



Byrådssak /24

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56611-29

Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet (arealplan-ID 65520000) - Sluttbehandling av detaljregulering

Kva saka gjeld:

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til detaljregulering for eit område på Bjørndalsbrotet, søraust for Bjørndalspollen i Laksevåg bydel (sjå figur 1 og 2). Det er Asplan Viak AS som har lagt fram planforslaget på vegne av Håne Invest AS (heretter forslagsstillar).



Figur 1 og 2: Planområdet

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for inntil 17 bueiningar fordelt på to bustadblokker med tilhøyrande uteoppholdsareal og parkeringskjellarar. Planområdet er i dag eit urørt naturområde og består av ein grøn, skogkledd kolle.

Sentrale problemstillingar i planarbeidet har vore erstatningsareal for barn og unge, terrenginngrep og landskapstilpassing, trafikktryggleik, bukvalitet og utgreiingskrav i samband med transmisjonsnettledning.

Hovudinnhaldet i planforslaget

Planområdet har tilkomst frå fylkesveg 557 Bjørgeveien i aust via kommunal veg Bjørndalsbrotet.

Ny busetnad er fordelt på to utbyggingsfelt, BBB1 og BBB2 (sjå figur 3 og 4). Det er føreslått eitt bygningsvolum på kvart utbyggingsfelt på inntil fire etasjar med garasjeanlegg i første etasje. Det er i tillegg føreslått noko overflateparkering i felt BBB2. Grad av utnytting er 112

%-BRA i felt BBB1 og 115 %-BRA i felt BBB2. Bygningvoluma er lagt inn mot kollen frå nord og sør, og blir kopla saman med eit felles uteareal (f_BUT). Bustadblokkene vil ha flate tak med vegetasjonsdekke, og det er opna for solenergianlegg på taka i kombinasjon med vegetasjonsdekket.



Figur 3 og 4: Utsnitt av plankart og utsnitt av illustrasjonsplan

Det er foreslått parkeringsdekning på 0,8 bilparkeringsplassar og minimum 2,5 sykkelparkeringsplassar per 100 m² bustad.

Renovasjon blir løyst med botntømte containerar under bakken i felt BBB1, vest for felt f_SV.

Planstatus og overordna føringar

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 er området sett av til ytre fortettingssone (sone 3) og noverande og framtidig grønstruktur. Planområdet ligg i omsynssone for støy (gul sone for vegtrafikkstøy og gul sone for skytebanestøy), omsynssone for funksjonell strandsone, bandleggingssone for sentral-/regionalnett elforsyning og faresone for ras.

Delar av planområdet er regulert i plan Laksevåg. Gnr 122 bnr 1, øst for Bjørndalsbrotet (30.06.1986, arealplan-ID 6890000) og Laksevåg. Gnr 122 bnr 3 mfl., Sæterdal – Åsheim, felt C (30.03.1978, arealplan-ID 4500000).

Planprosess og medverknad

Planarbeidet har ein lang historikk. Det blei først starta opp i 2011 i samband med planforslag for Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 1, 3, m.fl., Hetlevikstraumen, boliger, Reguleringsplan (arealplan-ID 61900000). Plan- og bygningsetaten (PBE) fremja planforslaget til sluttbehandling med negativ innstilling våren 2017, og forslagsstillar trakk saka før den blei ferdigbehandla. I dialog med PBE blei det i oppstartsmøte den 28.09.2017 starta opp nytt planarbeid for det området som det no blir lagt fram planforslag for.

Planforslaget blei sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 02.02.2019 til 19.03.2019. Det kom inn to private merknader og 17 uttaler frå høyringsinstansar. Desse kan oppsummerast til følgjande punkt:

- Transmisjonsnettledning: Avstand og krav til gjennomføring må sikrast og busetnad nært høgspenitanlegg må greiast ut.
- Trafikk: Veg- og fortausbreidde i kommunal veg Bjørndalsbrotet må vurderast, og fortau bør utbetrast fram til Bjørgeveien.
- Busetnad og terreng: Planområdet ligg ikkje i prioritert fortettingssone og bukvalitet må gå framfør utnyttingsgrad. Ny busetnad må tilpassast terrenget og staden.

