



Byrådssak /21

Saksframstilling

Vår referanse: 2021/36194-2

Ytrebygda, Gnr. 35, Bnr. 747, Søreide Naustdalen. Reguleringsplan til 2. gangs behandling

Hva saken gjelder:

Multiconsult fremmer på vegne av WEBU 2 AS forslag til reguleringsplan for Naustdalen på Søreide i Ytrebygda bydel til 2. gangs behandling. Planområdet utgjør cirka 14 daa og omfatter i hovedsak én eiendom, gnr. 35 bnr. 747, som i dag er ubebygget.

Planforslagets hovedformål er boligbebyggelse med varierende bygningstypologier. Det åpnes for etablering av 44 boenheter. Viktige tema i planprosessen har vært forholdet til fylkesveg 556 Ytrebygdsvegen og nabobebyggelsen, bebyggelsesstruktur, og krav til uteoppholdsareal. Planforslaget er i samsvar med overordnede planer og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Området har rimelig gode solforhold og en sentral beliggenhet like nord for Søreide sentrum.

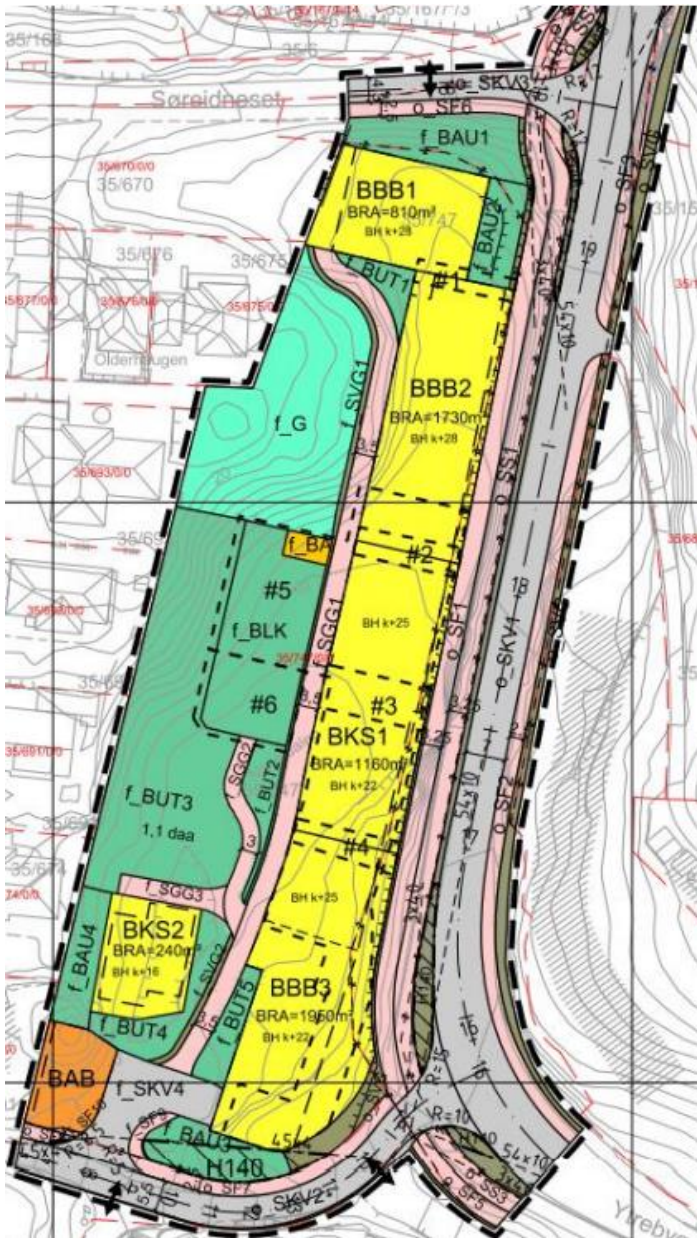
I forbindelse med oppstart av foreliggende planarbeid stilte Statens vegvesen krav om at det reguleres sykkelveg på 3,0 meter og fortau på 3,0 meter på vestsiden av Ytrebygdsvegen. I planforslaget legges det dermed opp til justeringer av Ytrebygdsvegen slik den er regulert i områdeplan for Søreide sentrum. Grunnet sykkeltraseen har det vært nødvendig å utvide vegformålet mot vest. Dette har ført til en parallellforskyvning av Ytrebygdsvegen mot vest. I planforslaget er det knyttet rekkefølgekrav til etablering av sykkelveg og fortau langs Ytrebygdsvegen.



Figur 1 Planområdet

Hovedformål med planforslaget:

Området reguleres til boligformål med varierende bygningstypologi, henholdsvis leiligheter, tomannsbolig, rekkehus, og såkalte «townhouses/stablede rekkehus». Det reguleres for blokkbebyggelse i feltene BBB1, BBB2 og BBB3, og konsentrert småhusbebyggelse i feltene BKS1 og BKS2. I tillegg reguleres Ytrebygdsvegen med tilhørende sykkelveg og fortau samt en privat adkomstveg. Innenfor planområdet reguleres det felles gang- og sykkelvei for å sikre eksisterende snarvei gjennom planområdet. I følge planbestemmelsene skal det opparbeides felles lekeplass, sykkelverksted og felleslokale innenfor planområdet. Det legges til rette for bruk av sykkel og gange med felles sykkelverksted, innendørs sykkelparkering og lav bilparkeringsdekning med 0,6 pr. 100m² jf. krav KPA2018.



Figur 2 Plankart

Omfang av ny bebyggelse:

Planlagt bebyggelse har samlet tomteutnyttelse på %BRA = 92,6 %, inkludert parkering og felles uteoppholdsareal. Det åpnes for etablering av 44 boenheter fordelt på syv bygningsvolum. Byggehøyden varierer fra 6,5 meter til 12,5 meter, noe som tilsvarer 2 til 4 etasjer. Hovedtyngden av bebyggelsen er plassert langs Ytrebygdsveien. I områdeplanen settes maksimal byggehøyde til kote +28 med krav om nedtrapping mot sør. Dette følges

opp i planforslaget ved at det foreslås en byggehøyde opp til kote +28 i nord med nedtrapping til kote +25 og +22 mot sør.

