROS-analyse datert 05.01.2024
VA-rammeplan datert 14.06.2017
Kulturminnedokumentasjon datert 20.12.2016
Klimagassberegning datert 29.09.2022
MUA-plan datert 13.03.2024
Vurdering av områdestabilitet datert 11.12.2023
Klimanorm datert 16.01.2024
Overgang mot golfbanen datert 16.01.2024
Visuell effekt fylling og støttemur datert 16.01.2024
Naturmangfoldsrapport datert 31.10.2022
3D-illustrasjoner datert 17.10.2023
Vegtegninger alt b datert 20.10.2023
Vegtegninger a datert 20.10.2023
Vedlegg VA-rammeplan datert 14.06.2017
VA-etatens uttale til forlenging av VA-rammeplan datert 02.09.2020
Uttalelse til RTP fra BIR datert 09.12.2020
RTP datert 02.12.2020
Uttalelse fjernvarme Steinviksvegen datert 19.03.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20460