

med fortau, møteplassar for bilar, utbetring av krysset mot Trolldhaugvegen og etablering av ny gang- og sykkelveg ned til Vossebanen.

Reguleringsplanen har fem føremålsfelt med eksisterande frittliggande småhusbusetnad (felt BFS1 og BFS3-6 i plankartet) og tre felt med ny småhusbusetnad (felt BKS1, BFS2 og BFS7). I felt BFS1 og BFS3-6 blir det i all hovudsak lagt opp til regulering i samsvar med eksisterande situasjon. Det blir lagt til rette for mindre tilbygg inkludert garasje der det ikkje allereie er bygt.

I BFS2 skal eksisterande låve og våningshus bli bevart og gjort om til bustader. Det er føreslått eit tilbygg til våningshuset og to nye bustader ved låven. I felt BKS1 er det planlagt seks rekkehus, i felt BFS7 er det planlagt tre einebustader, og i felt BFS2 er det planlagt fire einebustader. Grad av utnytting for desse felta varierer frå 40-56 %-BRA.



Figur 3 og 4: Utsnitt av plankart

Uteoppholdsareal for dei nye bustadene er løyst i form av hagar, terrasser, plattingar og felles tun utanfor inngangsparti. Alle bueiningar skal ha minst 10 m² privat uteoppholdsareal.

Det blir lagt opp til ein bilparkeringsplass per bueining og to gjesteparkeringsplassar, som totalt utgjer 15 plassar. Det blir stilt krav om fire sykkelparkeringsplassar per 100 m² BRA, som skal løysast på eigen tomt og i fellesanlegg. Det skal etablerast felles sykkelverkstad.

Planstatus og overordna føringar

I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligg området i ytre fortettingssone (sone 3). Delar av planområdet er vist som grønstruktur. Nybøvegen er omfatta av omsynssone for *historisk veifar*, og Vossebanen er omfatta av historiske jernbanetrasear. Eit mindre areal ved krysset mot Trolldhaugvegen er omfatta av gul støysone for vegtrafikk.

I aust overlappar planområdet med planarbeid for oppgradering av Vossebanetraséen (arealplan-ID 62880000). Føremålet med denne planen er å etablere tovegs sykkelveg med fortau frå Nesttun til Fjøsanger. Planforslaget var på høyring og offentleg ettersyn hausten 2022, og er framleis under arbeid.

Planprosess og medverknad

Det har tidlegare vore utarbeidd to planforslag for det same området. I 2014 innstilte byrådet til Komité for miljø og byutvikling å ikkje vedta det første planforslaget som hadde oppstart i 2011. Forslagsstillar trekte deretter saka. Nytt planforslag blei starta opp, men blei ikkje vedtatt av bystyret i 2017 (sak 262/17) på grunn av for høg grad av utnytting sett opp mot tilgjengelege uteopphaldsareal, naboulempar og trafikale utfordringar.

Det planforslaget som no ligg føre var på høyring og offentleg ettersyn i perioden 07.03.2020 til 27.04.2020. Det kom inn 23 private merknader og 12 uttaler frå høyringsinstansar. Dei gjaldt i hovudsak følgjande:

- Utforming av kryss og møtelomme langs Nybøvegen.
- Bevaring av større lauvtre og manglande vurdering av arborist knytt til bevaring av tre.
- Utforming av areal for renovasjonsbil.
- Naboulempar knytt til arealbeslag til tilkomstveg, belastning av Nybøvegen, grad av utnytting, parkeringsdekning og endring av tilkomst.
- Forslag om utviding av omsynssone for kulturmiljø og endringar i planføresegnene knytt til kulturminneomsyn.

Planforslaget er endra og justert i fleire omgangar, og det blei gjennomført ei avgrensa høyring i perioden 29.04.2021 til 31.05.2021. Etter høyring/offentleg ettersyn og avgrensa høyring er følgjande endringar gjort i planforslaget:

- Ny plassering av areal til renovasjon (f_BKT).
- Regulering av tilkomst f_SV2 med tilhøyrande annan veggrunn SVG4-5 for opparbeiding av avkøyrsla.
- Omsynssone kulturmiljø på felta BFS4 og BFS5.
- Retting av føremål i plankart frå blokkbusetnad (BBB2) til frittliggande (BFS) og konsentrert småhusbusetnad (BKS).
- Omsynssone for friskt i felt o_SVG2 er påført plankartet.
- Justering av byggegrense for eigedomen Nybøvegen 7A.
- Regulering av bevaringsverdige tre er fjerna frå plankartet, og erstatta med krav i føresegnene.
- Kvalitetssikring og supplering/justering av ordlyd i føresegnene.

I tillegg til høyring og offentleg ettersyn har forslagsstillar gjennomført fleire separate møte med naboar, og planforslaget er som følgje av dette supplert med fleire illustrasjonar og faglege vurderingar.