Dagens situasjon, overordnede føringer og planstatus:

Planområdet er i dag ubebygd, med unntak av eksisterende fylkesveg. I planområdet er fylkesvegen etablert delvis på en gammel tørrmur/fylling og delvis på berg, med en brokonstruksjon med betongpilarer. Planområdet omfatter et smalt nord-sørgående daldrag bestående av én markant kulle i nord og bratt terreng mot nord, vest og øst. I vest grenser planområdet til et etablert eneboligområde og i nord og øst til blokkbebyggelse. Det ubebygde arealet er tidligere beitemark og består av uproduktiv skog og fulldyrka jord ifølge arealressurskartet (AR5) til NIBIO. Planområdet er lokalisert i nær tilknytning til bussholdeplass med bussforbindelse til Bergen sentrum, Råstølen og Sandsli. Bussrutene har minst halvtimesfrekvens utenom rush.

Kommuneplanens arealdel (KPA) legger viktige føringer for planområdet. I Kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ligger planområdet innenfor byfortettingssonen – sone 2. I Områdeplanen for Søreide sentrum (plan 60030000, vedtatt i 2011), reguleres området til bolig/næring, felt B/N1 med krav om detaljplan. Maksimal grad av utnyttning for felt B/N1 er satt til %BRA = 250 %. Det er KPA 2018 som har lagt føringene for planarbeidet når det gjelder hovedformål, parkering og krav til uteoppholdsareal.

Planprosess og medvirkning:

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i desember 2017 og planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 17.08.2019 til 29.10.2019. Innholdet i VA-rammeplanen har vært tema i planprosessen og uttale fra VA-etaten ble ikke gitt før etter offentlig ettersyn, 09.11.2020.

Det kom inn totalt 13 innspill til planforslaget derav 4 private merknader og 9 uttalelser fra offentlige høringsinstanser. Én offentlig høringsinstans fremmet innsigelse.

Innsigelse:

- Statens vegvesen fremmer innsigelse med bakgrunn i at planforslaget åpner for at vegeier kan påføres betydelige merkostnader ved framtidig vegvedlikehold. Dette er knyttet til at det ble oppdaget setningsskader på Ytrebygdsvegen. Krav om geoteknisk vurdering av vegens konstruksjon og støttemur, samt sikring av gang- og sykkeltilbudet.

Innspill

- Utfordringer knyttet til kurvatur, stigning og sikkerhet for myke trafikanter for adkomstveien o_SKV2 (V5).
- Uheldig plassering og volum av felt BKS2 og 3 (nå BKS2) som anses å beslaglegge areal som har best brukskvalitet for uteopphold. Anbefaling om at disse utbyggingsfeltene utgår.
- Behovet for en snumulighet, enten i form av snuhammer eller innenfor planområdet.
- Fortau må reguleres frem til gnr. 35 bnr. 325.
- Foringing av nærmiljøkvaliteter (lek, opphold og ferdsel i grøntområder) gjennom fortetting.
- Stier benyttet av barn og unge må opprettholdes.
- Det oppfordres til å gjennomføre ny barnetråkkregistrering.
- «Hulen» må ikke ødelegges med igjenfylling, og adkomst til den sikres.
- Manglende servicefunksjoner i området.
- Avklaring av allmennhetens tilgang til lekeplasser, uteoppholdsareal og gangveier innenfor planområdet.
- Naboer ønsker ikke en tilkobling til privat veg via foreslått felles sykkel- og gangvei.

Endringer etter høringen

- Det er inntatt bestemmelser knyttet til Ytrebygdsvegen for å imøtekomme innsigelsen til Statens vegvesen.
- Renovasjonsløsning er endret til en kombinasjonsløsning av nedgravde bunntømte containere og mobilt avfallssug.
- Det er avsatt areal til renovasjon på plankartet, felt f_BRE.
- Feltet BKS3 er fjernet og felt BKS2 er justert.
- Det reguleres fortau langs o_SKV2 i vest.
- Kollen endrer formål fra f_BUT (uteoppholdsareal) til f_G (grønnstruktur).
- Det sikres gjennom bestemmelser at boligfeltene skal få en universelt utformet tilgang til lekeplassen gjennom passasjene i bestemmelsesområde #1 – #4.
- Det er tatt inn bestemmelser som sikrer en bedre utforming av skjæringer.
- De to mindre lekeplassene er slått sammen til en større.
- Inngangen til «hulen» sikres bevart.
- Tatt inn krav om antall boliger under 50m², i henhold til KPA 2018.

Innsigelsen fra Statens Vegvesen v/Vestland fylkeskommune er trukket.

Begrenset høring

For å imøtekomme kravene fra VA-etaten er det avsatt areal til en ny kommunal pumpestasjon i planområdet, innenfor felt BAB. Denne endringen ble sendt på en begrenset høring til grunneier av gnr/bnr 35/701. Det kom ikke inn noen merknader.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten vurderer sentrale tema og problemstillinger som tilfredsstillende belyst og løst. I fagnotatet, datert 26.04.2021, gir plan- og bygningsetaten en grundig vurdering av omdiskuterte tema i planprosessen. Sentrale tema blir gjengitt her, mens det for mer detaljerte opplysninger vises det til fagnotatet i sin helhet.

