



**Byrådssak /22**

**Saksframstilling**

Vår referanse: 2021/84151-5

**Fana, Gnr.119, Bnr. 585 m.fl. Fanavegen brannstasjon, Reguleringsplan, 2. gangsbehandling, nytt saksframlegg**

**Kva saka gjeld:**

Rambøll Norge AS har på vegner av Bergen kommune ved Etat for utbygging lagt fram forslag om detaljregulering for eit område ved Rådalen i Fana bydel. Hovudføremålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny Brannstasjon i Fana bydel. Bergen bystyre fatta vedtak om gjennomføring av prosjektet den 18.12.2019 (sak 80/19).



*Figur 1 og 2: Oversiktsbilete, planområdet markert med raudt*

Planområdet ligg mellom området der nytt vegsystem for E39/RV580 (Svegatjørn – Rådalen) er under oppføring og bustadområdet i Rådalslien og Rådalslien skole. Det har tidlegare vore eit gardstun på eigedomen der ny brannstasjon skal førast opp. Langs med utbyggingsområdet ligg òg Osbanetraseen, som er ei gjennomgåande sykkelrute frå Bergen sør til Bergen sentrum. Planområdet har tilkomst via kommunal veg Rådalslien og inn på privat veg ved Rådalen stasjon.

I dag ligg brannstasjonen for Fana bydel på Paradis. Bakgrunnen for planarbeidet er behov for ein brannstasjon med betre fasilitetar og treningsanlegg. Den nye brannstasjonen skal huse både Bergen Brannvesen spesialredningsgruppe (BSR), Klatregruppen og Bjørnisgruppen. I forslaget til plankart er brannstasjonen vist som føremålet annen offentlig tjenesteyting (brannstasjon).



Figur 3: Illustrasjonsplan

Planforslaget opnar for ein utnyttingsgrad på 50 % BRA inkludert parkering. Maksimal byggehøgde er kote +55,5 (om lag 13 meter). Tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med inntil 2,8 meter på maksimalt 15 % av takflata. Fagverksmast kan overstige maksimal byggehøgde med inntil 2,8 meter og rekkverk kan overstige maksimal byggehøgde med inntil 1,2 meter.

Brannstasjonen skal plasserast på ein måte som skjermar busetnaden bak frå trafikken på hovudvegssystemet. I tillegg blir vegetasjonsskjerm som regulert i arealplan-ID 61410000 mellom ny brannstasjon og Osbanetraséen vidareført.





Figur 4: Illustrasjon

Det er lagt opp til 12 parkeringsplassar der to av dei er parkeringsplassar for rørslehemma. For sykkel er det lagt opp til 12 parkeringsplassar.

#### Planprosess og medverknad

Viktige tema i planprosessen har vore tilkomst, omsynet til gang- og sykkelveg og omsynet til kulturmiljøet ved Rådal stasjon.

Planforslaget var til offentlig ettersyn med høyringsfrist 05.05.2020. Det kom inn tre private merknader og ti uttaler frå offentlege høyringsinstansar. Der blei det peika på følgjande:

- Planforslaget ber preg av ei uløyst konflikt mellom vegrelaterte krav og kulturminneverdiar.
- Gang- og sykkelveg Osbanetraséen og avkøyrsløp må utformast på ein trafiksikker måte ved kryss i Rådalslien.
- Merknader til utforming av ny brannstasjon og anbefalingar om vidare justeringar, at potensialet i omgjevnadane må utnyttast på ein funksjonell måte, både med tanke på form og landskap.

Etter offentlig ettersyn blei planforslaget justert, og sendt til ei ny avgrensa høyring med høyringsfrist den 18.11.2020. Det kom inn ein privat merknad og tre merknader frå offentlege høyringsinstansar. Merknadane gjaldt i hovudsak trafikale forhold og kulturmiljøet ved Rådal stasjon. Det er gjort justeringar i planforslaget for å gå merknadane i møte.

Merknader og endringar i planforslaget er elles oppsummert i merknadsskjema datert 22.09.2021, og det blir vist til dette for meir detaljerte opplysningar.

#### Byggesak

Det er gitt løyve til å starte opp grunnarbeid med bakgrunn i gjeldande reguleringsplan (sak nr. 202008127). Det er òg lagt til rette for utrykningsveg i samband med Statens vegvesen i samband med pågåande utbygging av prosjektet E39/RV580 Rådal-Sørås.

### **Planstatus og overordna føringar:**

Planområdet er sett av til offentlig eller privat tenesteyting i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018. Det er òg omfatta av omsynssone for gul og raud vegtrafikkstøy, gul sone for støy frå skytebane og for konsesjonsområdet for fjernvarme. I tillegg er Osbanetraséen vist med omsynssone for kulturmiljø (historisk jernbanetrasé).