Møte med naboar i Nybøvegen 7A

Den 19.04.2023 gjennomførte Byråd for klima, miljø og byutvikling møte med naboar Allison og Erik Dreyer i Nybøvegen 7A. Dei viste til at dei ikkje var mot utbygging og fortetting i området, men at planforslaget har fleire negative konsekvensar. Det blei vist til at trafikktryggleiken i området er svært dårleg, og at det har vore fleire ulykker. Det vil bli verre av auka bruk av vegen som følge av planforslaget. Vidare blei det vist til at dei føreslåtte tiltaka på både Nybøvegen og internvegen ikkje er lovlege. Det blei vist til at planforslaget kjem i konflikt med tinglyste vegrettar, og at utbyggjar har avvist alle forslag som naboane har kome med. Tiltaka i planforslaget inneber at utkøyrsla frå Nybøvegen 7A blir for bratt og at utbyggjar må sette opp mur og planere eigedomen ut slik at utkøyrsla blir akseptabel. Det blei òg vist til at planforslaget berre legg opp til å etablere to gjesteparkeringsplassar for dei nye bustadene. Det vil føre til omfattande parkering langs Nybøvegen og ytterlegare forverre trafikkforholda.

Byråden orienterte om at innspela vil bli tatt med i vurderinga av saka. Det blei samstundes orientert om at ein del av dei forholda som blir tatt opp er privatrettslege forhold som må løysast i dialog med utbygger. Det blei lagt fram ein presentasjon i møtet, som er lagt ved saka.

Fagetaten si vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande vil berre dei viktigaste vurderingane bli gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

Vurdering opp mot overordna planar og føringar

PBE vurderer at planforslaget er i tråd med KPA 2018. Planforslaget legg opp til 13 nye bueiningar av varierande storleik og typar, som er i tråd med føringane for ytre fortettingssone der det kan bli vidareutvikla med bustad- og næringsføremål, og der det skal leggst til rette for eit variert og mangfaldig bygningsmiljø med særleg vekt på variasjon i bustadtilbodet. PBE viser til at restaurering og gjenbruk av låven og gardshus òg er i samsvar med KPA 2018, og at det arealet som er sett av til grønstruktur blir vidareført i planforslaget. PBE vurderer at planforslaget samla sett bidrar til å realisere overordna mål om fortetting med kvalitet.

Arealføremål og grad av utnytting

PBE viser til at planforslaget har blitt endra fleire gonger for å oppnå god tilpassing til omgivnadane og terreng, og for å unngå vesentleg reduksjon av sol- og utsiktsforhold for tilgrensande eksisterande bustader. Det blir vist til at grad av utnytting har blitt redusert i løpet av planprosessen, og utnyttingsgraden no er i nedre sjikt av grensa for utnyttingsgrad i sone 3 i KPA 2018. PBE støttar det planforslaget som no ligg føre.

Føreslått busetnad

Felt BKS1

PBE viser til at felt BKS1 er plassert i eit eksisterande grøntdrag, og at planforslaget medfører nedbygging av grønstruktur og inngrep i terreng. Det blir vist til at området består av lauvskog med særskild høg bonitet, og at fjerning av denne gir negative konsekvensar for naturmangfald og klimagassutslepp. I planskildringa er det gitt ein oversikt over lauvtre som er registrert innafor feltet, mellom anna ei rekkje asketre. Det er ein raudlisteart som er oppgitt som sterkt truga. Det er vist til at ingen av asketrea som skal fjernast er solitærtre (enkelttre med særpreg/kvalitet), og i føresegnene er det sikra at ein arborist skal vurdere om det er mogleg å flytte tre med visse kvalitetar. Som eit avbøtande klimatiltak er det vidare stilt krav om at ny busetnad skal førast opp med trefasadar, og det er gitt føresegnar om solcelleanlegg på tak.



Figur 5 og 6: Forslag til busetnad i felt BKS1 og området i dag

PBE viser til at fordi planområdet var og er innafor byggesona i både KPA 2010 og KPA 2018, blei det ved oppstart ikkje retta like stort fokus på nedbygging av grøntareal som det blir i dag. I forkant av offentlig ettersyn har det vore fleire rundar med forslagsstillar, PBE og Byantikvaren om planforslaget, og hovudfokuset har vore på dei politiske føringane i dei planforslaga som ikkje blei vedtatt (sjå over under «planprosess og medverknad»). PBE vurderer at det forslaget til felt BKS1 som no ligg føre er ei forbetring samanlikna med det som har blitt fremma i tidlegare planforslag, og PBE sluttar seg til det.

Felt BFS2

PBE er positiv til forslaget til busetnad i dette feltet, og viser til at det er særleg positivt at den gamle låven blir tatt i bruk. Den nye busetnaden i dette feltet er plassert på areal der det tidlegare stod gårdsbygg, og er derfor delvis ei vidareføring av opphavleg gardsstruktur.



Figur 7: Forslag til busetnad i felt BFS2

PBE vurderer at nye bygg er plassert med god tilpassing til eksisterande bygningsmiljø, og viser til at det er tatt inn føresegner i planen som sikrar god utforming av både ny og planlagt restaurert busetnad.

