



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20500-14
Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel
Dato: 21.11.2022

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Årstad, Gnr. 18, Bnr. 97 mfl., Minde skole arealplan-ID 65720000**

Om planforslaget

ABO PLAN & ARKITEKTUR AS foreslår på vegne av Bergen Kommune Etat For Utbygging detaljregulering for et område som omfatter Minde skole og nærliggende arealer i Årstad bydel.



Figur 1. Planområdets avgrensning vist med rød markering.

Planforslagets hovedformål er etablering av nytt tilbygg og ny idrettshall for Minde skole, reetablering av SFO og etablering av avlastningsboliger for barn som er under barnevernets omsorg. Underveis i prosessen har det fra Etat for idrett blitt spilt inn ønske om at gymsalen dimensjoneres som en idrettshall i tråd med idrettens behov. Det er derfor foreslått en hall som skal være gymsal i skoletiden og idrettshall utenom skoletid.

Viktige tema i planprosessen har vært trafikkavvikling, løsning for parkering og bevaring av verneverdige bygg.

Planforslaget omfattes ikke av krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger §6, heller ikke etter forskriftens kriterier i §10 jf. § 8a. Forholdet til kulturminner er utredet gjennom Byantikvarens kulturhistoriske rapport om kommunale skolebygg i Bergen.

Planprosess og medvirkning

Oppstart for planarbeidet ble varslet 06.12.16. Intensjonen på daværende tidspunkt var at Fredlundveien 40 skulle rives for omlegging og utbedring av Grønnestølsveien, kryssområde og snuplass. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten (PBE) kom med innvendinger til et grep som innebar riving. Planarbeidet ble av den grunn stilt i bero. Da planarbeidet startet opp igjen, var bevaring av Fredlundveien 40 en forutsetning.

Digitalt informasjonsmøte med naboer ble gjennomført 22.02.22. På møtet ble det informert om planprosess, mulighetsstudie, trafikkkløsnings og saksgang ved grunnnerv.

Berørte naboer, skoleledelsen og FAU har vært involvert i planarbeidet.

Komplett planforslag til behandling ble mottatt 01.09.22. Når planforslaget er sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, har forslagsstiller planlagt et åpent informasjonsmøte for naboer og foreldre ved skolen.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 6 private merknader og 7 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 30.08.22.

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

Private:

- Det er problem med parkering i kryssområdet Fredlundbakken/ Grønnestølsveien. Varelevering må sikres tilstrekkelig plass. Veiutvidelse må skje på østsiden av Fredlundveien. Forslag om enveiskjøring i Fredlundveien. Flytting av snuplass og veisystem vil komme i konflikt med eiendom som er del av Grønnestølen gård.
- SFO-hagen i Fredlundveien 40 må brukes til skoleformål pga. forventet høyere elevtall.
- Det er positivt at det gjøres noe med Flexbygg-tomten.

Høringsinstanser:

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter må tillegges vekt. Det må være gode snumuligheter for varelevering og renovasjon.
- Elektrisk anlegg: traseer må ha minst like gode vilkår som i dag.
- SFO-bygg har høy antikvarisk verdi og må bevares.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger.

I prosessen har det underveis blitt lagt til grunn flere forutsetninger enn det var ved oppstart. Tiltak som følger av planforslaget, vil i sum ha en vesentlig virkning på omgivelsene, spesielt gjelder dette forslaget om idrettshall, dens størrelse og trafikken den genererer.

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

Forholdet til overordnede planer

Formålet med planforslaget har utgangspunkt i Skolebruksplanen 2021-2030 der det beskrives at Minde skole har utfordringer med elevkapasiteten og bygningsmasse av eldre dato. SFO holder i dag til i Fredlundveien 40, men det er behov for nye lokaler. Minde skoles naboeiendom i sør (gnr/bnr. 18/301) har blitt ervervet for etablering av ny SFO. Underveis i planprosessen har Etat for idrett spilt inn ønske om etablering av ny kombinert gym- og idrettshall ved Minde skole. Innspillet har utgangspunkt i Bergen kommunes [Idrettsplan 2017-2027](#), men foreslått hall har en størrelse som går ut over skolens behov og utfordrer områdets tåleevne, særlig i forhold til trafikk. PBE oppfatter at idrettsplanen peker på Landåshallen, Krohnsminde, Nymark og Mindemyren som mulige lokaliteter for et større idrettsanlegg i Årstad bydel.

