



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

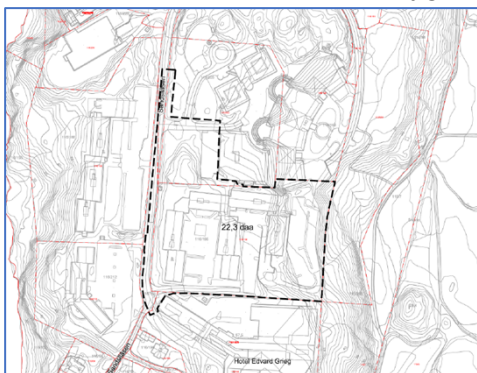
Vår referanse: PLAN-2022/20706-76
Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir
Dato: 19.06.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandslåsen 46, Reguleringsplan, Arealplan-ID 70900000

Om planforslaget

Multiconsult ASA foreslår på vegne av Sandslåsen 46 Utbygging AS detaljregulering for et område ved Sandslåsen i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Planområdets avgrensning og oversiktsbilde sett fra sør.

Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) innenfor byfortettingssone (BY) mot vest og ytre fortettingssone (Y) mot øst. Quality Hotel Edvard Grieg er planområdets nærmeste nabo i sør.

Intensjonen med planforslaget er å rive eksisterende kontorbebyggelse og føre opp inntil 207 boenheter. Planforslaget legger opp til å bygge på allerede utsprenge grå flater. Hovedgrepet i planforslaget er en tredeling av foreslått bebyggelse, med ulik utnyttelsesgrad, høyde og formgivning. Planforslaget legger opp til en plassering av boligblokker langs Sandslåsen, med mer oppløst småskalabebyggelse mot øst. Uteoppholdsarealene er delt opp i felt der det planlegges arealer for uteopphold med ulik størrelse, utforming og funksjon.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 25.09.2023. Høringsfristen var den 21.11.2023. Det kom inn 1 privat merknad og 17 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 18.04.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Bymiljøetaten har i prosessen kommet med innspill som gjelder plassering av renovasjon. De vurderer at valgt løsning er problematisk med hensyn til myke trafikanter og opplevelsen av gateløpet Sandsliåsen.
- Rådet for byforming og arkitektur mener at dybden på blokkbebyggelsen er lite hensiktsmessig for utforming av leiligheter med tilfredsstillende bokvaliteter. De anbefaler videre at det midterste punkthuset fjernes for å oppnå større uteoppholdsarealer med bedre sol- og romforløp.
- Foreldrerådets arbeidsutvalg (FAU) ved Skranevatnet skole påpeker redusert kapasitet ved skolen og anbefaler at en avventer videre utbygging i påvente av økt skolekapasitet.

Medvirkning utover lovens minstekrav er gjennomført av forslagsstiller. Det er avholdt møte med naboer i nytt boligprosjekt Sandsliåsen 57 gnr. 116, bnr. 160, og i tillegg er det gjennomført en workshop med elever ved Sandsli videregående skole. Gjennom medvirkningen kom det frem ulike ønsker om bl.a. felleslokaler og aktivitetsrom. Dette er fulgt opp i planforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget er bearbeidet etter offentlig ettersyn. Endringene går frem av merknads- og endringsskjema datert 18.04.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Planbeskrivelsen, bestemmelser og plankart er oppdatert og ajourført.
- BB2 har fått endret form som gir større uteområde i sør.
- Det skal etableres vannspeil, vannrenner og regnbed i tråd med VA-rammeplanen.
- Trappeforbindelse utføres i naturmaterialer, jf. bestemmelse 3.1.1.7.3.
- Krav om minimums stammeomkrets på trekke, jf. bestemmelse 3.2.6.1.2.
- Tydeliggjøring av at f_UTE8 skal utformes som allment tilgjengelig torgområde med innslag av vegetasjon og trær.
- Rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt til Sandslikroken i tråd med plan for Sandsliåsen 57, plan-ID 65340000.

Endringer er gjennomført med bakgrunn i innspill til offentlig ettersyn, og i dialog mellom forslagsstiller og plan- og bygningsetaten. Gjennomførte endringer er ikke av et omfang som utløser behov for ny høring. Forslagsstiller har ikke tatt hensyn til alle innspill fra bymiljøetaten, særlig når det gjelder forslag til plassering av renovasjonsløsninger. Plan- og bygningsetaten støtter forslagsstillers foretrukne løsning. Se egen undertittel om renovasjon for mer utfyllende vurdering.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende belyst og løst.