Felt BFS7



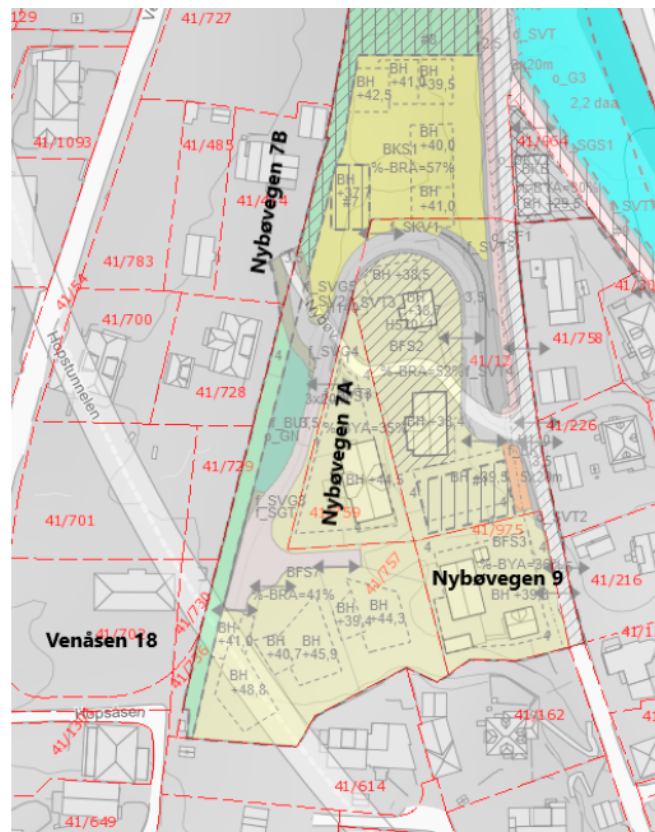
Figur 8 og 9: Forslag til busetnad i felt BFS7

PBE viser til at busetnaden i dette feltet opphavleg var føreslått som åtte rekkehus. PBE og naboar spelte inn at det ville føre til store naboulempen i form av redusert utsikt og at det ville kaste skugge på eksisterande bustader. Derfor blei feltet omarbeidd til å innehalde tre

einebustader, og busetnaden blei flytta lenger sør for å redusere skuggeutslaget på naboeigedomane. PBE sluttar seg til det forslaget som no ligg føre.

Forholdet til nabobusetnad

PBE viser til at planforslaget har medført stort engasjement frå naboar til planområdet. PBE har kommentert planforslaget sine verknader for dei naboane som ligg nærmast den nye busetnaden (sjå figur 10).



Figur 10: Naboeigedomar nærmast den nye busetnaden

Nybøvegen 7A

Eigedommen ligg innafor planområdet, og blir regulert i felt BFS1. Eigedommen grensar til felt BFS2, der det blir fire nye bueiningar, og felt BFS7 der det blir tre einebustader. Planforslaget regulerer ei byggegrense på eigedommen mot aust for å sikre solforhold på naboeigedommen BFS2, avstand mellom busetnaden og avstand til den eksisterande gardsvegen som skal bevarast som snarveg.

PBE viser til at ny busetnad i felt BFS2 og BFS7 ikkje fører til endringar i sol- eller skuggeforhold på eigedommen. Dei planlagde einebustadene er lagt heilt sør i planområdet for å sikre tilstrekkeleg avstand til Nybøvegen 7A. PBE viser òg til at det er relativt høg hekk rundt delar av eigedommen som bidrar til å avgrense innsyn til bustaden og uteområda.

PBE ser det som positivt at det er gjort grep for å tilpasse ny busetnad til eksisterande småhusbusetnad, auka avstaden og justert byggehøgda. PBE vurderer at planforslaget ikkje medfører uforholdsmessig store ulemper for eigedommen Nybøvegen 7A.

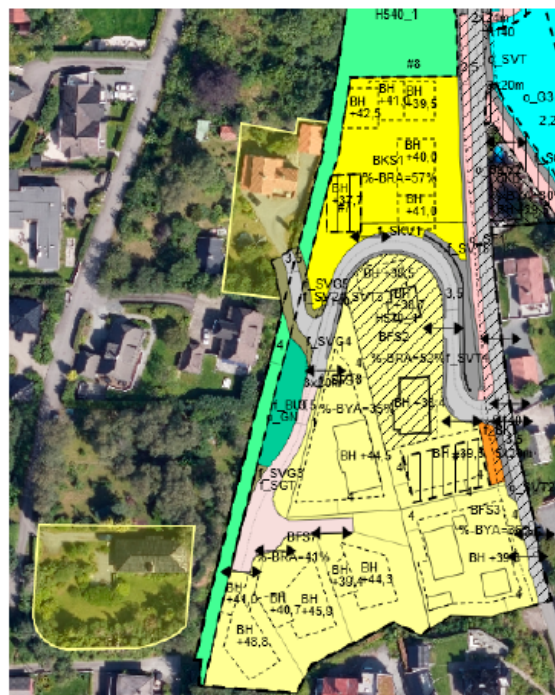
Nybøvegen 9

Eigedommen ligg innafor planområdet, og blir regulert i felt BFS3. Eigedommen grensar til felt BFS2, der det blir fire nye bueiningar, og felt BFS7 der det blir tre einebustader. PBE viser til at eigedommen ikkje får nemneverdige endringar for sol- og skuggeforhold for eksisterande

busetnad i Nybøvegen 9. PBE viser til at det i planprosessen er gjort tilpassingar med tanke på avstand til eksisterande busetnad i Nybøvegen 9 og justeringar i byggehøgde slik at skuggeutslaget blir redusert.