I planforslaget legges det opp til å øke skolens normalkapasitet fra 300 til 350 elever, noe som er i tråd med skolebruksplanen. Det fremheves spesielt at det er mangel på gruppe- og spesialrom i forhold til både nåværende og fremtidig elevmasse. Ny foreslått bygningsmasse vil avhjelpe denne situasjonen. For å opprettholde maksimalt antall elever på 350 forutsettes det ny skole på Mindemyren.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA) ligger planområdet i ytre fortettingssone. Ytre fortettingsområde inngår i «bebyggelse og anlegg» og inkluderer underformål som offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg. Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene og være mellom 30 og 120% BRA. Dette utfordres ved at det for skolens tomt legges opp til en utnyttingsgrad på 135%. For å kunne realisere de foreslåtte tiltak er det ervervet areal i nærområdet. Videreføringen av Minde skole er i tråd med skolebruksplanen.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) har et mål om å legge til rette for en attraktiv og aktiv gåby. Sykkelstrategien 2020-2030 har en målsetting om flere syklende og at sykkelnett skal sikres ved all utbygging. Det nasjonalt politiske nullvekstmålet innebærer at veksten i persontransport i byområder skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Byggehøyder og volum

Skolens tomt og den ervervede naboeiendommen i sør er foreslått utnyttet for en utvidelse av Minde skole, etablering av ny kombinert gymsal og idrettshall med spilleflate 25x45 meter, samt reetablering av SFO og parkering. Eksisterende skolebygning fra 1925 foreslås bevart med hensynssone for kulturmiljø (H570).

Ny bebyggelse foreslås å ikke være høyere enn eksisterende. Eksisterende skolebygg har 5 etasjer og høyeste punkt ligger på kote +65 meter.

I forlengelsen av eksisterende skolebygg mot sør foreslås et nybygg for bruk av skole og SFO. Bygget er, som vist på figur 2, foreslått plassert i nord-sør retning i to seksjoner. Nordre seksjon får saltak med maks byggehøyde på kote +61 meter. Søndre del av bygget skal deles opp i mindre bygningsvolum med maks byggehøyde på kote +57,5 meter.



Figur 2. Alternativ 1 i mulighetsstudien for utforming av idrettshall. Alternativet er lagt til grunn i planforslaget.



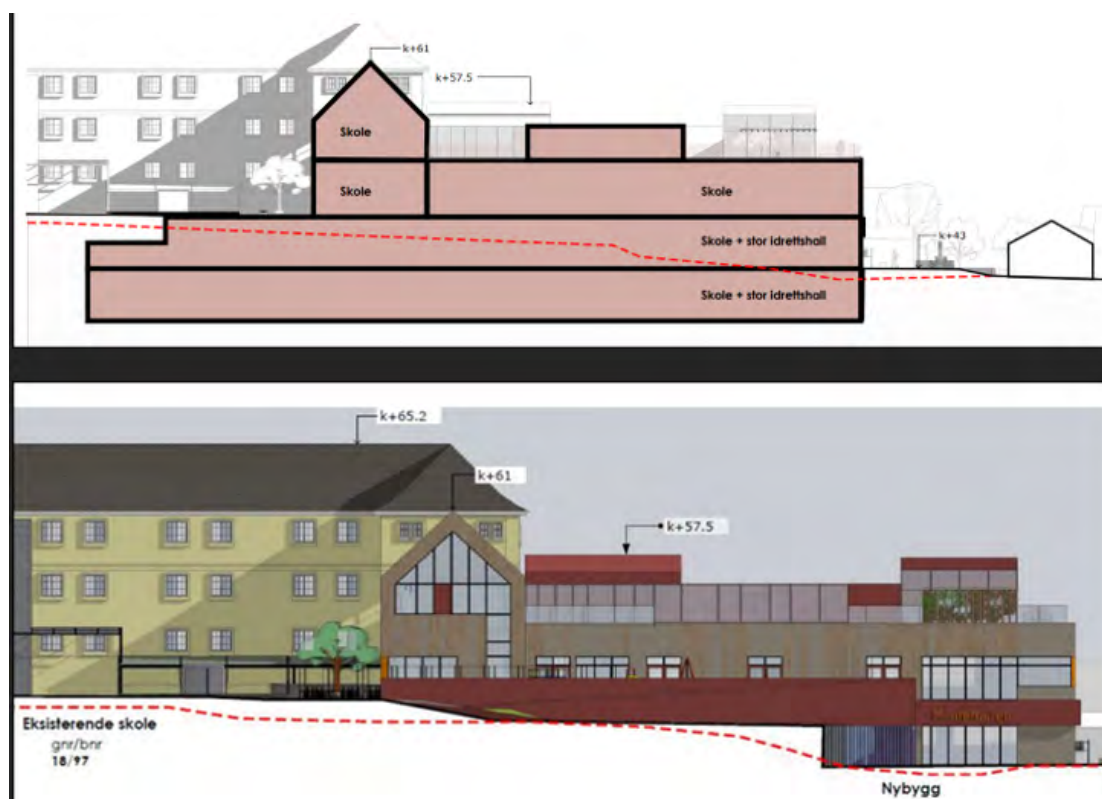
Figur 3. Alternativ 2 i mulighetsstudien for utforming av idrettshall.