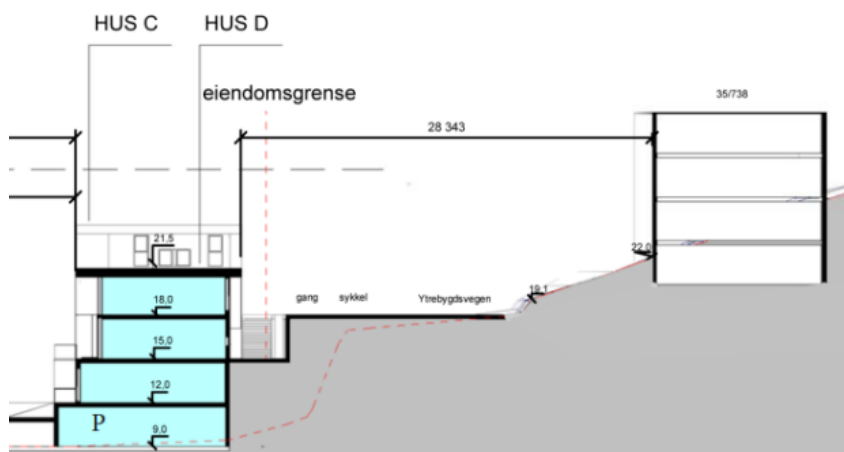
Forholdet til Områdeplan for Søreide

I områdeplanen for Søreide reguleres eiendommen til bolig/næring, felt B/N1 med krav om detaljplan. Siden det i områdeplanen åpnes for begge formål har byplan ingen innvendinger mot å vurdere et rent boligprosjekt. En forutsetning for etablering av boliger i alle etasjer er at det kan oppnås gode bokvaliteter i prosjektet. I planforslaget vises bebyggelse med et moderne formspråk som i hovedsak henvender seg mot Ytrebygdsvegen. Plangrepet vurderes å bygge opp under visjonen om et tett og urbant lokalsenter

Byggehøyde og utforming

BBB1-3 og BKS1

Foreslått blokkbebyggelse i felt BBB1 (bygg A) vil ha en innvirkning på utsiktsforholdet til leilighetsbygget i nord (Ytrebygdsvegen 9-23). Maksimal byggehøyde for felt BBB1 er satt til kote +28, og bygget skal oppføres i fire etasjer, men møter Ytrebygdsvegen først i andre etasje. Av snitt kan det leses at det er nærmere 39 meter mellom blokkbebyggelsen og bygg A, og det er de nederste etasjene som vil få redusert utsikt mot sør. Feltet er vinklet noe i forhold til eksisterende leilighetsbygg slik at enkelte siktlinjer mot sør ivaretas. Det er bygget et leilighetsbygg (Ytrebygdsvegen 30-36) i 2-4 etasjer øst for Ytrebygdsvegen, rundt 28 meter i luftlinje fra byggene i felt BKS1 (Figur 5). Sameiet uttalte, i sin merknad til offentlig ettersyn, at de var negative til foreliggende planforslag. Det ble angitt tap av utsikt og reduserte solforhold.

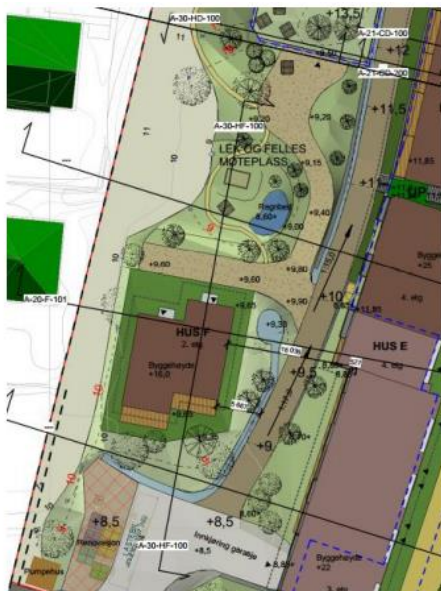


Figur 3 Snitt BKS 1 og Ytrebygdsveien 30-36

Byggehøydene på bygg i felt BBB1-3 og BKS1 er i tråd med områdeplanen og anses å være akseptable hva angår stedtilpasning, fjernvirkning samt hensynet til naboenes sol- og utsiktsforhold.

BKS2

Bebyggelsen vest i planområdet (felt BKS2, bygg F) ble bearbejdet og redusert i etterkant av offentlig ettersyn for å bedre ivareta felles uteoppholdsareal med god brukskvalitet. Det foreslås nå etablert en vertikaldelt tomannsbolig eller firemannsbolig. Det er planlagt for privat uteoppholdsareal både nord og sør for bygget, og felles uteområder i nord, sør og øst. byggen skal saksess slik det er vist på illustrasjonsplanen, jf. bestemmelse § 3.1.3.3.a.



Figur 4 Foreslått bebyggelse BKS2

Sør for felt BKS2 er det avsatt plass til renovasjonsanlegg (BAB). Det er i bestemmelsene § 3.1.6.1.e fastsatt at det i felt f_BUT4 skal plantes vegetasjonsbuffer/vintergrønn hekk i grensen mot felt f_BAB. Dermed sikres det at felt BKS2 blir skjermet fra renovasjonsanlegget. Plan- og bygningsetaten vurderer foreslått bebyggelse i felt BKS2 til å få tilfredsstillende bokvaliteter og at bygget er tilstrekkelig tilpasset til omgivelsene.

Bokvaliteter

Etter offentlig ettersyn er det foretatt en innskrenking av byggegrensen til bygg B, noe som øker sikt og lysinnslippet til soverommene. Det er i bestemmelse § 3.1.4.1.c sikret at i nederste og østlige leilighet i felt BBB1 skal soverom ligge mot øst for å sikre oppholds-kvaliteter og dagslys ihht. krav i TEK17 for stue/kjøkken. Plan- og bygningsetaten støtter foreslåtte avbøtende tiltak.

Uteoppholdsareal

I byfortettingssonen stilles det krav til 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet hvor 50 % skal utformes som fellesareal og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Det er i planforslaget satt krav om minst 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minst 10 m² skal være privat. For 44 boenheter er det krav om 1320 m² felles uteoppholdsareal hvor 660 m² skal ha sol ved 4 timer vårjevndøgn. I planforslaget vil det etableres rundt 2600 m² felles uteoppholdsareal med sol kl. 15 vårjevndøgn. Det er også vist at sol ved 4 timer vårjevndøgn er oppfylt for et større areal enn det som er kravet. Felles uteoppholdsareal er vist på vestsiden av bebyggelsen langs Ytrebygdsvegen og ligger skjermet for vegtrafikkstøy og med gunstige solforhold. Privat areal er tenkt løst på balkonger, på takterrasser og på bakkeplan.