Nybøvegen 7B og Venåsen 18

Med unntak av tilkomstvegen til Nybøvegen 7B inngår ikkje desse eigedomane i planområdet. PBE viser til at ny busetnad ikkje vil endre solforholda til eigedomane då dei ligg noko høgare i terrenget i vest enn planområdet. Utbygginga vil medføre ei endring av utsiktsforholda for eigedomane. Felt BKS1 er bearbeidd for å ta betre vare på siktlinjer for Nybøvegen 7B, mellom anna ved endring av takform og plassering av bygg, og reduksjon av byggehøgda for å få ny busetnad tilpassa til terrenget. Einebustadene i felt BFS7 er òg blitt justert for å betre tilpasse seg naboar, terreng og siktlinjer. PBE vurderer at det er gjort tilstrekkelege tilpassingar i planforslaget for å avbøte ulempene som Nybøvegen 7B og Venåsen 18 kan oppleve som følge av ny busetnad.



Grønstruktur og naturmangfald

Planområdet omfattar om lag 5 daa med skog av særskilt høg bonitet. Det er kartlagt at det her finst ask (sterkt truga) og alm (sårbar) som er raudlistearter. PBE viser til at det ved offentleg ettersyn blei bedt om ei tydeleggjering av kva for tre som blir råka av den planlagde utbygginga.

Lauvtre innafor utbyggingsområde

PBE viser til at det står ei rekkje lauvtre innafor utbyggingsområda i planområdet. Forslagsstillar har vist til at det først og fremst er unge asketre som blir råka av utbygging i felt BKS1. Det må òg fjernast ein stor ask med sprekk i stammen, ein stor spissløn og oppslag av hassel og platanløn. Det er tatt inn føresegn i planen som sikrar at arborist skal vurdere kva for tre som skal bli tatt vare på og at det skal utarbeidast ein plan for omplanting. PBE vurderer at føresegna er akseptabel.

Lauvtre innafor felt o_GN

PBE viser til at flesteparten av dei registrerte lauvtree er lokalisert innafor felt o_GN. Eit asketre og eit almetre som står i dette feltet har røter som kan bli råka der Nybøvegen (felt o_SKV2) skal utvidast med møtelomme mot vest. PBE viser til at det i føresegnene er sett krav om ein sikringsplan for ask og alm. Vidare legg planen opp til etablering av ein gang- og sykkelveg mot Vossebanen i nordaust og ned til Hopsåsen i sørvest. PBE viser til at det er sett krav i føresegnene om bevaring av ask og større tre. PBE vurderer at desse forholda er tilstrekkeleg sikra i planen.

Lauvtre innafor felt o_G1 og G2

PBE viser til at det blir regulert ein ny gang- og sykkelveg gjennom grønstrukturen i aust (felt o_SGS2), og at det òg er regulert eit mellombels bygge- og anleggsområde innafor grønstrukturen som kan nyttast i samband med ombygging og utbetring av Vossebanetraseen og tilhøyrande anlegg. PBE viser til at det er tatt inn føresegn som skal sikre lauvtree innafor dette området, og at føresegnene blir vurdert som akseptable.

Vurdering av omsynet til naturmangfald

PBE viser til at det er utarbeidd eit notat med vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12, men at det med unntak av registrering av lauvtre ikkje er gjennomført ytterlegare kartlegging av området, berre sjekk i databasar. PBE ser det som uheldig at det ikkje er utarbeidd ei full naturmangfaldkartlegging tidleg i planprosessen, men at det ikkje er grunn til å tru at det ligg føre risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet, jf. naturmangfaldlova § 9. Det blir vidare vist til at det er sikra omfattande avbøtande tiltak i føresegnene. PBE vurderer derfor at planforslaget ikkje er i konflikt med dei interessene som naturmangfaldlova skal ta vare på.

Trafikale forhold

Nybøvegen (o_SKV2)

PBE viser til at fleire naboar har peikt på at planforslaget vil føre til auka belastning på kommunal veg Nybøvegen og at utbygginga vil gjere det meir utrygt for mjuke trafikantar. Det blir vist til at Nybøvegen er skuleveg, og det blir stilt spørsmål ved situasjonen under anleggsfasen. Det blir òg vist til at parkeringsdekninga er for låg, noko som vil føre til at det blir parkering langs Nybøvegen. PBE viser til at det er føreslått ei rekkje utbetringar av vegen, mellom anna utbetring av kryss ved Troidhaugvegen, stadvis utviding av vegen, ny møteplass i nord og utviding av eksisterande møteplassar og regulering av fortau langs ein del av vegen som blir kopla til Vossebanen med nye gang- og sykkelveg.