- Uteopphaldsareal: Uteopphaldsareal har spor av barns leik og må vere attraktivt også etter utbygging. Det må stillast krav til utgreiing av støy og støv i anleggsfasen.
- Kulturmiljø: Det må gjennomførast befarings i området for å vurdere potensialet for funn av ukjente, automatisk freda kulturminne.

I etterkant av høyring og offentleg ettersyn er det gjennomført to avgrensa høyringar i 2020 og 2021 som gjaldt regulering av fortau, rigg- og anleggsområde og flytting av renovasjonsløyising, og endring i byggehøgder som følgje av nedtrapping av busetnad for å minimere terrenginngrep og for å gi betre stadtilpassing. Til desse høyringane kom det merknader frå Bjørndalsbrotet burettslag og Statnett.

Etter høyring og offentleg ettersyn og dei avgrensa høyringane er det gjort justeringar av planforslaget for å imøtegå innspel. Det blei mellom anna tilrådd at det blei jobba meir med landskapstilpassing, at bygga blei trappa ned av omsyn til naboar og at fjernverknad av ny busetnad blei tatt vare på. Det er derfor gjort fleire endringar knytt til arkitektur og utforming av ny busetnad etter høyring og offentleg ettersyn. Dette er skildra utførleg i planskildringa punkt 8.1.3, der endringane òg er vist med illustrasjonar.

Planforslaget er supplert med føringar om mellom anna material- og fargebruk og nedtrapping av busetnaden mot vegen og Bjørndalspollen. Det er gjort ei ytterlegare detaljering av planforslaget for å optimalisere plassering og høgder på bygg, uteopphaldsareal, snarvegar og ganglinjer m.m. Bygga er trekt lenger frå Bjørndalsbrotet for å gi meir avstand til Bjørndalsbrotet Borettslag. Bygget i felt BBB1 er trekt lenger mot sørvest og vinkla bort frå kollen for å få plass til ein opnare og meir inviterande trapp opp til felles leikeareal på kollen. BBB2 er vendt bort frå kollen for å gi minst mogleg terrenginngrep. Endring i vinkling, avstand og nedtrapping av bygg gir òg mindre ulemper og innsyn for naboar. Vidare er bygga heva i terrenget for mellom anna å løyse tilkomst til bygga på ein betre måte. Det gir òg mindre høgdeforskjellar og betre tilpassing i terrenget.

For meir detaljerte opplysningar om planprosessen blir det vist til fagnotatet og merknadsskjema i sin heilskap.

Fagetaten si vurdering og tilråding:

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

Forholdet til overordna planar og retningslinjer

PBE viser til at det til høyring og offentleg ettersyn blei vurdert som positivt med busetnad i området, men at grad av utnytting var for høg ut frå kollektivdekning og gåavstand til servicefunksjonar. Det var òg problematisk med tanke på landskapstilpassing, fjernverknad og siktlinjer. PBE bad derfor om ei vesentleg nedtrapping av busetnaden og redusert utnyttingsgrad. PBE viser til at desse tilrådingane er delvis tatt inn i planforslaget til sluttbehandling. Omfanget av busetnaden er redusert med om lag 385 m², men det er òg føreslått endringar i busetnaden som krev meir terrenginngrep. PBE vurderer derfor at planforslaget framleis legg opp til ein for høg utnyttingsgrad, og tilrår at planforslaget blir vedtatt med endringar knytt til inngrep i terreng, sjå meir om det under «Plangrep og landskapstilpassing» under.

Plangrep og landskapstilpassing

PBE viser til at planområdet i dag består av ein grøn, skogkledt kulle med to toppunkt. Det er nivåforskjell på om lag 41 meter mellom det høgaste punktet på kollen og Bjørndalspollen, og om lag 10 meter frå kommunal veg Bjørndalsbrotet og høgaste punkt på kollen. PBE viser til at den gjennom planprosessen har gitt tilbakemelding om at kollen er eit viktig landskapselement i området, og at den bør haldast mest mogleg urørt.