Feltene f_BUT1-5 er avsatt til formålet felles uteoppholdsareal og det er i bestemmelsene satt krav om at disse feltene skal gis en parkmessig opparbeiding med sittegrupper og beplantning. Det reguleres også for en lekeplass, f_BLK. Lekeplassen skal gis universell utforming, og det skal legges til rette for lek for ulike aldersgrupper. Arealet skal ha en funksjonell form med sittegrupper, lekeinstallasjoner og beplantning som fremmer lek og læring (eksempelvis klatretrær, pilhytte, bærbusker og lignende). Det skal være tilstrekkelig fallunderlag under lekeinstallasjoner/huske, fortrinnsvis med miljøvennlige materialer, jf. bestemmelse § 3.1.7.1.

Plan- og bygningsetaten anser forslaget med et skjermet og bilfritt gårdsrom som et godt grep. Som det fremkommer av illustrasjonene, er uteoppholdsarealet i stor grad solrikt og sammenhengende.

Trafikale forhold

Adkomstveg o_SKV2

Eksisterende adkomstveg til planområdet har i dag dårlig standard. Veggen har en bratt stigning på 13-14 %, tverrprofilen har ikke tilstrekkelig bredde og det er ikke etablert anlegg for gående og syklende.

Det stilles i områdeplanen krav til en rekke delfelt om utbedring av atkomstveg V5 (o_SKV2) til tilstrekkelig teknisk standard inkludert fortau (o_SF7). Forslagsstiller har, i samråd med Statens vegvesen jobbet med å sikre en forbedret situasjon på adkomstvegen (o_SKV2) og en tilfredsstillende kobling mot Ytrebygdsvegen. Gjennom planforslaget legges det opp til at adkomstvegen utvides noe, krysset mot Ytrebygdsvegen strammes opp, og etablering av fortau fra kryss og frem til innkjørsel til planområdet. For å ivareta trafikksikkerheten til alle trafikanter er krysningspunktet for gående og syklende i krysset tilbaketrukket fem meter. I planforslaget videreføres det imidlertid flere avvik fra vegnormalen for o_SKV2. Dette gjelder kravene til horisontalkurve, vertikalkurve og stigning på veg opp mot kryss. Stigningen vil fortsatt være på rundt 13-14 %, mens kravet er på maksimalt 8 %.

I sin uttalelse til offentlig ettersyn var Bymiljøetaten negative til foreslåtte løsning. Foreslått utvidelse av Ytrebygdsvegen med sykkelveg og fortau på vestsiden gjør det utfordrende å finne tilfredsstillende løsninger for adkomstvegen o_SKV2. Det pågår et planarbeid her hvor enkelte adkomster foreslås sanert. Plan- og bygningsetaten anser at endringen av stigningsforholdet på kjørevegen må vurderes i forbindelse med planarbeidet for

Nordrevågen (plan 60030000). Det er per i dag ikke levert et komplett planforslag til 1. gangs behandling.

Det er i foreliggende planarbeid tatt grep for å sikre at fremtidig bebyggelse ikke kommer i konflikt med en eventuell justering av krysset og vegen o_SKV2. Byggegrensen for felt BBB3 med tilhørende parkeringskjeller er innskrenket, og formålet annen veggrunn er utvidet. Plan- og bygningssetaten vurderer dette til å gi mer rom for fremtidig tilpasning av vegformålet, og aksepterer av den grunn foreslåtte løsning.

Parkering

Bilparkering for all bebyggelse skal løses i parkeringskjeller under feltene BKS1, BBB3 og f_BLK. I bestemmelsene settes det krav om 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² bolig, noe som tilsier ca. 39 plasser. Plan- og bygningssetaten var noe spørrende til å åpne for en såpass lav parkeringsdekning utenfor områder med særlig god kollektivdekning, og hvor det er risiko for «villparkering», og ønsket tilbakemeldinger fra høringsinstansene. Det kom ikke inn noen merknader eller uttalelser på temaet. Forslagsstiller argumenterer med at planområdet ligger i sykkelavstand til større arbeidsplasskonsentrasjoner på Kokstad og andre målpunkt i hverdagslivet.

Plan- og bygningssetaten aksepterer foreslått parkeringsdekningen da den er i tråd med KPA 2018. Det sikres også i bestemmelse § 3.1.1.3.d at alle parkeringsplassene skal legges til rette for ladbare kjøretøy. I tråd med KPA 2018 skal 10 % av parkeringsplassene for bil være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkingsplasser pr. 100 m² bolig. Det legges opp til at sykkelparkering kan etableres i felles parkeringskjeller, ved inngangspartier og i felles uteoppholdsareal (f_BUT og f_BAU). Det skal også etableres felles sykkelverksted i planområdet (§ 3.1.1.3.f), noe som anses som et positivt grep for å stimulere til økt sykkelbruk.

Rekkefølgekrav

I områdeplanen er det knyttet rekkefølgekrav til feltet B/N1. Det stilles flere rekkefølgekrav til planforslaget enn det som gjelder for felt B/N1 i områdeplanen. Feltet har eksempelvis ikke krav om at det skal etableres sykkelveg med fortau langs Ytrebygdsvegen, dette kom inn som et krav fra Statens vegvesen. Selv om vegen ikke utbedres til standarden i vegnormalen anses de planlagte tiltakene som en klar forbedring av eksisterende situasjon hva angår myke trafikanters sikkerhet. Bymiljøetaten er negativ til at kravet fra områdeplanen om sikring og opparbeiding av FR1, FR2, G7 (offentlig del), G8, G9 og nærmiljøanlegg 1 og 2 utenfor planområdet er tatt ut av planforslaget. Plan- og bygningssetaten begrunner det i en konkret forholdsmessighetsvurdering av rekkefølgekravene i planforslaget. Etablering av sykkelvegen langs Ytrebygdsvegen anses som et omfattende og fordyrende tiltak. Samtidig gjøres det flere grep som vil bidra positivt til nærmiljøet og forbedre situasjonene for gående og syklende. Plan- og bygningssetaten aksepterer derfor foreslåtte rekkefølgekrav.