Vi slutter oss til hovedformålet boligbebyggelse og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Planforslaget vurderes for å være i tråd med Bergen kommunes arealstrategi. Planområdet ligger i gangavstand til bybaneholdeplass, bussholdeplasser, friluftsområder, barnehager og skole. Det planlegges å etablere boligbebyggelse i hovedsak på allerede utsprengte flater, og eksisterende grøntområder sikres i størst mulig grad.

Det er utarbeidet formingsveileder som sikrer kvaliteter ved gjennomføring. Uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides med kvalitet. Kvaliteter er sikret i bestemmelsene og formingsveilederen skal danne grunnlag ved søknad om rammetillatelse.

Klimaavtrykk

Foreslått bebyggelse er i hovedsak plassert på allerede bearbeidet terreng og eksisterende asfaltert parkeringsplass. Det er foreslått bestemmelser som sikrer grøntområdene.

I planprosessen har riving av eksisterende bebyggelse, klimagassberegninger og ombruk vært viktige temaer. Det vises til vedlagt klimagassberegning datert 14.04.2023, samt ombrukskartlegging datert 22.04.2022. I bestemmelsene er det sikret delvis ombruk av materialer jf. bestemmelse 2.2. Det skal benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige produkter til dekker, lekeplasser og annet utstyr.

Planområdet ligger i gangavstand til bybaneholdeplass Sandslivegen. Hovedadkomsten til bybaneholdeplassen er langs Sandslåsen på fortau, eller sykkelfelt. Beboere har i tillegg mulighet for å benytte nylig oppført snarvei til bybanen via naboeiendom gnr. 116, bnr. 160. Det er gangavstand til bussholdeplass ved Flyplassvegen.

Flate tak skal ha vegetasjon på takflater og beplantes med stedege arter, eksempelvis midtnorsk blomstereng. Det tillates å etablere solceller på tak.

Fossilfrie/ nullutslipps anleggsplasser er ikke sikret i bestemmelsene da det ikke er hjemmel i loven for dette. Av klimagassberegningene går det frem at forslagsstiller vil stille krav om utslippsfri byggeplass, og at kjøretøy for betong- og massetransport skal ha som mål å være utslippsfrie.

Parkering

Forslag til sykkelparkering er i tråd med KPA, og i tillegg skal det tilrettelegges for sykkelverksted og vaskestasjon. Hoveddelen av sykkelparkeringsplassene foreslås innendørs. Det skal også etableres utvendige sykkelparkeringsplasser i nærheten av inngangspartier og torg.

I tråd med KPA er det foreslått parkeringsdekning til 0,8 bil-parkeringsplasser per 100 m² bolig. All bilparkering foreslås løst i felles parkeringsanlegg.

Minimum 3% av plassene skal avsettes til bildeleordning. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil ved alle bilparkeringsplassene.

Plassering av bebyggelsen og arkitektonisk utforming

Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk.

Formingsveileder datert 17.04.2024 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling for tiltak innenfor planområdet. Hensikten med formingsveilederen er å sikre reguleringsplanens ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i detaljeringsfasen. Formingsveilederen henviser til aktuelle planbestemmelser når det gjelder arkitektonisk kvalitet, plassering, høyder, uteoppholdsarealer etc. Gesimshøyde, møneretning og takutfoming er sikret i bestemmelse 3.1.1.5 i henhold til formingsveilederen. Bestemmelsene sikrer at bygg i felt BB4-BB6 skal utformes med saltak.

Det er i tillegg utarbeidet arkitektonisk redegjørelse som sammenfaller med og utdyper formingsveilederen.



Temakart: Variasjon i byrom. Planen legger tilrette for et skalert bomiljø med ulike plassdannelser.

Figur 2: Illustrasjon av planforslaget med foreslått bebyggelse og uterom.

Rådet for byforming og arkitektur kom med merknad til bredde på foreslåtte blokkbebyggelse. Erfaringsmessig registrerer rådet at leiligheter der blokkbebyggelsen har stor dybde ofte ikke oppnår tilfredsstillende planløsninger. Det er sikret i bestemmelser at boliger med støy på fasade over 55 dB skal være gjennomgående.



