



Byrådssak /24

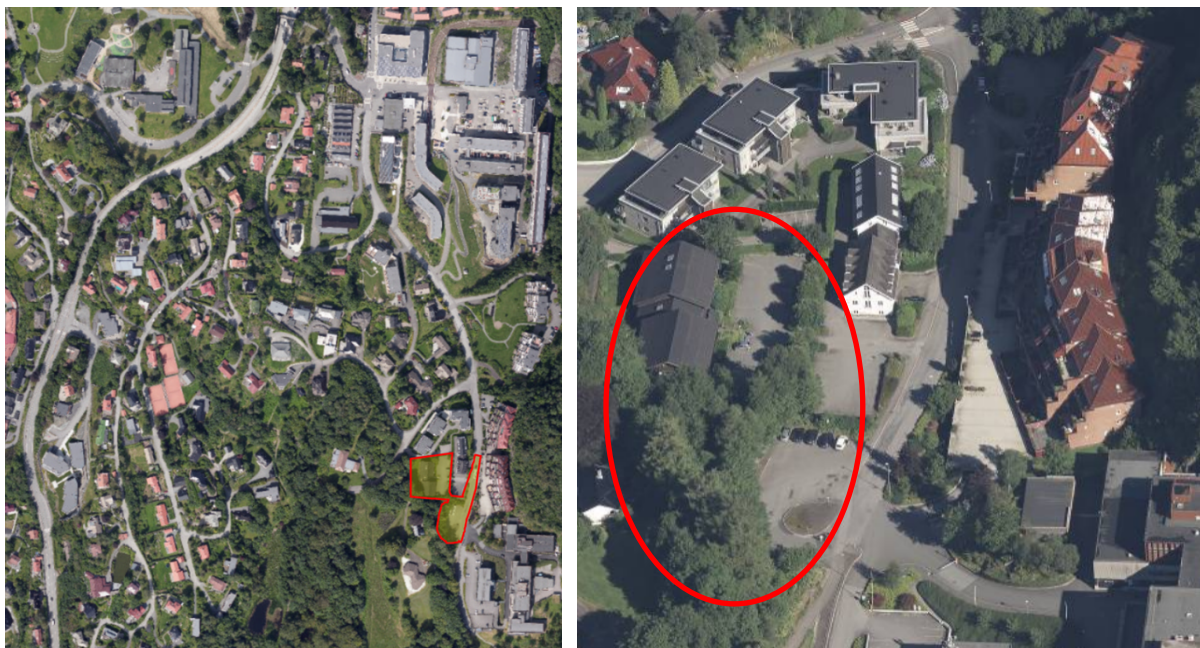
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56720-93

Fana, Gnr. 12, Bnr. 303, Fantoftvegen, Reguleringsplan, planID 70420000. 2. gangs behandling av detaljregulering

Hva saken gjelder:

ABO Plan & Arkitektur AS foreslår på vegne av Fantoftveien 44 AS detaljregulering for et område på Fantoft i Fana bydel (figur 1 og 2). Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for ni rekkehus med tilhørende uteoppholdsareal.



Figur 1 og 2. Planområdet vist med rødt

Planområdet er en del av et boligområde med frittliggende eneboliger, blokkbebyggelse, rekkehus og næringsbebyggelse. Boligene rundt er en kombinasjon av eneboliger og nyere oppførte lavblokker og terrasseblokker. Rett nord for eiendommen ligger tre frittliggende boligbygg på tre og fire etasjer med 16 boenheter. På den andre siden av Fantoftvegen (i øst) er det bygget to terrasseblokker på syv etasjer med 75 enheter.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av et kontorbygg i tre etasjer, bygget i 1981, og forutsettes revet.

Overordnede føringer

Området er i sin helhet avsatt til byfortettingszone (sone 2) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Planforslagets hovedinnhold

Planforslaget legger opp til riving av eksisterende kontorbebyggelse, og etablering av ni rekkehus i 2-3 etasjer. Bebyggelsen er organisert rundt et felles og bilfritt tun, med overflateparkering i utkanten av planområdet (figur 3 og 4).



Figur 3. Illustrasjonsplan



Figur 4. Perspektiv av ny bebyggelse

Tunet er tilrettelagt for sosialt fellesskap, og alle husene har sin hovedinngang rettet inn mot tunet. På baksiden har alle rekkehusene privat hage. Det er i bestemmelsene stilt krav om at byggene skal ha saltak hvor laveste del er vendt inn mot tunet.

Tilkomst til planområdet er flyttet mot sør, og dagens innkjøring skal derfor saneres. I bestemmelsene er det lagt opp til at det maksimalt kan etableres én bilparkeringsplass pr. boenhet, noe som tilsier en parkeringsdekning på 0,64 per 100 m² BRA bolig. Det er vist 9 plasser på illustrasjonsplanen, inkludert 1 HC-plass innenfor felt P1.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 25.11.2020. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 06.08.2022-20.09.2022. Det ble mottatt fire private merknader og ni høringsuttalelser.