PBE har av omsyn til naboeigedomar, terreng og vegen som historisk vegfar akseptert at det blir gjort avvik frå vegnormalen N100 i utbetringa av vegstrekinga. Det blir vist til at ei utbetring i tråd med vegnormalen hadde medført større inngrep i naboeigedomane.

PBE viser til at utbetringstiltaka vil ha konsekvensar for nokre av naboeigedomane. Mellom anna vil tiltaka råke ein garasje, eit eksisterande bustadhus som får vegen nærare og at det blir lagt til rette for eit mellombels bygge- og anleggsområde i samband med etablering av ny møteplass. PBE viser til at det er gitt klare signal frå fleire grunneigarar i området om at dei ikkje vil avstå grunn til å utbetre vegen, og at det derfor er venta at det blir aktuelt med ekspropriasjon.

PBE støttar dei føreslegne vegutbetringstiltaka. Det blir vurdert at oppgradering av krysset i nord, opparbeiding av møteplassar og fortau langs Nybøvegen og gang- og sykkelveg til Vossebanen samla sett gir betre trafikktryggleik enn dagens situasjon, sjølv med etablering av 13 nye bueiningar.

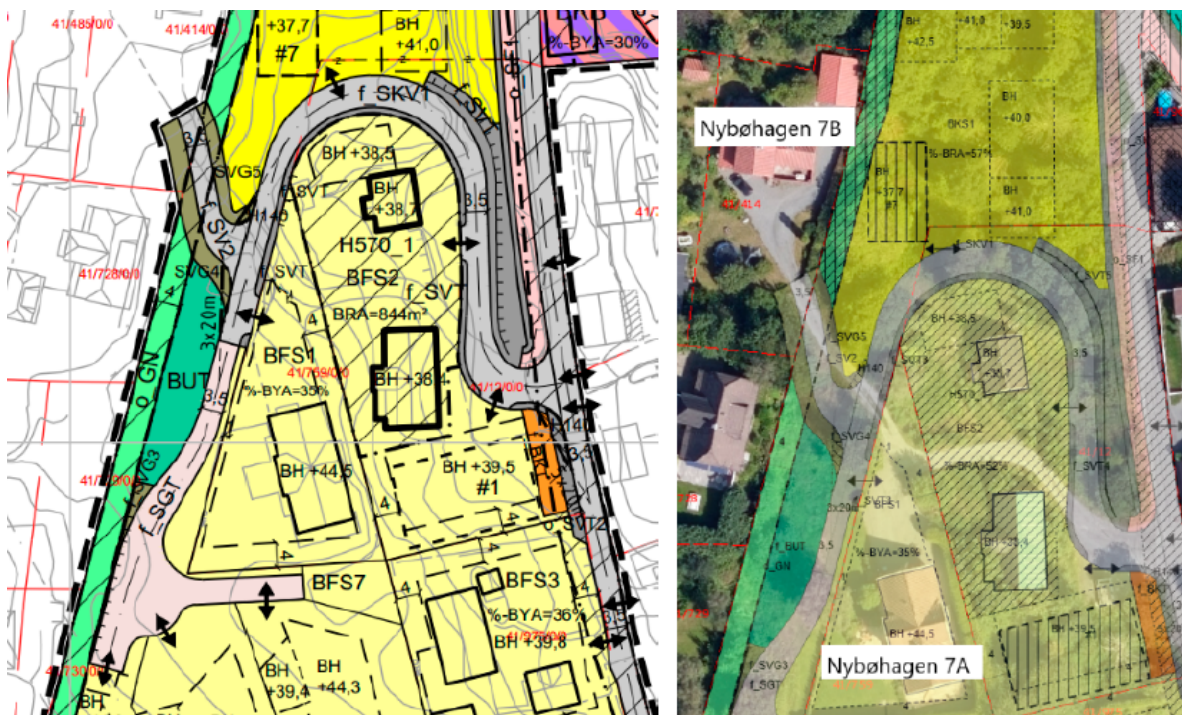
Vossebanen

PBE viser til at planforslaget overlappar med planforslaget for gang- og sykkelveg på Vossebanen i aust, og at føreslått møtelomme langs Nybøvegen ligg på Statens vegvesen si grunn, og innafor areal som i Statens vegvesen sitt planforslag for Vossebanen er føreslått nytta som mellombsbels bygge- og anleggsområde. Statens vegvesen har ved høyring og offentleg ettersyn uttalt at dei ikkje ønskjer å avstå areal til møtelomma fordi det vil vanskeleggjere og fordyre etablering av gang- og sykkelvegen. Dei bad samstundes om tilstrekkeleg teikningsgrunnlag og juridiske avklaringar før vedtak av planforslaget for Nybøhagen.

PBE viser til at møtelomma er ei løysing som PBE og BME er einig om, og at den vil vere viktig for å sikre auka trafikktryggleik og handtere trafikkauke frå nye bustader. PBE vurderer at møtelomma i seg sjølv ikkje er i konflikt med gang- og sykkelvegen, men at diskusjonen i større grad handlar om gjennomføring. PBE viser til at Statens vegvesen har fått oversendt revidert materiale, og at det etter dette er drøfta ulike alternativ. PBE har etter dette vurdert at det ikkje er behov for ytterlegare utgreiing av alternativ for møtelomme. Det blir vurdert at problemstillinga er tilstrekkeleg belyst og at omsyn ved gjennomføringa er tatt vare på i forslaget til føresegner.