Figur 3: Forslag til plankart datert 30.04.2024

Utnyttelsesgrad

Planområdet er delt opp i ulike felt der utnyttelsesgraden varierer. Utnyttelsen er oppgitt i m² BRA og påført på plankartet, samtidig som det er foreslått maksimal byggehøyde. Bebyggelsen skal nedtrappes både i volum og høyde mot øst. Forslagsstiller argumenter med hvorfor m² BRA er benyttet fremfor %-BRA som er det vanligste ved utarbeidelse av planforslag. Begrunnelsen fra forslagsstiller kommer frem i planbeskrivelsen kap. 5.3.2. I prosessen er utnyttelse og høyde innen planområdet redusert. Vi har ikke merknad til foreslått beregningsmåte eller utnyttelse.

Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Det skal tilrettelegges for et variert og sammensatt boligområde med gode bokkvaliteter og tilhørende uteoppholdsarealer.

Dele- og fellesløsninger skal etableres sentralt i planområdet. Det er sikret i bestemmelse 3.1.1.8 at det skal etableres felleslokaler på minimum 300 m². Vi vurderer det som positivt at bestemmelsene sikrer etablering av deleløsninger og fellesarealer, og at det tilrettelegges for ulike aldergrupper, herunder ungdom. Lokalene kan bl.a. benyttes til frivillighet.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for ulikt bruk. Oppholdsarealene for det enkelte byggetrinn med lekeplasser, parselhager og veksthus skal være ferdig opparbeidet ved brukstillatelse. Intensjon om opparbeidelsen kommer frem av illustrasjonsplanen, illustrasjoner, formingsveileder, og arkitektonisk redegjørelse, og er delvis sikret i bestemmelsene.

Rådet for byforming og arkitektur anbefalte i merknad at BB4 tas ut av planforslaget for å få til et større sammenhengende uteoppholdsareal.

I det største området f_UTE1 er det sikret i bestemmelser at det skal etableres minimum 100 m² småbarnslekeplass. Det er også sikret i bestemmelser at lekearealene innenfor planområdet skal ha lekeapparater som stimulerer til motorisk utvikling og kreativitet for alle.

Grønne områder skal ha parkmessig opparbeiding med blågrønne kvaliteter. Området f_UTE8 skal utformes som allment tilgjengelig torgområde med belegningsstein og innslag av vegetasjon og trær. Vi vurderer at størrelse og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer er sikret i tilstrekkelig grad. For vurdering av størrelse og plassering av uteoppholdsarealer vises det til utklipp av plankartet i figur 3 over.

Bestemmelse 2.8.1 tillater at balkonger mot støyutsatt side skjermes med tett rekkverk eller innglassing. KPA åpner opp for dette i byfortettingssone etter en konkret vurdering. I planforslaget har deler av fasade støyinnivå over 55 dB og ligger i gul støysonen. Høyeste støyinnivå på fasade er 60 dB. Det vises til støyrapport datert 24.03.2023. I planarbeidet har det vært vurdert ulike bebyggelsesstrukturer. Endelig løsning gir store felles uteoppholdsarealer med gode støy- og solforhold, samt et særlig stort lekeareal for barn. Samlet sett vurderes planforslaget til å gi boliger med tilfredsstillende bokkvalitet.

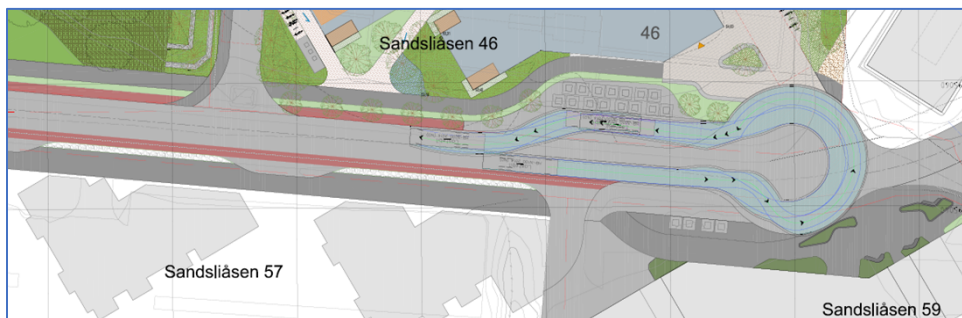
Renovasjon, adkomstvei og snuplass

Renovasjon er i planforslaget løst med nedkast til bunntømte containere plassert langs kommunal veg Sandslåsen. Det vises til figur 4 under. I hentesituasjon vil støttelabber være delvis i lomme på offentlig areal, men kommer ikke ut i kjøreveien.