Utformingen er diskutert med Byantikvaren og Byarkitekten og er et forslag som balanserer rivning og nybygging. Det ble i utgangspunktet foreslått to alternative løsninger. Byarkitekten vurderer at med alternativ 1 vil idrettshallen i større grad henvende seg til nabolaget, dette med bakgrunn i plasseringen av inngangspartiet. I tillegg vil en tilbaketrukket løsning, som vist i alternativ 1, henvende seg bedre til Fredlundveien. Ved å plassere bygningsmassen lenger vekk fra Fredlundveien unngås dominerende effekt på bebyggelsen i vest. Skolen og FAU foretrekker dette alternativet. Det trekkes frem at alternativet er det som best tar hensyn til skolens logistikk, og idrettshallen har en egen inngang. PBE merker seg at alternativ 2 kunne gitt noe mer uteoppholdsareal, men er enig i at alternativ 1 passer bedre inn i

nabolaget. Byantikvaren har vurdert alternativ 2 med adskilt bygg som det beste for å ikke «punktere» eksisterende bygg. Etter en samlet vurdering har forslagsstiller valgt å gå videre med alternativ 1. PBE slutter seg til den vurderingen.

Solstudiene viser at bygget ikke vil ta noe særlig sol fra naboeiendommer, men volumet og det arkitektoniske uttrykket på den nye sørfløyen kan fremstå noe dominant i et område der strøkskarakteren domineres av bygg med skråtak og valmtaket på eksisterende skolebygg. Maksimal byggehøyde for sørfløyen er kote +57,5 meter. Det fremgår ikke av planforslaget hvorfor sørfløyen må være så høy. For å redusere virkningen må maksimal tillatt høyde reduseres slik at den er mer i samsvar med takhøyde til nærmeste nabo i øst (kote +53 til +54). Høyde på sørfløyen bør tilsvare én etasje over skoleplassen og ligge på kote + 52,5. Videre må bruk av takflaten omtales nærmere. Potensial som grønn takflate i forbindelse med overvannshåndtering må vurderes før saken fremmes for 2. gangs behandling.

Ny kombinert gym- og idrettshall foreslås innfelt i terrenget, vist på figur 4. Taket på hallen er foreslått lagt til kote +48,5 med uteoppholdsplass på toppen. På sørsiden av idrettshallen foreslås parkering med avkjøring fra tilkomstvei i sør (felt F_V4). Vi slutter oss til grepet med en innfelt idrettshall i terrenget.



Figur 4. Øverst: Tverrsnitt av ny bebyggelse i nord-sør retning på skolens tomt (inkludert nytt areal). Nederst: Oppriss av framtidig situasjon med gammel og ny bebyggelse.

I nordvest foreslås etablering av et nytt treetasjes bygg som vil erstatte eksisterende garderobetilbygg fra 1971, vist på figur 5. Bygget er foreslått å inneholde læringsrom, renovasjonsrom og toalett med direkte utgang til skoleplassen. Dagens gymsalbygg foreslås brukt som f.eks. læringsrom eller bibliotek. Byantikvaren har akseptert at det vil lages nye vinduer i fasaden.

Det er uklart om eksisterende mur som rammer inn skoleplassen, må rives som en konsekvens av nye tiltak.



Figur 5. Bygningsdel i brun fasade er nytt som vil erstatte eksisterende garderobebygg. Eksisterende bygningsmasse er det kremgule til høyre som fortsetter videre til høyre.