Intern fellesveg f_SKV1

PBE viser til at dagens avkøyrsløp frå Nybøvegen blir vidareført som tilkomst til utbyggingsområdet. Eksisterande gardsveg er ein relativt smal og bratt gruslagt veg. Planforslaget legg opp til at den blir lagt om (sjå figur 12 og 13). Den gamle gardsvegen blir verande som eit historieforteljande element, og blir snarveg for gåande og syklande.



Nybøvegen 7A og Nybøvegen 7B (som ligg utanfor planområdet) har i dag vegrett gjennom området over den eksisterande gardsvegen. Desse eigedomane får ny tilkomst via den nye tilkomstvegen.

Tilkomst til 7A blir flytta nokre meter sørvest frå eksisterande avkjøyrsløp til tomte. Grunneigar har peikt på at det vil vanskeleggjere utnytting av tomte, og har føreslått endra plassering av avkjøyrsløp. Forslagsstillar har vist til at planforslaget ikkje er til hinder for den vidare utviklinga av tomte som reguleringsplanen opnar for (at det kan etablerast garasje).

Tilkomsten til 7B blir lagt noko om ved at den blir ført i sving frå fellesveg f_SKV1 opp til eigedomen. Omlegginga fører til at det blir ein ekstra sving opp til eigedomen, noko grunneigar ikkje ønskjer. Svingradiusen vil vere for knapp til at ein liten lastebil kan køyre opp vegen frå nord, men kan køyre rundt 50 meter lenger langs f_SKV1, snu i regulert gatetun (f_SGT) og køyre opp f_SV2 frå sør. PBE viser til at brannvesenet har akseptert denne løysinga.

PBE vurderer at tilkomst til egedomane er tatt vare på gjennom regulering av avkøyrslar og i føresegner, og aksepterer løysinga som er føreslått.

Renovasjon

PBE viser til at det har vore arbeidd mykje med løysing for renovasjon i planarbeidet. I den løysinga som no ligg føre i planforslaget blir eigedom i felt BFS3 råka ved at ein mindre del av eigedomen blir regulert til oppstillingsplass for lastebil. PBE vurderer at løysinga gir betre trafikktryggleik enn forslaget til offentlig ettersyn, og ser det som positivt at den opnar for at fleire naboar kan nytte den. Det blir vurdert at temaet renovasjon er tilstrekkeleg svart ut og løyst i planen, men at det må arbeidast vidare med detaljar for løysinga i samband med byggesaksbehandling.

Klima og energi

PBE viser til at det ikkje er utarbeidd klimagassberekning då dette ikkje blei eit krav før seint i planprosessen. I føresegnene er det stilt krav om at det skal vere gjennomført klimagassberekning i samband med byggesak.

PBE viser til at det i føresegnene er sikra fleire klimagassreducerande tiltak, som gjenbruk av eksisterande bygg, trefasadar, grønne tak og opning for at det kan etablerast solcelleanlegg på tak. PBE anbefalar å styrke intensjonen ytterlegare ved å endre føresegna om solcelleanlegg i § 3.1.11 til følgjande ordlyd:

«I felt BFS7 skal det etableres grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. I felt BKS1 skal det etableres solcelleanlegg på takene. I felt BFS2 skal det etableres solcelleanlegg på taket på hus 4 og 5, jfr. illustrasjonsplan datert 20.5.2022»

Universell utforming

PBE viser til forslagsstillar har gjort greie for nokre unntak frå TEK17 under omtale av temaet universell utforming i planskildringa. Omsynet til universell utforming er vurdert opp mot andre viktige tema som grønne interesser, kulturmiljø og topografiske forhold i utbyggingsområda. Det blir mellom anna vist til at trinnfri gangtilkomst til alle bueiningane ville ha medført store terrenginngrep, og at det derfor er argumentert for unntak frå dette kravet for nokre av bueiningane i felt BFS2 og BKS1. PBE har vurdert avvika opp mot det heilskaplege plangrepet og aksepterer dei løysingane for universell utforming som planen legg opp til.

Konklusjon og anbefaling til vedtak

PBE anbefalar følgjande vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 41, Bnr. 757 m.fl., Nybøhagen, arealplan-ID 66180000 vist på plankart, sist datert 27.01.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 27.01.2023
2. Med følgjande endringer i bestemmelsene:
 - a. § 3.1.11 Grønne tak og solcelleanlegg i reguleringsbestemmelsene strykes og erstattes med: I felt BFS7 skal det etableres grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. I felt BKS1 skal det etableres solcelleanlegg på takene. I felt BFS2 skal det etableres solcelleanlegg på taket på hus 4 og 5, jfr. illustrasjonsplan datert 20.05.2022.
3. Før kunngjøring må reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar.