I uttalelsene og merknadene ble det i hovedsak pekt på følgende:

- Problem med fremmedparkering og parkering på privat eiendom i området
- For høy foreslått parkeringsgrad og negativt med overflateparkering
- Volum og plassering av bygg, hensyn til naboer
- Kvalitet på uteoppholdsareal
- Store trær med rotsoner må sikres bevart i plankart
- Område som grenser til grøntområde i vest må reguleres til grøntstruktur

For mer detaljerte opplysninger om planprosess og medvirkning blir det vist til merknads- og endringsskjema og planbeskrivelsen.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

Overordnede føringer

Planforslaget viser familieboliger i form av rekkehus med både private og felles utearealer på bakkeplan, og god tilrettelegging for sykkelbruk. Det er gangavstand til bybane og buss, dagligvare, skole og friluftsområde. PBE vurderer at planforslaget er i tråd med KPA og satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel om kompakt byutvikling. PBE vurderer derfor at planforslaget er i tråd med overordnede føringer.

Parkering

I merknad til offentlig ettersyn ber Statens Vegvesen om at det blir vurdert om parkeringsplasser kan tas ut ettersom prosjektet er sentralt plassert, og om parkering kan løses gjennom leie av plasser i eksisterende anlegg i området. Ettersom planforslaget legger opp til familieboliger, ønsker forslagsstiller én parkeringsplass per boenhet i planområdet, og viser til stor usikkerhet knyttet til private leieavtaler. Plan- og bygningsetaten er positiv til dette og viser at parkeringsdekning er i tråd med KPA 2018.

Statens Vegvesen og Statsforvalteren i Vestland har merknad til at det var lagt opp til overflateparkering. Plan- og bygningsetaten er enige i at biloppstillingsplasser på bakken med tilhørende harde, grå flater ikke er optimal arealbruk i en by. PBE vurderer likevel at overflateparkering vil få mindre uheldige konsekvenser enn løsning med parkeringskjeller under bolig. En parkeringskjeller krever større terrenginngrep og større areal til ramper og manøvrering, og hadde gjort det vanskelig å få etablert ønskede rekkehus. PBE sin vurdering er at dette ikke er en arealeffektiv løsning for prosjektets ni parkeringsplasser. PBE er enige med forslagsstiller i at overflateparkering gir en mer fleksibel arealbruk enn parkeringskjeller i dette tilfellet.

Felles planlegging

Innspill fra naboer gnr/bnr. 12/284, 285 og 286 i planprosessen viser at eierne har ønske om utvikling av sine eiendommer. Foruten ny felles avkjørsel som blir regulert i planforslaget, har det vært diskutert om parkering- og renovasjonsløsning kunne etableres som fellesanlegg også for disse naboeiendommene. PBE viser til at et større planområde kunne løst tomteutnytting og infrastruktur bedre enn enkelte eiendommer hver for seg. Likevel har Plan- og bygningsetaten vurdert at dette planforslaget ikke kan løse plantema for potensiell og fremtidig utvikling av naboeiendommer. Det er per i dag ingen igangsatte planprosesser på naboeiendommene.

Naturmangfold

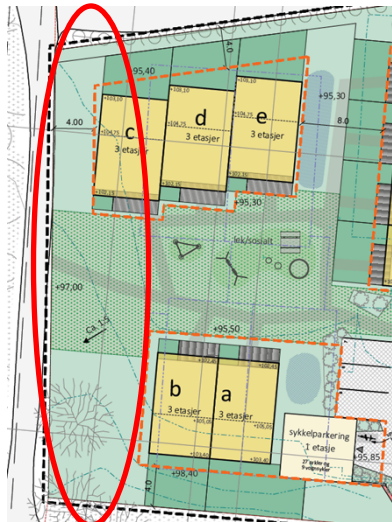
PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippene i naturmangfoldloven, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12. PBE viser til at planforslaget i hovedsak skal bruke allerede bygde arealer, og det er ikke funnet rødlistede arter i planområdet. PBE vurderer at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er tilstrekkelig fulgt opp i planarbeidet. Det er på plankartet vist to eksisterende trær som skal bevares.