I prosessen har det vært vurdert ulike løsninger for plassering av renovasjon. Alternativet som en er forkastet hadde en plassering av bunntømte containere mot sør og adkomsten til garasjeanlegget. Løsningen medførte rygging og kjøring over fortau og sykkelfelt som plan- og bygningsetaten vurderte som uønskelig. Det utgåtte forslaget ligger som vedlegg til orientering.

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget om å plassere nedkast langs veien Sandslåsen. Forslagsstiller har sett på sambruk med naboprojekt Sandslåsen 59 (samme forslagsstiller) om restkapasitet. Dette har ført til at antall bunntømte containere er redusert fra 16 til 15. Det vises for øvrig til vedlagt renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP).

Bymiljøetaten har kommet med merknad om regulering av rundkjøring/snuplass i enden av en kommunal vei. Merknaden er etterkommet av samme forslagsstiller ved utarbeidelse av plan for Sandslåsen 59, gnr. 116, bnr. 212 m.fl. Plan-ID 70380000. Planen er vedtatt den 22.11.2023. I plan-ID 70380000 er det knyttet rekkefølgekrav til rundkjøringen; «opparbeidet eller sikret opparbeidet».



Figur 4: Sandslåsen med sporing for renovasjonskjøretøy (NB: tegningen vender mot øst).

Gjennomføring av rundkjøringen er avhengig av at bygg innenfor planforslaget sin avgrensning rives. Frem til rundkjøring/snuplass er etablert i enden av Sandslåsen vil renovasjonskjøretøy snu innenfor Sandslåsen 46 etter avtale med grunneier.

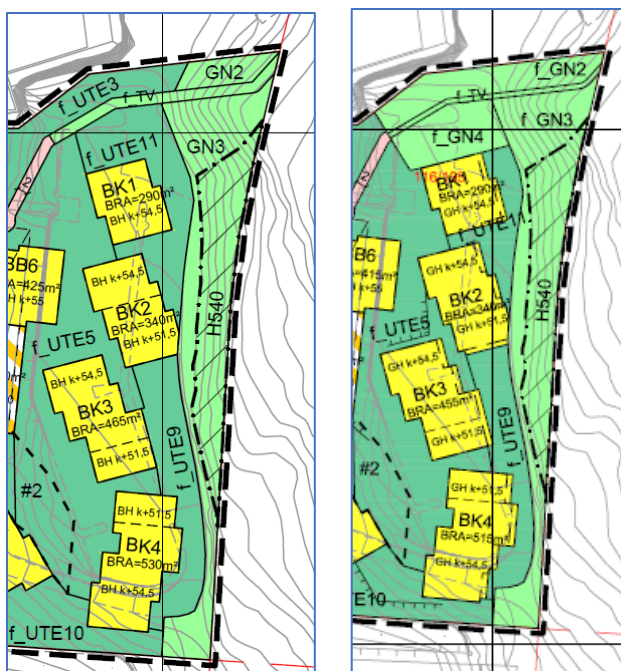
I planforslaget er kjørevei og snusløyfe sikret ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk, jf. bestemmelse 6.2.2.

Naturmangfold

Det er gjennomført kartlegging av naturmangfold og utarbeidet naturmangfoldrapport datert 06.02.2023.

Planlagt bebyggelse er i hovedsak foreslått plassert innenfor områder som allerede er utsprengt og bebygget, eller har vært benyttet til overflateparkering.

Mot nord er det sikret ivaretagelse av skogholtet. Dette i tråd med anbefalinger i naturmangfoldrapporten. Skogsområdet har relativt store furutrær med innslag av løvtrær, særlig bjørk. Ett større furutre i nord-øst er sikret bevart i plankart og bestemmelser.



Figur 5: GN (naturområde) ved offentlig ettersyn (t.v.) og til 2. gangs behandling (t.h).

Grøntområdet i øst som vender mot golfbanen til Fana Golfklubb skal ivaretas i størst mulig grad. Dette er sikret i bestemmelsene. Område GN (naturområde) er økt etter offentlig ettersyn se figur 5. I bestemmelsene er det sikret at eksisterende vegetasjon ivaretas i områdene GN1 - GN4. Det tillates at det kan gjøres enkle tiltak for å tilrettelegge for ferdsel og opphold. I felt GN1 tillates terrassering og mur. Innenfor hensynsone H540 skal vegetasjon skjøttes på en skogfaglig måte slik at skogen beholder sin karakter.