Figur 5 og 6: Utsnitt som viser høgdekoter per meter og dagens situasjon i planområdet vist med omtrentleg raud markering.

PBE viser til at forslagsstillar i etterkant av høyring og offentlig ettersyn har gjort fleire endringar i busetnaden. PBE viser til at det i den avgrensa høyringa i 2021 blei varsla auka byggehøgde frå k+44 til k+45 i felt BBB2 og frå k+42 til k+43,5 i felt BBB1 for å trappe ned busetnaden for mellom anna å gi betre tilpassing til omgivnadane, bevare siktlinjer og redusere negative konsekvensar for naboar. PBE vurderer at dette er ei forbetring av planforslaget sjølv om det gir reduksjon av utnyttingsgrad.

PBE viser til at føremåls- og byggegrense er utvida mot nordvest til nord og sør etter offentlig ettersyn, sjå figur 7. Bygget i felt BBB1 er forlenga mot Bjørndalspollen i første og andre etasje. PBE vurderer at endringane i felt BBB1 ikkje vil gi betre landskapstilpassing med mindre terrenginngrep og betre ivaretaking av siktlinjer enn planforslaget til høyring og offentlig ettersyn.



Figur 7: Endringar i plankart for felt BBB1 frå høyring/offentleg ettersyn (til venstre) til sluttbehandling (i midten). Raud strek viser byggegrensa på 25 meter mot sjø. Til høgre er det vist kva for område der byggegrensa er føreslått utvida (i raudt) og område der byggegrensa er redusert samanlikna med høyring/offentleg ettersyn (i grønt).

PBE vurderer at avvik frå byggegrense langs sjø ikkje er tilstrekkeleg grunngeve eller gjort greie for og at retningslinjer til omsynssone for landskap i KPA 2018 §§ 6.1.1 og 35.3 ikkje er tilstrekkeleg hensyntatt. På grunn av uønska terrenginngrep innafor byggegrensa langs sjø tilrår PBE at føremåls- og byggegrensa blir endra til slik den var vist i plankart mot nord og nordvest ved offentlig ettersyn. Føremåls- og byggegrensa blir sett til to meter frå justert byggegrense mot nord og nordvest. Maksimal utnyttingsgrad for felt BBB1 må reduserast tilsvarande i

plankartet. Vidare tilrår PBE at føresegningsområde #5 blir redusert slik at det held seg utanfor byggegrensa for tiltak langs sjø på 25 meter.

Omsyn til nabobusetnad

PBE viser til at naboar gjennom planprosessen har uttalt seg negativt til planforslaget fordi det vil bli for dominerande og kaste skugge på burettslaget bak. PBE viser til at konsekvensane for sol- og skuggeforhold er illustrert i vedlagte sol- og skuggeillustrasjonar, og at nabobusetnaden i liten grad blir påverka av utbygginga. PBE vurderer derfor byggehøgden som akseptable av omsyn til naboane.

Barn og unges interesser

PBE viser til at planområdet er klassifisert som eit leike- og rekreasjonsområde og at det er gitt verdien «viktig friluftsområde». PBE viser til at planområdet har spor av barns leik på og rundt kollen som tyder på at det fungerer som leikeområde eller hundremeterskog i dag. Det er gjennomført kartlegging av nærområdet for å vurdere erstatningsareal, som viser at det er mykje skog og grøntområde i nærområdet, men at dei er til dels bratte og ulendte. Dei mest egna naturleikeområda ligg ved Bjørndalsskogen skole, om lag 10 minuttsgange frå planområdet. Små barn vil få gode tilbod innafor planområdet og på leikeplassar i nabolaget. Det er ikkje funne gode erstatningsareal nær planområdet.