Hensyn til tilgrensende grønt- og friluftsområde i vest

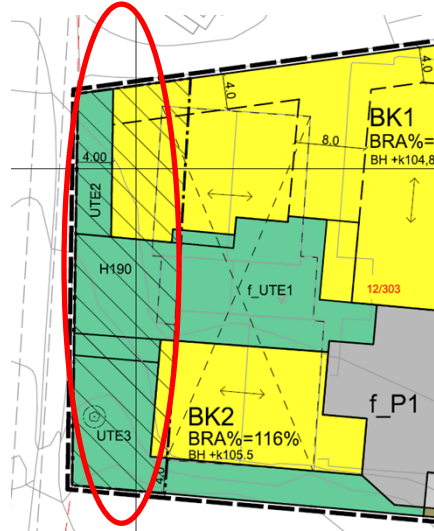
Planområdet grenser til et større, sammenhengende natur- og friluftsområde rundt Fantoft stavkirke. Området ble registrert og verdivurdert i Bymiljøetaten sin kartlegging av friluftsområder i 2016, og ble klassifisert som et *svært viktig* friluftsområde. Det går en privat grusvei langs planområdet i vest, som er omtalt av naboer som en mye brukt tilkomst til det større turområdet.

Plan- og bygningsetaten har tidligere anbefalt at den vestlige delen av utearealene i planforslaget (UTE2 og deler av UTE3) får endret formål fra *uteoppholdsareal* til *felles grøntformål*, slik at sammenhengen til friområdet blir videreført og at tiltak innenfor planområdet ikke blir opplevd som privatiserende for brukerne av turveien.

Illustrasjonsplanen (figur 5) viser at areal ved vestfasadene til hus C (UTE2 i plankartet) og hus B (deler av UTE3 i plankartet) er tenkt til grøntareal, markert med lys grønn farge. Private hager er vist i mørkere grønn farge. Illustrasjonsplanen er i tråd med Plan- og bygningsetatens anbefaling. I plankartet (figur 6) derimot er UTE2 og UTE3 ikke avsatt med eierform felles, og det risikeres at arealene brukes som private hagearealer. Illustrasjonsplanen samsvarer dermed ikke med plankartet.



Figur 5. Illustrasjonsplan



Figur 6. Plankart

For å sikre allmenne interesser til friluftsområde og bruk av turvei, anbefaler Plan- og bygningsetaten at UTE2 og UTE3 får endret eierform til *felles*. At arealet er felles betyr at det må være i sameiets felles eie som et fellesområde, og dermed ikke kan brukes til private hager. Dette vil sikre at plankart og bestemmelser samsvarer med illustrasjonsplanen, og vil bedre sikre intensjonen om en grønn buffer mot et større natur- og friluftsområde. PBE foreslår derfor endringer i plankartet og i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vert følgende forslag til detaljregulering vedteke:
 - a. Fana, Gnr. 12, Bnr. 303, Fantoftvegen, Reguleringsplan , arealplan-ID 70420000 vist på plankart, sist datert 30.08.2023
 - b. Tilhørende reguleringsføresegner, sist datert 24.05.2024
2. med følgende endringar:
 - a. Felta UTE2 og UTE3 vert regulert med eigarform felles. Nemning i plankart endrast til f_UTE2 og f_UTE3.
 - b. Føresegn 3.2.7.1 endrast frå «f_UTE1 er felles for BK1 og BK2. Det skal sikres sti fra f_UTE1 til veg i vest.» til «f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 er felles for BK1 og BK2. Det skal sikres sti fra f_UTE1 til veg i vest.»
 - c. Feltnamn i føresegn 3.2.7.2 oppdaterast frå «UTE2 og UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest» til «f_UTE2 og f_UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest»
 - d. Før kunngjering må plankart og reguleringsføresegner rettast i samsvar med bystyret sitt vedtak.

Økonomiske konsekvenser:

Vedtaket av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til planforslaget sitt hovedgrep og hovedformål og anser området til å være godt egnet til fortetting. Planområdet ligger i nærheten av kollektivtransport og i gangavstand til viktige målpunkt i hverdagen som skole, barnehage, dagligvare, tjenesteyting og større grøntområder.

Behovet for flere boliger i Bergen er stort, og byrådet har derfor i sin politiske plattform forpliktet seg til å jobbe for regulering og bygging av flere boliger. Byrådet er særlig opptatt av å legge til rette for familieboliger og å utvikle gode boligmiljø i alle bydelene. Byrådet mener det er positivt at det foreslås et rekkehusprosjekt, som sikrer et variert boligtilbud også innenfor byfortettingssonen. Det er i planforslaget vist flere gode kvaliteter. Etter byrådets vurdering er det blant annet et godt grep med et felles tun mellom den nye bebyggelsen, noe som vil fremme et sosialt naboskap og sikre uformelle møtepunkt.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Arkitektur/estetikk

Byrådet ønsker å skape en vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur som tar vare på Bergens særpreg. Det er i bestemmelsene (§ 2.2.1) sikret at fasadene skal utformes med naturlige materialer som tre og mur/puss, og at bebyggelsen skal ha skråtak (§ 3.2.1.4). Det er også gitt føringer om at ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og at boliger og utearealer skal være funksjonelle og utformes i samsvar med eksisterende omgivelser (§ 2.2.1). Byrådet mener det er gjort mye bra arbeid med den arkitektoniske utformingen, men ønsker å konkretisere dette temaet ytterligere. Det foreslås derfor en presisering i bestemmelsene, som omhandler fasadeutforming. Byrådet foreslår ny bestemmelse § 2.2.2 «*Fasadens utforming og detaljering skal være symmetrisk i sin form, vinduer skal være avlange, like og symmetriske med innramming og sprusser, tilsvarende eksisterende nabobygg Fantoftvegen 42*» (vedtakspunkt 1.b.iii).