Byrådet si vurdering og anbefaling/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 å vidareutvikle med bustadføre mål med eit variert og mangfaldig bustadmiljø, med særleg vekt på variasjon i bustadtilbodet. Reguleringsplanen legg til rette for etablering av eit moderat tal bueiningar med ulik typologi og storleik, som er godt tilpassa omgivnadane. Byrådet ser det

som positivt og i tråd med KPA 2018 å restaurere og ombruke låve og gardshus, både for å redusere klimagassutslepp og for å ta vare på bygg med kulturhistorisk verdi. Vidare ligg planområdet tett på planlagd sykkelveg på gamle Vossebanen og eksisterande hovudsykkelveg, i tillegg til at det blir sett krav om sykkelparkeringsdekning som er godt over kravet i KPA 2018. Det legg godt til rette for redusert bilbruk, og bidrar til å oppnå overordna mål om nullvekst i personbiltrafikken. Byrådet ser det òg som positivt at planforslaget legg opp til oppgradering av Nybøvegen og gang- og sykkelveg til Vossebanen, som vil gi betre trafikktryggleik i området.

Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar, men vil kommentere nokre forhold særskilt.

Vurdering av naturmangfald

Felt BKS1 er plassert i eit eksisterande grøntdrag, der det er føreslått etablering av seks rekkehus (sjå figur 5 og 6 over). Gjennomført vurdering etter naturmangfaldlova viser at området består av lauvskog med særskilt høg bonitet. Fjerning av denne gir negative konsekvensar for naturmangfald og klimagassutslepp. Det er mellom anna registrert ei rekkje asketre innafor feltet. Det er ein raudlisteart som er oppgitt som sterkt truga.

Med unntak av registrering av lauvtre ikkje er gjennomført ytterlegare kartlegging av området, berre sjekk i databasar. Byråden er einig med PBE i at det er svært uheldig at det ikkje er utarbeidd ei full naturmangfaldkartlegging tidleg i planprosessen. Ved at det ikkje er gjennomført undersøkingar på staden, kan kunnskapsgrunnlaget gi eit ufullstendig bilete av kva risikoen for naturmangfaldet er.

På den andre sida ligg den aktuelle delen av planområdet innafor byggesona i KPA 2018. Vidare har planarbeidet ein lang historikk, der hovudfokuset i dei tidlege fasane låg på dei politiske føringane i dei planforslaga som ikkje blei vedtatt (sjå over under «planprosess og medverknad»). PBE har vurdert at det ikkje er grunn til å tru at det ligg føre risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet, jf. naturmangfaldlova § 9, og det er sikra omfattande avbøtande tiltak i føresegnene for å i størst mogleg grad ta vare på dei blågrøne verdiane i området. Ut frå dette kan ikkje byrådet sjå at det er grunnlag for å ikkje vedta planforslaget av omsyn til dei blågrøne verdiane.

Trafikktryggleik og vegutbetringstiltak

Naboar har gitt uttrykk for at planforslaget vil forverre den dårlege trafikktryggleiken i området, og at tiltaka på Nybøvegen og internvegen ikkje er lovlege. Byrådet viser til at temaet er svært grundig vurdert av PBE. Det er akseptert nokre avvik frå vegnormalane, som er drøfta med mellom anna Bymiljøetaten og sikra i planføresegnene. Det er gjort mellom anna for å minimere inngrep i naboeigedomane. Planforslaget legg opp til utbetring av Nybøvegen med utbetring av kryss i nord, opparbeiding av møteplassar og etablering av fortau. Byrådet er einig med PBE i at det vil gi betre trafikktryggleik enn dagens situasjon, sjølv med etablering av 13 nye bueiningar. Byrådet er derfor positiv til vegutbetringstiltaka i planforslaget.

Konsekvensar for naboar

I planprosessen har naboar vore negative til planforslaget, og planforslaget har nokre ulemper for nokre av naboane. Det går mellom anna på utsikt, tilkomst og sol- og skuggeforhold.

Utbetring av Nybøvegen vil ha konsekvensar for ein garasje, eit eksisterande bustadhus som får vegen nærare og for naboar ved at det blir lagt til rette for eit mellombels bygge- og anleggsområde i samband med etablering av ny møteplass. PBE har vist til at det er gitt

klare signal frå fleire grunneigarar i området om at dei ikkje vil avstå grunn til å utbetre vegen, og at det derfor er venta at det blir aktuelt med ekspropriasjon.

Byrådet viser til at ulempene for naboane er grundig gjennomgått og vurdert både av forslagsstillar i planskildringa og av PBE. Planforslaget er justert som følgje av innspel frå naboane for å minimere ulempene, mellom anna når det gjeld utforming og plassering av busetnad. Nybøvegen er i dag smal og uoversiktleg, og utbetring av den vil gi betre trafikktryggleik. Også når det gjeld utbetring av Nybøvegen er det gjort vurderingar for å minimere ulempene, mellom anna ved at det av omsyn til naboeigedomar er akseptert at det blir gjort avvik frå vegnormalen N100 ved utbetringa.

Ut frå det som er sagt over, vurderer byrådet at fordelane med planforslaget er klart større enn ulempene det har for naboeigedomane.