PBE viser til at det går fram av *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* at det skal skaffast fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av areal som blir brukt av barn til leikeareal. PBE viser til at planforslaget inneber at eksisterande leikeareal på kollen vil byggast ned og at utearealet blir forringa. Sjølv om planføresegnene sikrar at felles uteopphaldsareal skal stå fram som opent og inviterande, vil det ikkje bli regulert som offentleg og graden av privatisering vil avhenge av korleis bebruarane i dei nye bustadene tar området i bruk. PBE vurderer derfor at konsekvensen av planforslaget er at leikeareal for barn og unge går tapt, at planforslaget har negative konsekvensar for barn og unges interesser og at det er i strid med rikspolitiske retningslinjer.

Uteopphaldsareal

Felles uteopphaldsareal er løyst på kollen (felt f_BUT i plankartet) og i grønstruktur (felt GN på plankartet), innafor føresegningsområde #1-3. PBE viser til at uteopphaldsarealet tilfredsstillar krava til mengde, men at det ikkje tilfredsstillar kvalitetskravet til helningsgrad. Som følgje av føringar for planarbeidet om å ta vare på kollen i størst mogleg grad, og ettersom kollen er i bruk til leik i dag, vurderer PBE at arealet har spesielle brukskvalitetar og at det kan reknast med i uteopphaldsarealet, jf. KPA 2018 § 14.2.b. PBE viser til at for å ta vare på kollen i størst mogleg grad, er det ikkje stilt krav til at heile uteopphaldsarealet skal vere universelt utforma. Delar av felt f_BUT skal vere universelt tilgjengeleg, og i detaljprosjekteringa skal det avvegast kor stor del som skal vere universelt tilgjengeleg opp mot omsyn til ivaretaking av eksisterande terreng.

Naturmangfald

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12. Det er utarbeidd naturmangfaldrapport og gjennomført synfaring/feltundersøking på staden. Det er ikkje registrert raudlista naturtypar, men av raudlista artar er det registrert eit buskforma individ av ask, som er sterkt truga. PBE vurderer at denne har stor verdi, og at den vil bli øydelagt eller sterkt forringa av planlagd avkøyrsløp til BBB2. Den negative konsekvensen av dette er vurdert som svært alvorlig. Vidare er planområdet som heilskap vurdert til å ha noko verdi som har verknad for naturmangfaldet og at tiltaka planforslaget legg opp til vil ha negativ konsekvens. PBE viser til at det er sett rekkefølgjekrav om flytting av ask i føresegnene, og at det òg er sett andre krav for å forebygge ulemper for naturmangfaldet, slik som tiltak mot framande artar og avgrensing av sprengingsaktivitet til bestemte tidspunkt. PBE vurderer at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 er tilstrekkeleg følgt i planarbeidet.

Støy

PBE viser til at planområdet er omfatta av gul sone for vegtrafikkstøy og støy frå skytebanen frå Haakonssvern. Det er vurdert at krav knytt til støy frå vegtrafikk er tilfredsstillt med avbøtande tiltak som er sikra i føresegnene. Når det gjeld støy frå skytefeltet på Haakonssvern, kan skyting føre til overskriding av grenseverdiane for støy på inntil 70 L_{AFmax}^{dB} for altanar og fasadar som er vendt mot sør. Det vil berre vere tilfelle ved skyting med automatgevær mot nord på den eine banen, samtidig som vêrforholda er gunstige for lydutbreiing i retning planområdet. Skytebanen ligg 1,4 km frå planområdet og omfanget av den aktuelle skyteaktiviteten er liten. Det er ikkje vurdert som hensiktsmessig med avbøtande tiltak ettersom effekten vil vere minimal. PBE vurderer ut frå dette at støy frå skytefeltet kan akseptast.

Trafikktryggleik og rekkefølgekrav

PBE vurderer at det samla utbyggingspotensialet langs Bjørndalsbrotet er lavt. Føreslått utbygging vil føre til noko auke i trafikken, men Bjørndalsbrotet har låg fartsgrense og det er ein-sidig fortau på strekket mellom Bjørgeveien og planområdet i dag. PBE vurderer derfor at det ikkje er forholdsmessig å krevje regulering av utvida og tosidig fortau for heile strekninga fram til Bjørgeveien. PBE har likevel tilrådd å regulere fortau på nordsida av Bjørndalsbrotet og utviding av delar av dagens fortau på sørsida. Delar av dette er sikra opparbeidd med rekkefølgekrav.