Dagens SFO-bygg (Fredlundveien 40) foreslås brukt som avlastningsbolig for barn. Eksisterende bygning er foreslått bevart av kulturminnehensyn og merket med hensynssone i plankart. Som vist på figur 6 foreslås et nybygg på to etasjer hvorav første etasje er delvis under terreng, ved siden av og adskilt fra eksisterende bygg. De skal være forbundet med rampe og glassoverbygg. Nybygget skal arkitektonisk underordne seg stilen til det eksisterende bygget.



Figur 6. Felt o_T2. Eksisterende bygg i bakgrunnen, nytt bygg foran til høyre.

Da eksisterende frittliggende småhus sør for Minde skole vil dele tilkomstvei med idrettshallen/skolen, er disse foreslått tatt med i planen (felt BF1). Boligtomtene foreslås med utnyttelsesgrad 30 % BRA, byggegrens på 10 meter fra senterlinje Fredlundveien og 4 meter fra arealformåls grensen.

Idrettshall

Etat for idretts innspill om kombinert gym- og idrettshall ble tatt med i en mulighetsstudie som tok utgangspunkt i å utrede fem ulike alternativer, med hallens størrelse som varierende faktor.

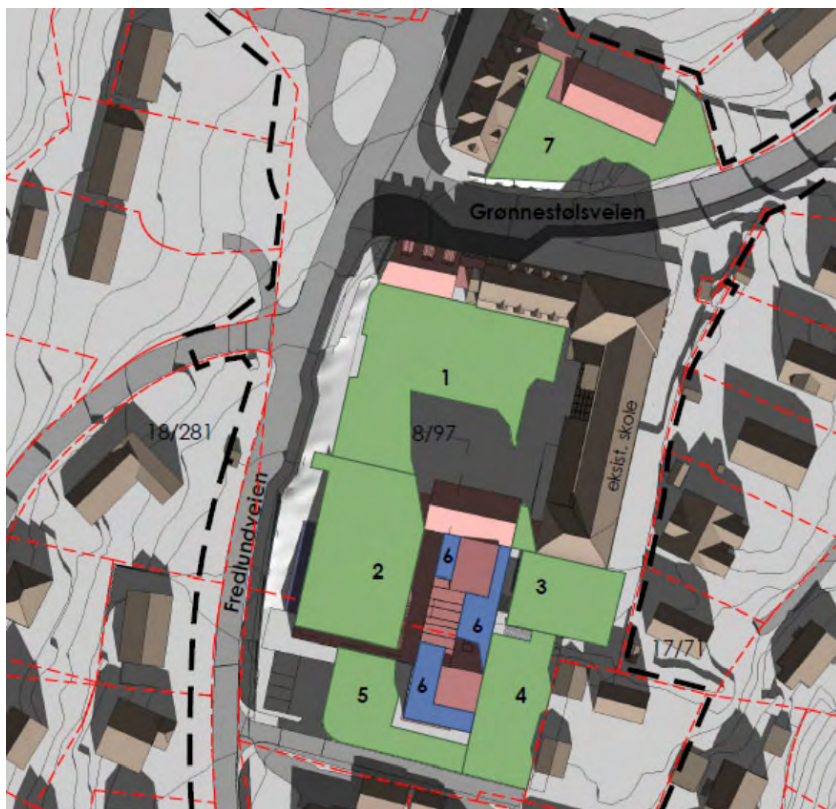
I planforslaget legges det opp til etablering av ny idrettshall i søndre del av planområdet, innfelt i grunnen med uteareal for skolen på toppdekket. Det foreslås at hallen kan ha spilleflate på 25x45 meter (1125 m²), som er dimensjonene for en større idrettshall. Foreslått størrelse er ikke fullstendig begrunnet, men siden det mangler hallanlegg i bydelen, og prosessen knyttet til andre tomter er uavklart, legges det til rette for en fleksibilitet i planforslaget. Hallens foreslåtte dimensjoner kan romme en håndballbane eller inntil tre volleyballbaner når den er oppdelt. Det foreslås etablert scene, men ikke tribune.

PBE har i møte med forslagsstiller tatt til diskusjon hvorvidt det er riktig å tilrettelegge for en større idrettshall, hvorpå forslagsstiller ønsket å få dette vurdert gjennom offentlig ettersyn. Trafikksikkerhet og områdets tåleevne er sentrale tema i vurdering av plassering av foreslått funksjon. Av trafikkanalysen vedlagt planforslaget fremgår det at en stor idrettshall vil føre til økt biltrafikk og økt eksponering for potensielle trafikkuulykker. PBEs vurdering er at ny idrettshall ved Minde skole må begrenses til en liten idrettshall både av hensyn til trafikk-sikkerheten i området, at mer areal kan inngå i skolens uteområde og strøkskarakteren.