Renovasjon

I planforslag til offentlig ettersyn var det lagt opp til at renovasjon skulle løses innenfor formålet annet uteoppholdsareal helt sør i planområdet. Valgte renovasjonsløsning bestod av nedgravde bunntømte containere. I sin uttalelse til RTP pekte BIR på en rekke mangler. Det var blant annet poengtert at gåavstand fra boenhetens inngangsdør til renovasjonsanlegget maksimalt kan være 100 m, jf. TEK 17. Grunnet planområdets langstrakte utforming ville boligene i nord få en gåavstand på nærmere 200 meter. BIR var også skeptisk til skisserte ryggeoperasjon inn mot oppstillingsplass på grunn av bratt helling og blindsoneproblematikk. Tilkomstegen oppfylte heller ikke stigningskravene på maksimalt 10 %. Forslagsstiller har i etterkant av offentlig ettersyn bearbeidet renovasjonsløsningen.

Det er i revidert plankart satt av et areal til renovasjonsformål ved innkjøringen til planområdet i sør (felt BAB). Det planlegges en kombinasjonsløsning av nedgravde

bunntømte containere og mobilt avfallssug. Dette innebærer at restavfall får nedkast midt i planområdet og blir sugd bort til oppstillingsplassen ved tømning, mens plast, matavfall, papir/papp/drikkekartong og glass/metallemballasje skal ha bunntømte containere ved oppstillingsplassen. Verken BIR, forslagsstiller eller plan- og bygningsetaten ønsker at renovasjon skal løses lenger inne i planområdet for å korte ned gåavstanden til nedkastet. BIR har uttalt at de kan akseptere foreslått løsning. Plan- og bygningsetaten støtter dette da restavfall, som kastes oftest, vil være innenfor 100 meter avstand for alle boligene. Tilkomst for renovasjonsbil er også bearbeidet slik at det ikke lenger er nødvendig med rygging inn i planområdet fra offentlig veg.

Som tidligere drøftet er det utfordrende å forbedre stigningsforholdet på adkomstvegen o_SKV2. Konsekvensen er at renovasjonsbil ikke kan foreta tømning de dagene det er glatt føre. Dette er løst ved å ha god reservekapasitet i anlegget, slik at avfall kan hentes når kjøreforholdene er akseptable. Verken BIR eller plan- og bygningsetaten har innvendinger mot foreslått løsning.

Støy

I KPA 2018 omfattes de ytterste delene av planområdet av gul sone for vegstøy. Det er utarbeidet en støyanalyse av Multiconsult. Av rapporten fremkommer det at bebyggelsen langs Ytrebygdsvegen i stor grad er støyutsatt, men at tilfredsstillende støyverdier kan oppnås gjennom avbøtende tiltak. Alle boenhetene i byggene B-G vil få minst én stille side, mens bygg A må skjermes med støyskjerm. I bestemmelsene § 3.1.4.1.e åpnes det for å etablere en støyskjerm i hele byggets høyde. Det sikres i bestemmelsene at støyskjermen skal utformes som en del av bygget og ha god arkitektonisk kvalitet. Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at bebyggelsen i stor grad blir brukt som støybarriere for uteoppholdsarealet i vest, og at bruken av støyskjermer holdes til et minimum.

Barns interesser, naturmangfold og grønnstruktur

Det er i gjennomført barnetråkkregistrering for Søreide skole fra 2008 markert lek og opphold i den nordlige delen av planområdet. I KPA 2018 § 13 stilles det krav om at ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnede for barns lek, skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter.

Skogholtet i nord blir i stor grad omdisponert til bebyggelse (felt BBB1). Barn og unges representant i plan- og byggesaker uttalte til offentlig ettersyn at det er uheldig med en utvikling hvor fortetting eventuelt forringer nærmiljøets potensiale for lek, opphold og ferdsel i grøntområder. Forslagsstiller angir at regulert lekeareal samt ivaretagelse av eksisterende kolle regulert som grønnstruktur vil fungere som et fullverdig erstatningsareal for areal registrert brukt til lek i barnetråkkregistrering. Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at kollen til en viss grad blir bevart.

I revidert planforslag er kollen regulert til felt f_G (grønnstruktur). Forslagsstiller viser at det er mulig å oppfylle kravet til felles uteoppholdsareal uten å medregne felt f_G. Gjennom bestemmelsene åpnes det likevel for at felles uteoppholdsareal blant annet kan løses innenfor felt f_G. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor å stryke felt f_G i bestemmelse § 3.1.1.2.c «felles uteoppholdsareal kan løses i f_BUT1-5, f_BLK, f_SGG1-3, BKS1-2, BBB1- 3 og f_G», og i bestemmelse § 3.1.1.2.f om kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet til barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt gjennom foreslått opparbeidelse av lekeplass og de øvrige felles uteoppholdsarealene, bevaring av kolle, samt etablering av fortau og sykkelveg. Tiltakene som følger av planforslaget, vurderes til ikke å være i konflikt med de interessene naturmangfoldloven er ment å ivareta.

Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Søreide barneskole og Rå ungdomsskole. Søreide skole forventes å være godt utnyttet i årene fremover, men skolen forventes å kunne

håndtere det elevtallet som er prognostisert videre fremover, jf. forslag til skolebruksplan 2021-2030. Elevtallsprognosene viser at det kan forventes noen utfordringer med kapasiteten på Rå de neste årene, med en topp i elevtallet i 2023 som skolen kan ha utfordringer med å håndtere. Arbeidet med å regulere for en ny ungdomsskole er startet opp. Lokaliseringen blir sør for dette planområdet og innenfor gangavstand. Generelt er det god barnehagekapasitet i Ytrebygds bydel. Det er inntatt i bestemmelsene at barnehagedekning i bydelen skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Universell utforming

Det skal etableres adkomst til bebyggelsen fra fortauet langs Ytrebygdsvegen. Plan- og bygningsetaten påpekte i vårt fagnotat til 1. gangs behandling at beboere i bygg A lengst nord i planområdet som ikke kan benytte seg av trappesnarveger til lekeplassen, må gå nærmere 350 meter på fortauet for å nå målpunktet. Dette er uheldig da det i prosjektet rettes et stort fokus på barnefamilier, som ofte vektlegger en enkel tilkomst til uteoppholdsareal. I revidert planforslag settes det i bestemmelsene krav om at det skal opparbeides en universelt utformet tilgang fra boligfeltene til f_BLK gjennom en av passasjene i bestemmelsesområde #1 – #4. Dette kan løses med heis. Plan- og bygningsetaten kommenterte også at gangvegen gjennom planområdet på illustrasjonsplanen ble vist med en stigning på 1:8, noe som er brattere enn anbefalt stigning på 1:15. I revidert forslag er stigningen vist som maksimum 1:15 og det er i bestemmelsene siket at gangvegene f_SGG1-3 skal være trinnfri.