PBE vurderer at utviding av eksisterande fortau på sørsida av Bjørndalsbrotet (felt o_SF2 i plankartet) må sikrast med rekkefølgekrav ettersom dagens fortau er smalt og Bjørndalsbrotet har ein viktig funksjon som gang- og sykkelveg. Tiltaket krev noko grunnavståing frå Bjørndalsbrotet borettslag, som har vore negative til det i planprosessen. Forslagsstillar har derfor ikkje fått avtale med burettslaget før sluttbehandling av planforslaget. PBE vurderer likevel at tiltaket må sikrast i detaljreguleringa og tilrår derfor å ta inn ny § 6.2.15 som sikrar dette.

Avfallshandtering

PBE viser til at renovasjonsløysinga inneber at renovasjonsbilen må stille seg opp ved tilkomst til parkeringskjellar for felt BBB1 (felt f_SV) ved tømning. Ettersom talet på brukarar til parkeringskjellaren er lågt vurderer PBE løysinga som akseptabel.

Det er om lag 80 meter frå bustadene i felt BBB2 til renovasjonspunkt via trappetilkomst, og 137 meter via fortau som er universelt utforma. PBE viser til at det er over preakseptert yting i TEK17 på maksimalt 100 meter, og at bossløysinga ideelt sett skulle ha vore sentralt i planområdet for å gi kort avstand til begge felta. PBE vurderer likevel løysinga som akseptabel ettersom omsynet til å ta vare på kollen i felt f_BUT har vege tyngst.

Høgspenitanlegg (omsynssone H370)

PBE viser til at det går ein transmisjonsnettleidning på 300 kV gjennom planområdet og aust for byggeføremålet som utløyser krav om utgreiing av magnetfelt frå høgspenitanlegget. Det har derfor vore dialog med Statnett om nødvendig avstand mellom ny busetnad og leiinga, og om krav til anleggsfasen. Det er ikkje dokumentert negative helseeffektar for barn eller vaksne ved eksponering for elektromagnetiske felt med verdiar under 200 μT , men for å ta høgde for den vitskaplege usikkerheita har norske myndar stilt krav om utgreiing dersom verdiane går over 0,4 μT . Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) krev i slike tilfelle mellom anna at det blir gjennomført utgreiingar av feltnivå (årsgjennomsnitt) og at det blir vurdert tiltak eller alternative løysingar. PBE viser til at forslagsstillar sine vurderingar går fram av vedlagte *Notat Utredning og beregning av Elektromagnetisk stråling fra kraftlinje – Bjørndalsbrotet datert 18.03.2022*.

Statnett har opplyst av føreslått busetnad i felt BBB2 har eit omfang av magnetfelt over utgreiingsnivået på 0,4 µT (microtesla). Feltverdiane for felt BBB2 er vurdert til å vere 0,75-8 µT.

PBE viser til at det ut frå gjeldande forvaltningspraksis blir gjort ein stor innsats for å unngå høgare magnetfelt i bygg enn 0,4 µT. Unntak kan gjerast i særskilte tilfelle i byområde med lite areal, eller etter grundige vurderingar. I slike tilfelle ligg ofte nivåa i området på rundt 0,5-1,0 µT, som i dette planforslaget. PBE viser til at det i dialog med DSA er gitt uttrykk for at det er tilstrekkeleg å plassere opphaldsrom i felt BBB2 lengst bort frå kraftlinja. Det er sikra i planføresegnene. PBE vurderer ut frå dette at føreslått busetnad i BBB2 kan akseptast.

Energi og klima

PBE viser til at det ikkje er gjennomført klimagassberekning ettersom planarbeidet blei starta opp før dette blei eit krav. Det blir vist til at det er sikra vegetasjonsdekke på tak med pollinatorvenlege plantar, og at det er opna for solenergianlegg på taka i kombinasjon med vegetasjonsdekket. Vidare blir forslagsstillar oppmoda til å levere klimagassberekning til byggesak, og at det blir vurdert andre klimatiltak for prosjektet.