Uteoppholdsarealer

Anbefalt uteoppholdsareal er 15 000 m² for skoler med opptil 300 elever, med et tillegg på 25 m² per elev over 300 elever, i henhold til statlige anbefalinger som omtalt på s. 57-58 i planbeskrivelsen. Ved 350 elever tilsier dette 16 250 m², som er 46 m² pr elev i gjennomsnitt. Dette er ikke mulig å få til på skolens tomt, som med eksisterende bygninger er på under 7000 m². I foreliggende planforslag legges det opp til 3709 m² uteoppholdsareal, hvilket tilsvarer 10,6 m² per elev. Ved inkludering av uteareal på takterrasse på nybygg i sør, samt Fredlundveien 40, blir tilgjengelig uteareal på 4586 m² og derav 13,1 m² per elev. Fredlundveien 40 gir en økning på 600 m² i skolens tilgjengelige uteoppholdsareal, men arealet vil totalt sett fortsatt ligge betydelig under anbefalingen.

Funksjonaliteten til en skoles uteoppholdsareal reduseres når en offentlig vei må krysses for å kunne bli brukt. Utformingen (se figur 6) minner også mest om en hage og ikke et uteoppholdsareal for en skole. PBE merker seg at kravene til uteoppholdsareal heller ikke i dag er oppfylt. Det tidligere oppkjøpet av næringsbyggtomten har i noen grad bedret situasjonen. Det vil generelt være krevende å oppfylle et slikt krav når forutsetningene er å utnytte en tomt inne i bynært byggeområde innimellom eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Arealet tilknyttet Fredlundveien 40 vil i marginal grad bidra til å øke skolens uteoppholdsareal, i tillegg til at tilkomsten og den kombinerte bruken svekker funksjonaliteten. PBEs anbefaling er at Fredlundveien 40s hage utgår som foreslått uteareal for skolen og at arealet som kombinerer parkering og uteareal på felt o_T1, kun vil fungere som uteareal. En mindre idrettshall må vurderes også med hensyn til å gi skolen mer uteoppholdsareal.



Figur 7. Forslag til plassering av uteområder med nummer. Grønne felt er uteareal på bakkeplan, blå er uteareal på takterrasse. Nummer 7 er areal ved Fredlundveien 40.

Samferdsel og Gåbyen Bergen Forholdet til overordnede planer

Området har dårlig tilknytning til sentralt kollektivsystem. Avstand fra Minde skole til Kristianborg bybaneholdeplass er 550 meter, hvilket er lenger enn normal akseptabel gangavstand til og fra en holdeplass. Det er dårlig visuell kontakt fra bybanestopp til Minde skole, fortau er smalt med to meters bredde og det er bratt stigning. Det må også antas at særlig eksterne brukere av hallen vil komme reisende fra et sted som ikke er tilknyttet bybanen. Både nåværende og fremtidig situasjon med trange gater og lav parkeringsdekning er et dårlig utgangspunkt for en vesentlig økning av biltrafikken. Det går heller ikke frem av planforslaget hvorvidt fremkommelighet for sykkel er ivaretatt i tråd med sykkelstrategien. Beliggenheten kombinert med dårlig infrastruktur, utfordringer med hensyn til trafikksikkerhet og lav tilgjengelighet med kollektivtrafikk vil gjøre det krevende å oppfylle intensjonene i KPS.

Vurderingen av samferdsel er kompleks, med problemstillinger knyttet både til planområdets beliggenhet og de løsningene som foreslås innenfor planområdet. PBEs vurdering er at reiser til og fra området i stor grad må basere seg på gåing, sykling, kollektivt og samkjøring, og tiltaket som følger av planforslaget, bidrar ikke til å oppnå disse målsetningene. En liten idrettshall for nærmiljøet vil i større grad baseres på korte reiseavstander for brukere, hvorpå det er mer naturlig å tenke at målsetningene om miljøvennlig transportformer vil være mer aktuell, jf. trafikkanalysen.