Konklusjon og anbefaling til vedtak

Plan- og bygningsetaten slutter seg til hovedgrepet i planforslaget. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget vedtatt ved endring av følgende punkt:

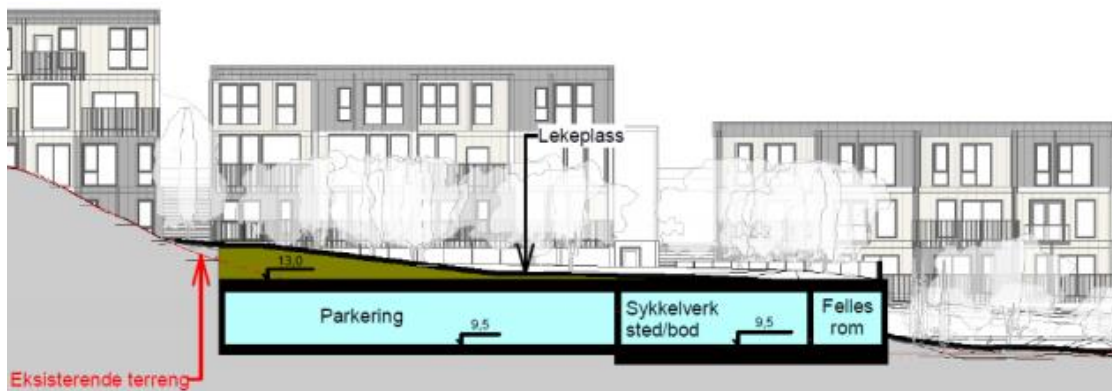
- f_G strykes fra bestemmelse §§ 3.1.1.2.c og 3.1.1.2.f

Byrådets vurdering og anbefaling:

Byrådet er positiv til at det etableres boligbebyggelse med variert bygningstypologi i nærhet til Søreide sentrum. Plangrepet bygger opp under intensjonen i KPA 2018 om fortetting i nær tilknytning til senterområder. Plan- og bygningsetaten har foretatt en grundig utredning av ulike hensyn og foreslår mindre endringer i planforslagets juridiske dokumenter for å ivareta grønnstruktur i planområdet. Byrådet støtter i all hovedsak de vurderingene som fremkommer av fagnotatet. Planforslaget reiser viktige spørsmål om mobilitet, klima og miljø, bokvalitet og rekreasjonsområder og byrådet vil i det følgende knytte noen vurderinger til disse temaene.

Mobilitet

Planforslaget legger opp til relativ lav parkeringsdekning med 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² bolig, sikrer opparbeidelse av sykkel- og gangveg i tilknytning til området, samt parkering og verksted for sykkel innenfor planområdet. Det sikres også i bestemmelse at alle parkeringsplassene skal legge til rette for ladbare kjøretøy. Byrådet er positiv til disse grepene og mener det kan bidra for å legge til rette for framtidsrettet og bærekraftig mobilitet i tråd med KPA 2018. God tilrettelegging for sykkel med egnet sykkelparkering og sykkelverksted er gode tiltak for å sikre at mulighetene for sykkel som primærframkomstmiddel ivaretas og kan bidra til en god sykkelkultur.



Figur 5 Snitt som viser felleslokalet og parkeringens plassering i terrenget. Lekeplass over terreng. III: TAG Arkitekter.

Uteoppholdsareal og lekeplass

Det er i planforslaget satt krav om minst 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minst 10 m² skal være privat. Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av felles uteoppholdsareal (felt f_BUT1-5) og lekeplass (som vist i Figur 6 over) i felt f_BLK. Byrådet støtter plan- og bygningsetaten sin vurdering om at et skjermet og bilfritt gårdsrom er et godt grep. Uteoppholdsarealene er sammenhengende, skjermet for støy og benytter en solrik beliggenhet innenfor planområdet.

Byrådet slutter seg også til plan- og bygningsetaten sitt endringsforslag om at felt f_G (grønnstruktur) strykes fra bestemmelsene § 3.1.1.2.c og §3.1.1.2.f. Felt f_G omfatter en eksisterende kolle innenfor planområdet og denne endringen ivaretar allmenn bruk av kollen. Byrådet påpeker at allmenne tilgjengelige rekreasjonsområder er viktig å bevare, spesielt ettersom planarbeidet viser til at barn benytter planområdet til frilek i dag.

I rekkefølgebestemmelsene sikres det at felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Trinnvis opparbeidning tilknyttet eventuelle byggetrinn tillates. Byrådet ser behov for å tydeliggjøre denne rekkefølgebestemmelsen slik at det sikres at alle felles uteoppholdsareal opparbeides og fjerner mulighet for trinnvis opparbeidning for å ivareta at tidlige innflyttere har gode felles uteoppholdsareal. Siste setning «Det tillates trinnvis opparbeidning knyttet til eventuelle byggetrinn» fjernes fra bestemmelse § 6.3.1 og felt for felles uteoppholdsarealer legges til i første setning:

§ 6.3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BBB1-3 og BKS1-2 skal felles uteoppholdsarealer (f_BAU1-4, f_BUT1-5, f_BLK og f_G) være ferdig opparbeidet.

Selv om områdeplanen for Søreide stiller rekkefølgekrav til felt B/N1 angående sikring og opparbeidning av FR1, FR2, G7 (offentlig del), G8, G9 og nærmiljøanlegg 1 og 2 utenfor planområdet følger planforslaget ikke disse føringene. Plan- og bygningsetaten begrunner dette i en konkret forholdsmessighetsvurdering av rekkefølgekravene i planforslaget. Etablering av sykkelvegen langs Ytrebygdsvegen anses som et omfattende og fordyrende tiltak og plan- og bygningsetaten vurderer at planforslag bidrar positivt til nærmiljøet og forbedre situasjonene for gående og syklende. Byrådet støtter plan- og bygningsetatens vurdering og fremhever at etablering av gang- og sykkelveg langs Ytrebygdsvegen er et viktig tiltak.