Etter byrådets vurdering vil bestemmelsene, med foreslått endring, bidra til at ny bebyggelse tilpasses nabolaget og eksisterende bebyggelse i området.

Parkering

Riktig parkeringsdekning i nye boligprosjekter er viktig for å øke prosjektets attraktivitet, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering. Byrådet ser at parkering har vært et viktig tema i planprosessen og at det er mottatt flere uttaler i forbindelse med offentlig ettersyn knyttet til dette.

Foreslått parkeringsdekning på maksimalt 0,64 plasser per 100 m² BRA bolig gir prosjektet en god dekning, samtidig som risiko for fremmedparkering reduseres. Parkeringsdekningen er i tråd med KPA 2018 hvor det åpnes for mellom 0,6-1,2 plasser per 100 m² BRA bolig. Byrådet ser at det i denne saken er gjort konkrete vurderinger av behov, og på bakgrunn av dette foreslås en parkeringsdekning på 0,64, noe som vurderes tilstrekkelig for denne type bolig, i dette sentrale området.

Etter byrådets vurdering er det utarbeidet en god løsning med overflateparkering, ved innkjørselen til boligprosjektet. Byrådet er enige med PBE om at det er urimelig og lite hensiktsmessig å kreve en parkeringskjeller for ni parkeringsplasser, særlig med tanke på kostnader, samt de arealbeslagene avkjøringsramper ville krevd. Overflateparkering anses også for å være mest fleksibelt hva gjelder eventuell ombruk i fremtiden.

Byrådet vurderer at foreslått parkeringsdekning, med én plass per boenhet vil ivareta behovet for privatbil, samtidig som planområdets beliggenhet vil gjøre det enkelt å velge gange, sykkel og kollektivtransport. Byrådet støtter derfor foreslått parkeringsdekning.

Hensyn til tilgrensende grønt- og friluftsområde i vest

Plan- og bygningssetaten har foreslått en mindre endring av plankartet og tilhørende bestemmelser. Dette for å sikre at plankart og bestemmelser samsvarer med illustrasjonsplanen, og bedre sikre intensjonen om en grønn buffer mot et større natur- og friluftsområde. Byrådet anser den foreslåtte endringen for å ha svært liten påvirkning på planforslaget for øvrig, og mener det er positivt at intensjonen, med at dette arealet skal være felles for alle beboerne, tydeliggjøres. Byrådet støtter derfor forslag til endring av plankart og bestemmelser (jf. vedtakspunkt 1.a, 1.b.i og 1.b.ii).

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 12, Bnr. 303, Fantoftvegen, Reguleringsplan, arealplan-ID 70420000 vist på plankart, sist datert 30.08.2023, med følgende endringer:
 - i. Feltene UTE2 og UTE3 blir regulert med eierform felles. Benevnelse i plankart endres til f_UTE2 og f_UTE3.
 - b. Tilhørende bestemmelser, sist datert 24.05.2024, med følgende endringer:
 - i. Bestemmelse § 3.2.7.1 endres til «*f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 er felles for BK1 og BK2. Det skal sikres sti fra f_UTE1 til veg i vest*»
 - ii. Feltnavn i bestemmelse § 3.2.7.2 endres til «*f_UTE2 og f_UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest*»
 - iii. Ny bestemmelse § 2.2.2 "*Fasadens utforming og detaljering skal være symmetrisk i sin form, vinduer skal være avlange, like og symmetriske med innramming og sprosser, tilsvarende eksisterende nabobygg Fantoftvegen 42.*"
2. Før kunngjøring må plankart og bestemmelser rettes i samsvar med bystyret sitt vedtak.

Dato: 27. august 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 17.06.2024 med følgende vedlegg:

Plankart datert 30.08.2023

Reguleringsbestemmelser datert 24.05.2024

Planbeskrivelse datert 10.04.2024

Merknadsskjema datert 06.03.2024

Illustrasjonsplan datert 11.09.2023
Snitt og oppriss datert 25.08.2023
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 25.08.2023
ROS-analyse datert 06.09.2023
VA-rammeplan datert 12.12.2022
Kulturminnedokumentasjon datert 19.11.2021
RTP datert 30.08.2023
Uttalelse til RTP datert 29.04.2024