Bestemmelse 3.1.9.1.2 sikrer at utebelysning skal utformes slik at den ikke kaster lys inn i naturområdet (GN). Fjerning av fremmede arter eller syke trær skal utføres i samråd med relevant grønnfaglig ekspertise (arborist, biolog eller lignende).

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 til 12 er vurdert og svart ut i nevnte naturmangfoldrapport og planbeskrivelsen pkt. 8.7.3. Plan- og bygningsetaten støtter vurderingene i planmaterialet og vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til natur, grøntområder og naturmangfold. Kunnskapsgrunnet er vurdert som tilstrekkelig, jf. nml § 8. Det følger av dette at føre-var-prinsippet i nml. §9 ikke kommer til anvendelse. Vurderingene har tatt innover seg den samlede belastningen økosystemet er, eller vil bli utsatt for, jf. nml. § 10.

Skole og barnehage

For barnehage- og skolekapasitet vises det til gjeldende barnehage- og skolebruksplan. Maksimal kapasitet og elevprognoser for de ulike skolene er noe ujevnt fordelt i bydelen. Skranevatnet skole har kapasitetsutfordringer i dag, og det forventes økning i elevtall frem mot 2026. Det vises bl.a. til merknad fra Foreldrerådet i skolen (FAU), der de påpeker dette. Grunnskoleelever har rett til å gå på den skolen som er nærmest, eller den skolen i nærmiljøet de sokner til. Det planlegges flere store boligprosjekter i nærheten av planområdet som vil kunne påvirke skole- og barnehagekapasiteten i årene fremover. Planforslagene/prosjektene i skolekretsen må vurderes samlet for å få oversikt over barnehage- og skoledekning i nærområdet.

Når det gjelder skolekapasitet har Byrådsavdeling for barnehage og skole (BBS) orientert om at ved neste revisjon av skolebruksplanen vil de vurdere behov for endringer innenfor dagens skolekretser. I den forbindelse skal de kartlegge antall boliger og forventet boligutbygging i årene fremover. Per mars i år hadde barnetrinnet på Skranevatnet skole kapasitet etter at deler av skolekretsen ble flyttet over til Aurdalslia skole. Ungdomstrinnet har fremdeles kapasitetsutfordringer, og Bergen kommune leier i dag tilleggsareal i

Sandslimarka 251 (det tidligere Aker-bygget). Per dags dato er det full bydelsvis barnehagedekning.

Barn og unge sine interesser

Uteoppholdsarealene, herunder lekeplasser for barn og unge, vurderes som tilstrekkelig sikret når det gjelder plassering, adkomst, størrelse, materialvalg og variasjon. Det er sikret ett større gårdsrom f_UTE1, som skal tilrettelegges for felles aktiviteter. Planområdet ligger i et åpent landskap med et naturlig skogsholdt i nord og et mindre område med naturlig skog mot øst. Disse områdene vurderes for å ha kvaliteter for barns opphold og lek.

Det er foretatt egen medvirkning (workshop) med ungdom fra Sandsli videregående skole og leder for ungdomsrådet i Bergen. Deres innspill om felleslokaler er sikret i planforslaget.

Ytrebygda kultursenter ligger i 15 - 20 minutters gangavstand fra planområdet. Der ligger også Sandslihallen og Sandslibanen, en 11'er fotballbane med kunstgress.

Det er tidligere etablert sikker snarvei fra Sandsliåsen via Peterdalsmyra til Skranevatnet skole. Det tilrettelegges for varierte boligstørrelser, herunder rekkehus egnet for familier. Barn og unge sine interesser vurderes som ivaretatt i planforslaget.

Energiløsninger

Planområdet har tilknytningsplikt for fjernvarme. Tilknytningsplikten er sikret i bestemmelse 2.10. Det tillates å etablere solceller på tak jf. bestemmelse 3.1.1.5.