Hjertesone og trafikksikkerhet

I 2019 ble det etablert hjertesone ved Minde skole. Det har blitt gjennomført utbedring av sikt, innført stopp forbudt i krysset Fredlundveien/Grønnestølsveien og etablert droppsone for SFO i Fredlundveien langs skoleplassen («kiss and ride») med parkering forbudt. Løsningen

er basert på at bilene skal kjøre opp Grønnestølsbakken, bruke droppsonen og kjøre ned Grønnestølsveien. Likevel kjører biler opp Grønnestølsveien og rygger i hjertesonen, noe som er i strid med intensjonen. Det har vært ulykker i og ved Fredlundveien, deriblant en fotgjenger-ulykke i krysset Fredlundveien/Grønnestølsveien i 2020. Det parkeres i gatene og i kryss-området Fredlundbakken/Grønnestølsveien, som ifølge innkomne merknader til planoppstart er et problem også i dag.

I planforslaget foreslås innsnevring av Fredlundveien ved skolen og at fortauet langs skoleplassen forlenges sørover langs Fredlundveiens østside til krysset Fredlundveien/Grønnestølsbakken, samt utvidelse av fortau langs Minde skole. Kjørveien får bredde 4,75 meter og møteplasser på vestsiden, der total veibredde blir 5,5-6 meter. Foreslått vegsituasjon innebærer at noen eldre trær må fjernes, blant annet i alleen til Grønnestølen gård. PBE anbefaler å vurdere hvorvidt fjerning av alle trærne er nødvendig, ikke minst trær på areal som er foreslått som grøntanlegg (felt o_AVG).

For å ytterligere bedre trafikksikkerheten foreslås krysset Grønnestølsveien/Fredlundveien forskjøvet litt mot vest for å gi bedre siktforhold i krysset. Snuplassen flyttes vest og dimensjoneres for at kjøretøy med lengde 12,5 meter (buss/lastebil/bossbil) skal klare å snu, samt at en bil kan passere på siden.

De foreslåtte løsningene vil bidra til bedre trafikksikkerhet i hjertesonen, selv om problematikken knyttet til kjøremønster ikke er løst. Grønnestølsbakken er smal, uten fortau og uoversiktlig. PBEs vurdering er at løsning for kjøremønster der Grønnestølsbakken benyttes, ikke er realistisk å overholde.

Logistikk og renovasjon

Renovasjon er foreslått på nordsiden av skoletomten i nytt renovasjonsrom med direkteutgang til Grønnestølsveien, alternativt som løsning med nedgravd beholder med hydraulisk lift og universelt utformet nedkast på bakkeplan langs mur på felt o_FO03. Det foreslås en utvidelse av eksisterende innkjøringslomme på nordsiden av skolen. Sammen med utbedringen av snuplassen gir dette en bedre vertikalkurvatur. For skolen og idrettshallen planlegges all avfallshåndtering på dette punktet. PBE er i tvil om det er realistisk at renovasjon for idrettshallen skal lokaliseres her. Det er lang vei og dårlig tilkomst fra hallen til foreslått område for renovasjon, og vi stiller spørsmål hvorvidt en skole og en idrettshall vil ha samme løsning for avfallshåndtering. Vi ønsker innspill på dette gjennom offentlig ettersyn.

For idrettshallen foreslås det vareleveringslomme langs Fredlundveien, som er i dagens hjertesone. Foreslått løsning forutsetter tilsvarende kjøremønster som for hjertesonen, opp Grønnestølsbakken, via Fredlundveien og ned Grønnestølsveien. Gitt situasjonen der et slikt kjøremønster ikke fungerer for foreldre som kjører barn, stiller vi spørsmål om det er realistisk med tilsvarende kjøremønster for større kjøretøy. Etter vår vurdering må det jobbes videre med løsning for varelevering til en fremtidig idrettshall som ikke forutsetter bruk av Grønnestølsbakken som del av kjøremønsteret.

For avlastningsboligene foreslås ordinære avfallsdunker. Bygget er tilknyttet kommunal vei, og PBE ser på dette som en løsning kan fungere, men ber om innspill fra Bymiljøetaten og BIR.