Konklusjon og tilråding til vedtak

PBE tilrår følgjande vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:*
 - a. *Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet, arealplan-ID 65520000 vist på plankart, sist datert 20.12.2023.*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 02.04.2024.*
2. *Med følgende endringer på plankartet:*
 - a. *Byggegrense i nord og nordvest i felt BBB1 endres til byggegrensen og formålsgrense som vist i plankartet ved offentlig ettersyn.*
 - b. *Bestemmelsesområde #5 reduseres slik at det holder seg utenfor minimumsgrensen for tiltak langs sjø på 25 meter.*
 - c. *%-BRA for felt BBB1 reduseres som en konsekvens av endret byggegrense/formålsgrense.*
3. *Med følgende endringer i bestemmelsene:*
 - a. *Ny bestemmelse § 6.2.15: «Skal fortau o_SF2 være ferdig opparbeidet og godkjent.»*

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:

Byrådet vurderer at planforslaget i all hovudsak er i tråd med KPA 2018, og at det bidrar til å oppnå fleire overordna mål. Planområdet ligg i ytre fortettingssone, der det er opna for at området kan vidareutviklast med bustadføre mål. Det er eit stort behov for fleire bustader i Bergen, og byrådet er opptatt av å få fart på bustadbygginga. Byrådet er derfor positiv til planforslaget som legg til rette for etablering av 17 nye bueiningar.

Byrådet ser at planforslaget har nokre problematiske sider, men at desse er grundig vurdert i planprosessen. Det gjeld særleg nedbygging av urørt natur og areal som i dag blir nytta av barn til leik, og at ny busetnad kjem tett på transmisjonsnettledning som går gjennom planområdet. Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar, men vil nokre kommentarar nedanfor.

Endring av bygge- og føremålsgrenser

PBE viser til at føremåls- og byggegrense er utvida mot nordvest til nord og sør etter offentleg ettersyn, sjå figur 7 ovanfor. Bygget i felt BBB1 er forlenga mot Bjørndalspollen i første og andre etasje. Endringane fører til at om lag 40 m² av felt BBB1 vil kome innafør omsynssone for funksjonell strandsone og byggegrensa mot sjø. Forslagsstillar har opplyst at endringane er gjort fordi den opphavlege plasseringa av busetnaden i felt BBB1 ikkje var gjennomførbar av tekniske årsaker, at den gav utilstrekkeleg med lysinnslipp og at nytt plangrep vil gi betre landskapstilpassing. Det blir vidare vist til at høgdeforskjellen mellom planområdet og Bjørndalspollen gjer at utbygginga ikkje direkte påverkar landskap i strandsona og at bygga på sikt vil bli skjerma av vegetasjon.

PBE vurderer at endringane ikkje vil gi betre landskapstilpassing og betre ivaretaking av siktlinjer enn planforslaget til høyring og offentleg ettersyn. Vidare vurderer PBE at avvik frå byggegrense langs sjø ikkje er tilstrekkeleg grunngjeve og at retningslinjer til omsynssone for landskap i KPA 2018 ikkje er tilstrekkeleg tatt vare på. PBE tilrår derfor at føremåls- og byggegrensa blir endra til slik den var vist i plankart mot nord og nordvest ved offentleg ettersyn. Føremålsgrrensa blir sett til to meter frå justert byggegrense mot nord og nordvest. Maksimal utnyttingsgrad for felt BBB1 må reduserast tilsvarande i plankartet. Vidare tilrår PBE at føresegningsområde #5 blir redusert slik at det held seg utanfor byggegrensa for tiltak langs sjø på 25 meter. Konsekvensen av PBE si tilråding er at utnyttingsgraden i felt BBB1 blir noko redusert.