I gjeldande reguleringsplan for Stemmehaugane næringsområde (arealplan-ID 61410000) er området regulert til næring/tenesteyting. Mindre delar av planområdet er omfatta av reguleringsplan for Ytrebygda/Fana. Gnr. 119 m.fl. Endring av reguleringsplan E39/RV580 Rådal-Sørås, arealplan-ID 620000000.

### **Fagetaten si vurdering og anbefaling:**

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

#### Kulturminne

PBE viser til at avkøyrsla o\_SKV2 ligg mellom Rådal stasjon og Osbanetraséen, som begge er registrert som kulturminne i KPA 2018. Nord på tomta til Rådal stasjon er eit av dei opphavlege brokara frå Osbanen si kryssing av dagens kommunale veg Rådalslien bevart intakt.

Ei hovudproblemstilling i planarbeidet har vore å sikre trafikksikre løysingar. Dersom vegutforminga skal fylle alle gjeldande krav, ville det ha ført til riving av kulturminne i tillegg til inngrep på fleire naboeigedomar. I tillegg er det andre forhold som uansett gjer det vanskeleg å fylle alle utformingskrava (sjå meir om det under «Tilkomst og gang- og sykkelveg» nedanfor). PBE viser til at planforslaget legg opp til å rive ein av dei to tilbygde garasjane på det verneverdige lagerbygget til Rådal stasjon, og å fjerne/flytte delar av verneverdig tørrmur/brufundament med tilhøyrande stabbesteinar og rekkverk. Byantikvaren har akseptert desse løysingane så lenge det blir stilt rekkefølgekrav om gjenoppføring av muren med stabbesteinar og rekkverk, og PBE viser at eit slikt krav er stilt i planføresegnene § 2.1.1.

#### Tilkomst og gang- og sykkelveg

Tilkomst til ny brannstasjon er ei vidareføring frå gjeldande reguleringsplan, men denne løysinga blei ikkje vurdert som tilfredsstillande av Statens vegvesen. Det har òg kome innspel frå Bymiljøetaten knytt til avkøyrsla til kommunal veg og kryssing for gåande og syklende. I revidert planforslag er avkøyrsla og frisisone utvida mot vest, og fortau på nordsida av kommunal veg Rådalslien er utvida, og privat veg Rådalslien (f\_SV4) innsnevra som følgje av dette. Det fører til ein reduksjon i det arealet som Rådalslien 22 (gnr. 119 bnr. 447) nyttar til parkering.

Løysingane som ligg føre i planforslaget som no er lagt fram er akseptert av Bymiljøetaten og Statens vegvesen. Bymiljøetaten har òg anbefalt at det blir sikra i planføresegnene at avkøyrsla og tilkomstveg må vere ferdig opparbeidd før løyve til tiltak blir gitt dersom tilkomst til planområdet skal vere frå Rådalslien i anleggsfasen. Denne anbefalinga er ikkje tatt til følgje ettersom forslagsstillar inntil vidare har avtale med Statens vegvesen om anleggsveg frå arbeidet med nytt vegsystem. Dersom dette endrar seg, viser PBE til at intensjonen med føresegn § 5.1.2 er at Bymiljøetaten må kontaktast dersom det blir planlagt tilkomst frå kommunal veg Rådalslien i anleggsfasen.

#### Arkitektur, byggehøgder og grad av utnytting

PBE viser til at gode visuelle kvalitetar ved utforminga av bygg, utomhusanlegg og samferdselsanlegg vil vere viktig ettersom planområdet er omkransa av kulturminna Osbanetraséen og Rådal stasjon, og ettersom området ligg eksponert til frå nytt vegsystem

og bustader i bakkant. PBE ser det som positivt at busetnaden skal plasserast slik at den vil skjerme bustadene bak og Osbanetraséen mot nytt vegsystem. PBE viser til at forslagsstillar har hatt dialog med Byarkitekten knytt til utforming av busetnaden, og at det er gitt føringar for utforming i planføresegnene. Dei vurderer at omsynet til arkitektur og gode visuelle kvalitetar er tilstrekkeleg tatt vare på i planforslaget.

### Støy

PBE viser til at delar av planforslaget ligg i raud og gul støysone i KPA 2018, og at støyen hovudsakleg kjem frå vegstøy frå Fanavegen vest for planområdet, i tillegg til noko støy frå skytebane. PBE viser til at det går fram av planskildringa at støykjenslege rom i brannstasjonen skal plasserast mot stille side av bygget for å sikre eit godt arbeidsmiljø for dei tilsette. PBE føreset at det blir følgt opp i samband med byggesøknad.

PBE viser vidare til at det i reguleringsplan for det nye vegsystemet er regulert inn støyskjerm langs heile vestsida av det planområdet som denne saka gjeld. Støyskjermen er vidareført i dette planforslaget, men med nokre justeringar ved busshaldeplass og utrykkingsveg.

PBE viser òg til at støy frå verksemda ved den nye brannstasjonen er omtalt i planskildringa, og at føringar er lagt i planføresegnene § 2.2.1. Temaet blir vurdert som tilstrekkeleg ivarettatt i planforslaget.