Parkering

I henhold til KPA er det ulike krav til parkering for skole og idrettshall. Det foreslås totalt 14 parkeringsplasser, hvorav 10 er foreslått på skolens uteområde og brukt som parkering kun i forbindelse med aktivitet i idrettshallen etter skoletid. For skolen er det derav foreslått 4 parkeringsplasser som er tilgjengelig i skolens åpningstid, som er en reduksjon fra KPAs minstekrav på 12. Parkeringsplassene knyttet til hallen skal være fysisk avstengt i skoletiden, men det opplyses ikke hvordan en slik fysisk avstengning skal løses eller håndheves. I trafikkanalysen er det lagt til grunn 25 brukere per kamp eller trening. Antall besøkende per aktivitet i hallen vil trolig være høyere enn den anslåtte besøkmengden. På grunn av arealsituasjonen er det krevende å oppnå parkeringsdekning som er i tråd med KPA. Det er særlig i forbindelse med aktivitet i hallen og med eksterne tilreisende det kan bli knapphet på parkeringsplasser. Dette kan føre til at det parkeres i vei og snuplass, noe som kan forringe trafikksikkerheten. PBEs vurdering er at parkeringsdekningen uansett vil være for lav til å dekke behovet som følger av idrettshallens størrelse og funksjon. Med bakgrunn i parkeringssituasjonen og de trafikale utfordringene vurderer PBE at foreslått hall er for stor.

Det foreslås parkering for opptil 128 sykler. Foreslått parkeringsdekning er med bakgrunn i antall årsverk formålet genererer. Antallet er i tråd med KPAs krav for både skole og idrettshall.

Det er som del av planforslaget foreslått en lav andel parkering for Minde skole. Lav parkeringsdekning kan oppmuntre ansatte og foresatte til å vurdere alternative reisemåter. Det legges i planforslaget ikke opp til bildeling. PBEs vurdering er at samkjøring kan være et aktuelt alternativ ved lav parkeringsdekning.

For avlastningsboligene foreslås det 4 parkeringsplasser. Foreslått parkeringsdekning er med bakgrunn i antall årsverk formålet genererer, og er i tråd med KPA.

Støy

Grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side, jf. KPA § 22.2 a. I støyanalysen er det tolket til å bety én fasade per oppholdsrom. Nytt bygg i nord har på fasade støyverdi 56-57 dB. Dette er over grensen på Lden 55 dB som gjelder støyverdi utenfor vinduer. I planforslaget foreslås det å legge alle oppholdsrom på stille side. Fordi nordsiden av bygget vil ligge over nedre grense for gul støysone, blir stille side derfor mot sør. Det er uklart hva som skal skje med nordsiden av bygget. Om fasaden skal være vegg for oppholdsrom, må veggen ha støydempende fasade. Ytre kant av uteoppholdsarealene ligger i område markert med støy på 55-60 dB. Det er uklart om støyen Lden er på eller over grenseverdien på 55 dB. Da dette er i ytterkanten av området og på det som også er grøntareal mot veg og illustrert for sykkel, er dette et mindre avvik som kan anbefales.

Støy er kun beregnet på nye bygg. Eksisterende gymsal og hovedbygning ligger innenfor gul støysone, eksisterende gymsal ligger i tillegg så vidt innenfor rød støysone. Til 2. gangs behandling må det klargjøres om støyforholdene for eksisterende bygg er tilfredsstillt.

For Fredlundveien 40 vil oppfyllelse av støykravene avhenge av støyskjerm. Uten støyskjerm vil første og andre etasje ha mer enn 55 dB, med støyskjerm vil kravene være oppfylt for første etasje, men ikke for andre etasje. Tredje etasje oppfyller kravene i begge tilfeller.

Blågrønne strukturer og overvannshåndtering

Overvannshåndteringen vil i hovedsak inngå i flatene på bakken og bekkefar. Det er foreslått fordrøyningsmagasin og innfiltrering i grunnen som vil lede vannet til Kristianborgvannet. Nord/øst for Fredlundveien 40 går et bekkefar som ender i Kristianborgvannet. Det er ikke konkret foreslått tilkoblet noen overvannsledning, og det er usikkert hvordan en større vannoppsamling på skolens nedre del vil utarte seg. Til 2. gangs behandlingen må det som del av planforslaget redegjøres ytterligere for håndtering av overvann på søndre del av planområdet. Dekke på bakken og blågrønne anlegg på uteareal og grønne tak må inngå i vurderingen.

På tomten til avlastningsboligene er det foreslått fordrøyningsmagasin med utløp i et bekkefar som ender i Kristianborgvannet. Løsningen vurderes å være akseptabel.

Energi og klima

Det legges i planforslaget opp til at garderobebygg og tidligere næringsbygg rives. Et alternativ med bevaring, rehabilitering og nybygg som ikke innebærer riving, vil medføre 3215 tonn CO₂. Plangrepet som planforslaget baserer seg på, medfører 4235 tonn CO₂. Materialproduksjon ved nybygg i henhold til planforslaget medfører rundt en tredjedel mer utslipp enn et alternativ der eksisterende bygg ble bevart. I et oppdatert planforslag må gjenbruk av materialer vurderes. Utslagsgivende for de to alternativene er materialproduksjon og riving som utgjør henholdsvis 600 og 300 tonn flere CO₂-ekvivalenter i et 60 års livsløp. Riving og nybygg kan vurderes dersom den totale nytten viser at dette er det foretrukne alternativet. Materialgjenbruk må inngå, det samme gjelder om anleggsfasen kan være nullutslipp.