Byrådet viser til at planforslaget i utgangspunktet inneber eit stort terrenginngrep i urørt natur, og at omsyn til landskapstilpassing må vege tungt for at desse inngrepa kan forsvareast. Vidare ser byrådet det som uheldig dersom planforslaget skal legge opp til avvik frå byggegrensa langs sjø utan at det er godt grunngjeve. Byrådet sluttar seg derfor til PBE sine vurderingar her.

Rekkefølgjekrav om fortau

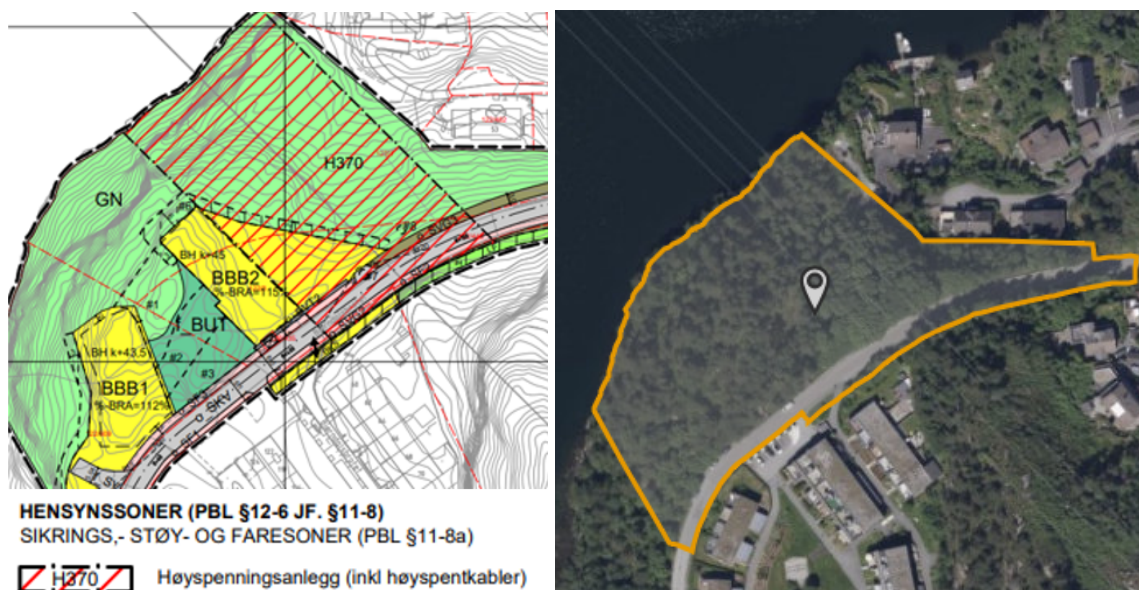
PBE vurderer at utviding av eksisterande fortau på sørsida av Bjørndalsbrotet (felt o_SF2 i plankartet) må sikrast med rekkefølgjekrav ettersom dagens fortau er smalt og Bjørndalsbrotet har ein viktig funksjon som gang- og sykkelveg. Tiltaket krev noko grunnavståing frå Bjørndalsbrotet borettslag, som har vore negative til det i planprosessen. Forslagsstillar har derfor ikkje fått avtale med burettslaget før sluttbehandling av planforslaget. PBE vurderer likevel at tiltaket må sikrast i detaljreguleringa. Byrådet sluttar seg til PBE si vurdering og tilrår at det blir sikra i ny føresegn § 6.2.15, jf. forslag til vedtak punkt 2 a.

Nedbygging av natur og erstatningsareal for barn og unge

Planforslaget inneber nedbygging av eit urørt naturområde som i dag blir nytta til leik i området. Byrådet ser det som svært uheldig at dette i stor grad vil gå tapt som følge av utbygginga som planforslaget legg opp til, særleg ettersom det ikkje har lukkast å finne erstatningsareal i nærområdet. Det er òg i strid med *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*, der det går fram at det skal skaffast fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av areal som blir brukt av barn til leikeareal. Byrådet ser det som positivt at planforslaget legg opp til å bevare kollen i størst mogleg grad. Det er viktig for å legge til rette for at barn i område framleis kan nytte denne som leikeareal, og for å bevare kulturlandskap og mest mogleg natur i området. Byrådet sluttar seg til PBE si vurdering om at størst mogleg grad av bevaring av kollen må vere eit tungtvegande omsyn for detaljreguleringa.