Særleg om konsekvensar for Nybøvegen 7A

Eigarane av Nybøveien 7A har vist til at planforslaget inneber at avkøyrsla deira blir svært bratt ut mot den nye internvegen, og at dei krev at utbyggjar må bygge mur og planere eigedomen deira slik at avkøyrsla blir akseptabel.

Byrådet viser til at valt løysing er vurdert som den beste etter ei vurdering av ulike omsyn. Forslagsstillar har gjort greie for vurderingane mellom anna i planskildringa side 42-43. Byråden viser til at planforslaget ikkje stenger for at det kan bli etablert mur ned mot eksisterande veg, eller at høgdeforskjellar blir jamna ut.

Dei meiner òg at planforslaget har konsekvensar for tinglyst vegrett over gardstunet som dei og andre naboar har når denne i reguleringsplanen blir erstatta med ny internveg. Planforslaget legg opp til at den gamle vegen gjennom gardstunet skal vidareførast som eit historieforteljande element i område, og at den kan nyttast som snarveg gjennom området. Tilkomst til eigedomane skjer gjennom ny internveg gjennom området. Byrådet viser til at gjennomføring av reguleringsplanen ikkje er avhengig av vegretten over gardstunet. Reguleringsplanen sikrar tilkomst til eigedomane via den nye internveg. Ut over dette er spørsmål rundt den tinglyste vegretten over den gamle vegen gjennom gardstunet eit privatrettsleg forhold som må avklarast uavhengig av reguleringsplanen.

Byrådet viser elles til at fleire av forholda som blir tatt opp, slik som spørsmålet om ansvar for å dekke kostnader til etablering av mur og planering av tomt, er privatrettslege forhold som må avklarast uavhengig av reguleringsplanen.

Klimagassberekning

Det er ikkje gjennomført klimagassvurdering, slik det er krav om i føresegnene til KPA 2018 § 18.4. PBE har vist til at det ikkje er gjort ettersom det ikkje blei eit krav før seint i planprosessen. I føresegnene er det stilt krav om at det skal vere gjennomført klimagassberekning i samband med byggesak. Byrådet vil peike på at det er uheldig at klimagassvurderingar blir utsett til eit så seint tidspunkt i prosessen. Høvet til å finne gode og nyskapande løysingar blir avgrensa i den komande prosjekteringa, og byrådet meiner derfor at klimagassvurdering i utgangspunktet skulle ha blitt gjort i samband med reguleringsplanarbeidet.

Føresegn om solenergianlegg

I planforslaget er det i føresegnene opna for at det kan etablerast solcelleanlegg på tak. PBE har anbefalt å styrke intensjonen ytterlegare ved å endre ordlyden i føresegna om solcelleanlegg i § 3.1.11 til at det «skal» etablerast solcelleanlegg på tak. Byrådet er positiv til og oppfordrar til at det blir etablert solenergianlegg, ettersom det bidrar til det grøne skiftet ved å auke produksjon av grøn energi, og taka på bygg utgjør eit stort areal som elles ikkje blir utnytta til andre føremål. For å oppretthalde fleksibilitet ved gjennomføringa av planen

anbefaler byrådet at føreseigna blir vedtatt slik den står i planforslaget, der det er opna for etablering av solenergianlegg, men der føreseigna ikkje er formulert som eit krav med «skal»-formulering.

Grunngjeving for at saka blir lagt 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:

1. Fana, Gnr. 41, Bnr. 757 m.fl., Nybøhagen, arealplan-ID 66180000 vist på plankart, sist datert 27.01.2023
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 27.01.2023.

Dato: 11. april 2023

Rune Bakervik
Byrådsleiar

Ingrid Nergaard Fjeldstad
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 08.02.2023, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 27.01.2023
2. Bestemmelser datert 27.01.2023
3. Planbeskrivelse datert 27.01.2023
4. Merknadsskjema datert 20.12.2022
5. Illustrasjonsplan datert 18.01.2023
6. Illustrasjonsplan sørlige del datert 18.01.2023
7. Diverse illustrasjoner datert 27.06.2019
8. Oversikt endringer
9. Perspektiver datert 27.06.2019
10. Referanser og konsept datert 27.06.2019
11. Snitt, datert 27.06.2019
12. Naboillustrasjoner datert 27.06.2019
13. Sol skygge illustrasjon 21. Mars datert 27.06.2019
14. Sol skygge illustrasjon 20. Mai datert 27.06.2019
15. Sol skygge illustrasjon 21. Juni datert 27.06.2019
16. Uteoppholdsareal datert 28.04.2020
17. Kulturminnedokumentasjon datert 14.11.2018
18. Kulturminner naboinformasjon datert 29.04.2013
19. Tilstandsanalyse kulturminner datert 12.11.2012
20. RTP-illustrasjon datert 18.11.2021
21. VA Rammeplan datert 12.12.2018
22. Naturmangfoldvurdering
23. Lengde- og tverrprofiler datert 06.11.2020
24. Vurdering tilkomst Nybøvegen 7B

Presentasjon fra møte med naboer i Nybøvegen 7A den 19.04.2023