Renovasjon

Planforslaget legger til rette for en kombinasjonsløsning med nedgravde bunntømte containere og mobilt avfallssug. Mens restavfall får nedkast midt i planområdet (med maksimum 100 m gangavstand fra hver boenhet), er plast, matavfall, papir/papp/drikkekartong og glass/metallemballasje lokalisert i den ene enden av planområdet. En vridning mot sirkulærøkonomi krever framtidrettete tiltak der sortering og

resirkulering prioriteres, og byrådet vurderer det som uheldig at avfallsløsningene ikke er samlokalisert. Kombinasjonsløsningen slik den er utarbeidet i planforslaget prioriterer restavfall fremfor sorterings- og resirkuleringsløsninger. Samtidig er det viktig å ivareta det skjermede og bilfrie gårdsrommet som planlegges. Ettersom nye løsninger for matavfall er under uttesting av BIR og Bergen kommune nylig har vedtatt (sak 163/21) at matavfall skal utsorteres fra 01.01.2022 oppfordres tiltakshaver til å gå i dialog med BIR for å oppnå en god løsning. Om mulig, kan renovasjonsløsning for matavfall og plast med fordel lokaliseres midt i planområdet med mobilt avfallssug.

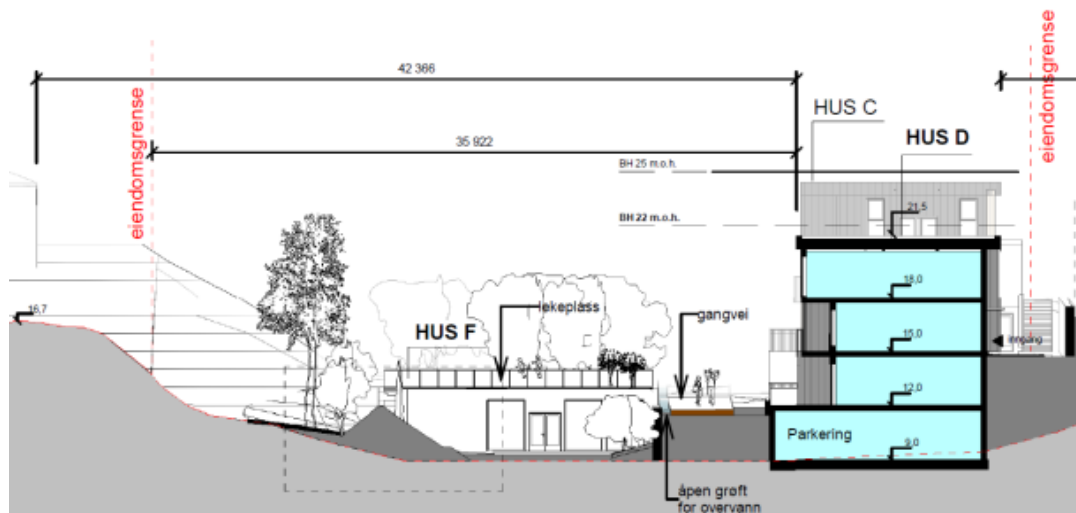
Boform og bokvalitet

Planforslaget søker å legge til rette for familieboliger. Byrådet vurderer at variasjon i bygningstypologi er et positivt plangrep for å legge til rette for ulike boligpreferanser og variasjon i beboersammensetning. I bestemmelse § 3.1.1.5.a sikres det at «maksimum 20 % av boenhetene i planområdet kan ha bruksareal under 50 m²» og at «nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal». KPA 2018 stiller krav til at «minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²» og at «minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken». For å ivareta intensjonene om familieboliger legges det til en juridisk bestemmelse:

§ 3.1.1.5.b Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Minimum halvparten av disse skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken.

Gode fellesløsninger er en viktig forutsetning for å ivareta god bokvalitet i nye boligprosjekter. Byrådet ser det som positivt at planforslaget sikrer at det skal etableres felleslokale/sykkelverksted. For å ivareta god kvalitet på fellesareal endres ordlyden i bestemmelse § 5.3.3 fra «kan» til «skal»:

§ 5.3.3 Felleslokale/sykkelverksted skal ha fasade med vindu og atkomst på bakkeplan mot sør.



Figur 6 Snittoppriss fra sør som viser fasade til felleslokale/sykkelverksted. III: TAG Arkitekter

Klima og miljø

Planforslaget legger til rette for å bygge ned eksisterende grøntområde. Byrådet er opptatt av god arealforvaltning for å ivareta naturmangfold og blågrønne strukturer. Det er på generelt grunnlag uheldig å bygge ned grønne areal. Ettersom arealbruken er vedtatt i områdeplan for Søreide sentrum og KPA2018 legger til rette for utbygging av området ser byrådet det som hensiktsmessig at planarbeidet viderefører disse intensjonene. Det er positivt at planarbeidet

legger til rette for bevaring av deler av grøntområdet og opparbeider en sammenhengende grøntstruktur.

Byrådet ser det som positivt at planforslaget legger til rette for grønne tak. Byrådet ser likevel behov for å presisere bestemmelse § 2.2.6. Andre setning «Det skal tilstrebes en 50% andel grønne tak på tak uten takterrasse» tas ut av bestemmelsen for å legge til rette for høyere andel grønne tak. Bestemmelsen endres slik:

§ 2.2.6 Bygg uten takterrasse skal så langt det er mulig ha grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. Uteoppholdsareal skal gis en parkmessig opparbeiding, med beplantning og møblering.

For å ivareta en klimavennlig utbygging er det viktig at planforslaget følger opp kommunens intensjoner om klimasmart og klimanøytral samfunnsutvikling. Byrådet ser derfor det som nødvendig å legge til en bestemmelse angående krav til klimaregnskap jamfør KPA2018:

§ 2.8.12 Ved søknad om tiltak skal det for felt BBB2 og BBB3, BKS1 samt Bestemmelsesområde #5 og #6 foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m² og vesentlige naturinngrep. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.