Høgspentanlegg

Ny busetnad kjem tett på transmisjonsnettledning som går gjennom planområdet, og ligg innafor bandleggingssone for sentral-/regionalnett elforsyning i KPA 2018, sjå figur 8 og 9.



Figur 8 og 9: Utsnitt av plankart som viser omsynssone for høgspentanlegg, og flyfoto av planområdet som viser transmisjonsnettledinga gjennom planområdet.

Byrådet er svært opptatt av at det ikkje må legkast til rette for bygging av nye bustader i område som gir risiko for helseskade. Bygging av bustader innafor bandleggingssona for sentral-/regionalnett elforsyning bør som ein klar hovudregel ikkje skje. I dette tilfellet er det gjort grundige vurderingar av PBE i samråd med Statnett og DSA, og bustadbygging er vurdert som forsvarleg under føresetnad av at bustader og opphaldsrom blir plassert lengst vekk frå ledningane. Det er sikra i planføresegnene. På bakgrunn av dette finn byrådet at vedtak av planforslaget kan tilråast.

På bakgrunn av det som er nemnd over tilrår byrådet å vedta planforslaget i tråd med PBE si innstilling.

Grunngeving 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:

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

1. Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet, arealplan-ID 65520000 vist på plankart, sist datert 20.12.2023, med følgjande endringar:
 - a. Byggegrense i nord og nordvest i felt BBB1 blir endra til byggegrensa og føremålsgrense som vist i plankartet ved offentlig ettersyn.

- b. Føresegnssområde #5 blir redusert slik at det held seg utanfor minimumsgrensa for tiltak langs sjø på 25 meter.
 - c. %-BRA for felt BBB1 blir redusert som ein konsekvens av endra byggegrense/føremålsgrense.
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 02.04.2024, med følgjande endringar:
 - a. Ny føresegn § 6.2.15: Skal fortau o_SF2 være ferdig opparbeidet og godkjent.

Dato: 14. mai 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleiar

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 08.04.2014 med følgjande vedlegg:

1. Plankart RP65520000 datert 20.12.2023
2. Reguleringsbestemmelser datert 02.04.2024
3. Planbeskrivelse datert 02.04.2024
4. Merknadsskjema offentlig ettersyn og begrensede høringar datert 14.02.2024
5. Naturmangfoldsrapport datert 14.02.2024
6. Notat om elektromagnetisk stråling datert 18.03.2022
7. Illustrasjonsplan datert 18.03.2020-revidert 20.12.2023
8. Illustrasjon-uteoppholdsareal datert 20.10.2023
9. Illustrasjoner-utvendige perspektiv datert 15.09.2022
10. Situasjon og etasjeplan datert 15.09.2022
11. Skredfarerapport datert 04.12.2018
12. Snitt datert 15.09.2022
13. Oppriss datert 15.09.2022
14. Sol- og skyggeillustrasjoner del 01 datert 09.02.2024
15. Sol- og skyggeillustrasjoner del 02 08.12.2022
16. Støyrapport datert 19.09.2022
17. Renovasjonsteknisk plan_Bjørndalsbrotet datert 18.03.2021
18. Uttalelse fra BIR om RTP datert 07.04.2021
19. ROS-analyse datert 20.12.2023
20. VA-rammeplan datert 22.03.2021
21. Uttalelse Bergen Vann til VA-rammeplan Gnr 122 bnr 3 m.fl. Bjørndalsbrotet, plan-ID
22. 65520000 datert 23.04.2020
23. VA-rammeplan- svar Bergen Vann 06.04.2021
24. Kapasitetsberegning Bjørndalsbrotet (vannkumsid31237) datert 26.11.2019
25. HB002
26. HB003
27. HB004