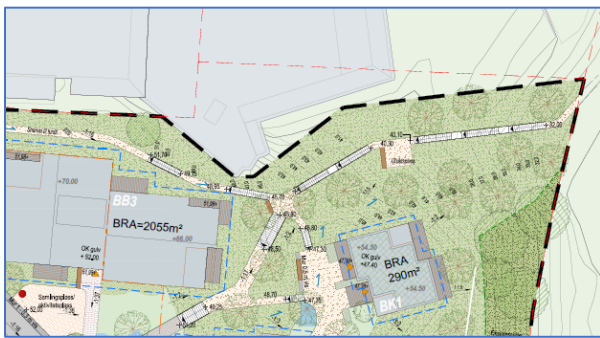
Støy

Støyvurderinger er foretatt i planprosessen. Bestemmelse 2.8.2 sikrer at leiligheter med støy på fasade over Lden 55 dB skal være gjennomgående. Det skal videre tas særlig hensyn til støy i hekkeperioden 15. april til 15. juli. Tema støy er tilfredsstillende løst.

Universell utforming

Det skal tilrettelegges for flere interne veier innen planområdet. Delområdene forbindes med ramper som blir universelt tilgjengelige. Gangveiene kommer frem i illustrasjonsplanen.

Området er delvis bratt mot nord og øst. Det åpnes for etablering av trapper i gangveien mot nord-øst. Løsningen har vært drøftet i etaten, der en har kommet frem til at ramper i dette området vil beslaglegge for store arealer i naturområdet. Plan- og bygningsetaten støtter foreslått løsning med trapp.



Figur 6: Utklipp av illustrasjonsplanen som viser trappetilrettelegging i nord-øst

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46, Reguleringsplan, arealplan-ID 70900000 vist på plankart, sist datert 30.04.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.06.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert, 30.04.2024

Reguleringsbestemmelser, datert 05.06.2024

Planbeskrivelse, datert 19.04.2024

Merknads- og endringsskjema, datert 18.04.2024

Merknader samlet, datert 26.02.2024

Notat medvirkningsopplegg digital spørreundersøkelse, datert 31.03.2023

Notat medvirkningsopplegg, ungdomsworkshop, datert 31.03.2023

Referat Informasjonsmøte med naboer, datert 23.02.2024

Illustrasjonsplan datert 19.04.2024

Illustrasjoner (fellesarealer, torg, lekeplass, skogen, felleshus, furukollen, renovasjon)

Snitt og oppriss, datert 17.04.2024

Illustrasjonsplan snitt og oppriss, datert 19.04.2024

Sol- skyggestudier 21. mai, datert 23.02.2024

Sol- skyggestudier 21. mars, datert 23.02.2024

Sol- skyggestudier, 21. juni, datert 23.02.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner, 21. mars, datert 17.04.2024

Sol og skyggestudie, datert 23.02.2024

Arkitektonisk redegjørelse, datert 17.04.2024

Formingsveileder, datert 17.04.2024

MUA, datert 17.04.2024

Stedsanalyse, datert 24.10.2022 revidert september 2023

Plan for parkering, datert 31.03.2023

Tilkost for brannbil, datert 23.02.2024

Klimagassberegninger, datert 14.04.2023

Klimanorm, datert 22.02.2024

Overordnet tilstandsrapport, datert 22.04.2022
Innledende ombrukskartlegging, datert 22.04.2022
ROS-analyse, datert 05.06.2023
VA-rammeplan, datert 05.06.2023
VA, HB001, datert 06.02.2023
VA, HB002, datert 06.02.2023
Uttalelse Bergen Vann til VA-rammeplan, datert 08.06.2023
Renovasjonsteknisk plan (RTP), datert 23.03.2023
Kapasitetsberegninger, datert 30.03.2023
RTP vedlegg plan og profil tilkomstvei, datert 07.02.2023
RTP vedlegg sporing, datert 22.02.2023
Uttale fra BIR til RTP, datert 06.09.2023
Alternativ renovasjonsløsning (utgått alternativ), datert 07.06.2023
Naturmangfoldrapport, datert 06.02.2023
Støyutredning, datert 24.03.2023
Skredfarevurdering, datert 03.02.2023
Beskrivelse av vindanalyse, datert 09.06.2023
Vindanalyse, datert 09.06.2023
Kulturminnedokumentasjon, datert 16.02.2023
Byantikvarens tilbakemelding kulturminnedokumentasjon, datert 16.08.2023
Veg, normalprofil og overbygging (F001), datert 22.03.2023
Veg, plan og profil, normalprofil ved renovasjon (F002), datert 23.02.2023
Plan og profil, avkjørsel til parkering (C001), datert 23.02.2024
Mobilitetsplan, datert 01.06.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20706