Landbruk og massehåndtering

Planområdet er en del av et tidligere beiteområde, og består av uproduktiv skog og fulldyrka jord ifølge arealressurskartet (AR5) til NIBIO. I følge NIBIO er fulldyrka jord jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløedybde og kan brukes til åkervekster eller eng.

I planbeskrivelsen beskrives det at arealet bærer preg av gjengroing og framstår som et restareal. Planarbeidet vurderer videre betydningen for naturmangfold, men gir ingen videre vurdering av området som jordbruksareal.

Ettersom området allerede er regulert til bolig/næring gjennom områdeplan for Søreide sentrum (plan 60030000, vedtatt i 2011) og ligger som byfortettingssone - sone 2 i KPA 2018 setter ikke jordloven krav til jordvern for dette arealet, jamfør jordloven § 2 b) nr. 1. KPA 2018 stiller krav til at jord som blir fjerna fra dyrka mark skal disponeres slik at den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål, jamfør bestemmelse § 24.1.3.

Byrådet ønsker ikke nedbygging av jordbruksareal, men ser likevel at det i dette området er hensiktsmessig å ivareta intensjonene som er lagt i overordnede planer. For å ivareta en bærekraftig utvikling mener byrådet at jordressursene må sikres i planen. Risiko og sårbarhetsanalysen viser videre til at det vil være masseutskiftning i forbindelse med nye tiltak og at det kan være mulig forurensing fra fjernet bensinstasjon. Byrådet anbefaler derfor at følgende bestemmelse § 2.8.13 tas inn:

§ 2.8.13 Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (rammetillatelse) skal det utarbeides og sendes inn en plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha blitt utarbeidet av konsulent med jordfaglig kompetanse. Den skal ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet, og blitt sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. Planen skal inneholde følgende:

- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i området.
- Presisering av hvor mye matjord og andre masser som eventuelt skal flyttes fra planområdet.
- Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
- Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting.

- Beskrive lokaliteter hvor masser og matjord skal flyttes til, herunder kapasitet, planstatus og eventuelle behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.
- Behandling, trafikk sikker transport og avtale om levering til deponi for eventuelle forurensede masser.

Byrådet anbefaler òg følgende rekkefølgekrav, i ny bestemmelse § 6.3.11:

§ 6.3.11 Dersom kommunal landbruksmyndighet i sin uttalelse anbefaler å flytte matjord, skal det før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (midlertidig brukstillatelse) være dokumentert at flytting av matjorden er gjennomført i henhold til utarbeidet plan for massehåndtering og flytting av matjord, jf. § 2.8.13.

Konklusjon:

Byrådet slutter seg til planforslagets hovedformål og hovedgrep og er positiv til at det etableres boligbebyggelse med variert bygningstypologi i nærhet til Søreide sentrum. Plangrepet bygger opp under intensjonen i KPA 2018 om fortetting i nær tilknytning til senterområder. Med de foreslåtte endringer vil planforslagets kvaliteter styrkes ytterligere og byrådet anbefaler å vedta planforslaget med endringene som fremkommer av saksfremlegget og innstillingen under.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningslovens (2008) § 3-3, 2. 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 bygningslovens § 12-12 vedtas følgende planforslag:
 - A. Ytrebygda, Gnr. 35, Bnr. 747, Søreide Naustdalen, arealplan-ID 65640000, vist på plankart, sist datert 25.03.2021
 - B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 26.03.2021, med følgende endringer:
 - a) f_G strykes fra bestemmelse §§ 3.1.1.2.c og 3.1.1.2.f.
 - b) § 6.3.1 suppleres og siste setning utgår:
Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BBB1-3 og BKS1-2 skal felles uteoppholdsarealer (f_BAU1-4, f_BUT1-5, f_BLK og f_G) være ferdig opparbeidet.
 - c) § 3.1.1.5.b legges til:
Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Minimum halvparten av disse skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken.
 - d) § 5.3.3 endres til:
Felleslokale/sykkelverksted skal ha fasade med vindu og atkomst på bakkeplan mot sør.
 - e) § 2.2.6 andre setning utgår.
 - f) § 2.8.12 legges til:
Ved søknad om tiltak skal det for felt BBB2 og BBB3, BKS1 samt Bestemmelsesområde #5 og #6 foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m² og vesentlige naturinngrep. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.
 - g) § 2.8.13 legges til:
Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (rammetillatelse) skal det utarbeides og sendes inn en plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha blitt utarbeidet av konsulent med jordfaglig kompetanse. Den skal ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet, og blitt sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. Planen skal inneholde følgende:
 - Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i området.

- Presisering av hvor mye matjord og andre masser som eventuelt skal flyttes fra planområdet.
- Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
- Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting.
- Beskrive lokaliteter hvor masser og matjord skal flyttes til, herunder kapasitet, planstatus og eventuelle behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.
- Behandling, trafiksikker transport og avtale om levering til deponi for eventuelle forurensede masser.

h) § 6.3.11 legges til:

Dersom kommunal landbruksmyndighet i sin uttalelse anbefaler å flytte matjord, skal det før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (midlertidig brukstillatelse) være dokumentert at flytting av matjorden er gjennomført i henhold til utarbeidet plan for massehåndtering og flytting av matjord, jf. § 2.8.13.

Dato: 15. september 2021

Roger Valhammer
Byrådsleder

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 22.04.2021
Plankart datert 25.03.2021
Bestemmelser datert 26.03.2021
Planbeskrivelse datert 16.10.2020
Merknadsskjema datert 16.10.2020
Illustrasjonsplan datert 16.10.2020
Snitt og oppriss datert 02.07.2020
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 17.06.2020
VA-rammeplan datert 09.10.2020
VA-etatens uttalelse datert 09.11.2020
Geologisk vurdering datert 15.03.2018
Naturmangfoldvurdering 03.07.2018
Kulturminnedokumentasjon datert 02.05.2018
Luftkvalitetsanalyse datert 27.04.2018
Trafikknotat datert 01.06.2018
Tekniske vegtegninger datert 29.06.2018
Støyanalyse datert 01.06.2018
Renovasjonsteknisk plan datert 07.10.2020
Stedsanalyse datert 30.06.2020