Erverv

Planforslaget innebærer erverv av noe areal langs vegene Fredlundveien, Grønnestølsbakken og Grønnestølsveien. Dette fremstår etter en avveining av de ulike interessene bak planforslaget som nødvendig for å gjennomføre planen. Erverv av de aktuelle arealene er for øvrig privatrettslig og et forhold som må følges opp i etterkant, dersom planforslaget blir vedtatt.

Naturmangfold

Planområdet ligger i Kristianborgvannets influensområde. Det er derfor medtatt forslag til bestemmelser som skal hindre forurenset avrenning til vannet i anleggsperioden og sprengningsarbeider i fuglenes hekkeperiode. Det er videre stilt krav om at bekken gjennom hensynssone H560 i plankartet skal holdes åpen, og kantvegetasjonen i hovedsak bevares. Det er også medtatt en bestemmelse som sikrer riktig håndtering av eventuelle fremmede arter innenfor planområdet. For å sikre at foreslåtte tiltak blir gjennomført, må «bør»-formuleringer erstattes med «skal» eller «må».

Planmaterialets kvalitet

Planmateriale er omfattende, og planbeskrivelsen bør kortes ned. I risiko- og sårbarhetsanalysen ser det ut som om teksten som omhandler luftforurensing ikke beskriver situasjonen for området i dette planforslaget.

Det er i stedsanalysen ikke gjort en ordentlig vurdering av nærområdet i tråd med kommunens veileder. De ulike politiske og administrative vedtak som er bakgrunnen for tiltak

i planforslaget, har sammen med et knapt areal lagt strenge føringer på handlingsrommet i planarbeidet. Etter fagetatens vurdering har dette svekket stedsanalysens verdi.

Konklusjon

Vi slutter oss i all hovedsak til plangrepet, men stiller spørsmål ved valg av størrelse på idrettshallen. Dette primært av trafikksikkerhetsmessige årsaker, men også på grunn av hallens påvirkning på uteoppholdsarealene og strøkskarakteren. Vi har også noen kommentarer til det innleverte materialet som må følges opp frem mot 2. gangs behandlingen.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Årstad, Gnr. 18, Bnr. 97 mfl., Minde skole, arealplan-ID 65720000 vist på plankart, datert 23.06.2022
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 30.08.2022
2. Som forutsetninger for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:
 - a. Størrelsen på hallen må reduseres til liten idrettshall av hensyn til trafikksikkerhet og uteoppholdsareal.
 - b. Høyden på søndre fløy må reduseres.
 - c. Logistikk knyttet til idrettshall må bearbeides.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 23.06.2022
Reguleringsbestemmelser datert 30.08.2022
Planbeskrivelse datert 30.08.2022
Merknadsskjema datert 30.08.2022
Illustrasjonsplan datert 12.05.2022
Snitt og oppriss datert 29.06.2022
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 29.06.2022
ROS-analyse datert 30.08.2022
VA-rammeplan datert 25.11.2020
Uttale VA-etaten 22.01.2021
Kulturminnedokumentasjon datert 30.08.2022
Støyrapport 07.07.2022
Klimagassberegning datert 14.11.2022
Situasjonsplan og perspektiver datert 29.06.2022
Nærskjema datert 29.06.2022
Trafikkanalyse datert 19.08.2021
Uteareal 29.06.2022
Visualiseringer 29.06.2022
Arealinngrep kart datert 20.01.2021
Mulighetsstudie hall 24.04.2020
Volum og konsept stor idrettshall datert 29.06.2022
Stedsanalyse 30.12.2020
Aksept renovasjonsløsning BIR 09.06.2020
Skilt- og oppmerkingsplan 04.12.2020
Vegtegninger datert 06.11.2020
Referater fra møter med Byarkitekten og Byantikvaren datert 07.02.2020, 28.10.2020, 05.11.2020, 10.12.2020 og 03.09.2021
Notat nabomøte 22.02.2022
Referat møte med Helsevernenheten datert 26.08.2019
Uttale Helsevernenheten 01.09.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20500