### Parkering

PBE viser til at det ikkje er sett klare parkeringskrav til føremålet tenesteyting i KPA 2018, men at nærleiken til Lagunen terminal tilseier at parkeringsdekninga skal vere lav for dette planområdet. PBE viser til at utrekningsgrunnlaget for kontor i byfortettingssona er lagt til grunn ved vurdering av tal på parkeringsplassar, fordi denne kategorien er vurdert til å ligge nærast forventa behov for brannstasjonen. Det er derfor føreslått 12 parkeringsplassar for bil og 12 for sykkel. To av 12 plassar skal vere utforma og reservert for røyrsllehemma. Oppstillingsplassar for brannbilar kjem i tillegg.

PBE viser til at det går fram av KPA 2018 sine retningslinjer at parkering i størst mogleg grad skal løysast i felles anlegg. I planforslaget er bilparkering løyst som overflateparkering ved stasjonsområdet. PBE viser til at dei ved offentleg ettersyn anbefalte at det blei vurdert andre løysingar for parkering enn overflateparkering, men at forslagsstillar har halde fast ved overflateparkering med tilvising til at det vil vere eit avgrensa behov for parkering ved Brannstasjonen. PBE viser til at dei ut frå ein heilskapleg vurdering ikkje har innvendingar mot parkeringsløysinga for bil og sykkel.

### Mjuka trafikantar

PBE viser til KPA 2018 der det er gitt føringar om at parkering skal etablerast på ein trafikksikker måte utan at normal bruk øydelegg uteareal og hindrar mjuka trafikantar. I illustrasjonsplanen datert 24.08.2021 er det lagt opp til ein gangforbindelse som leier gåande forbi området for parkering og tilkomst på ein trafikksikker måte.

PBE viser til at Vestland fylkeskommune foreslo ei endring av løysinga i samband med offentleg ettersyn. Endringa innebar i hovudsak å sikre ei betre løysing for gåande frå busshaldeplass og over til Osbanetraséen. Løysinga i det planforslaget som no er lagt fram er endra for å gå uttala frå fylkeskommunen i møte. PBE har ingen merknader til denne løysinga.

### Konsekvensar for naboar

PBE viser til at planforslaget vil få størst konsekvensar for naboane på Rådal stasjon (A, jf. figur 5) og Rådalslien 7, 9, 11 (B, jf. figur 5), ettersom dei ligg tett opp til gang- og sykkelveg Osbanetraséen og tilkomstvegen til ny brannstasjon.

Vidare blir det vist til at planforslaget vil føre til ei innsnevring av f\_SV4 for å betre tilkomst og gang- og sykkelveg, som får konsekvensar for Rådalslien 14, 16, 18, 20 og 22 (C, jf. figur 5). Det vil mellom anna føre til at den private vegen f\_SV4 ikkje blir dimensjonert for lastebil, men nokre typar større køyretøy kan likevel køyre opp på fortauskant. PBE vurderer løysinga som akseptabel ettersom denne typen trafikk til bustadene er avgrensa.



Figur 5: Naboeigedomar som blir råka av planforslaget

Ein mindre del av eigedom 119/447 blir råka ved køyring frå kommunal veg Rådalslien og nordvestover på privat veg f\_DV4. Det er vurdert av forslagsstillar til å ikkje ha vesentleg konsekvens i praksis, og arealet er derfor ikkje regulert til vegføremål.

Fellesarealet til Rådalslien 7-17 vil bli redusert på grunn av behov for areal til å utvide avkøyrsløp og sikre tilfredsstillande siktkrav. Det er lagt opp til større arealbeslag enn det Statens vegvesen har regulert for i sin reguleringsplan for opparbeiding av natursteinsmur. Muren må flyttast for å få sikt frå gang- og sykkelvegen.

Samla sett vurderer PBE at konsekvensane for naboane er akseptable.

### Konklusjon

PBE sluttar seg til hovudføremålet brannstasjon og det planfaglege grepet i planforslaget. Dei anbefalar derfor å vedta planforslaget.

### **Byrådet si vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Byrådet vurderer at planforslaget er i tråd med KPA 2018 og gjeldande reguleringsplan for området Stemmehaugane næringsområde (arealplan-ID 61410000). Planforslaget legg opp til etablering av ein funksjon med stor samfunnsnyttig verdi, og har bakgrunn i kommunen sitt behov for ein brannstasjon med betre plassering i Fana bydel, og med nødvendige fasilitetar.

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

### Historikk og arkitektur/utforming

Andregangsbehandling av planforslaget var sett opp til behandling i byråd 16.12.2021. I innstillinga til byrådet var det lagt inn forslag om ei nye føresegner som stilte høgare krav til utforming og arkitektonisk kvalitet.

Etter at saka var sett opp på byrådet sin dagsorden blei byråd for klima, miljø og byutvikling gjort kjend med at forslagsstillar (Etat for utbygging) hadde kome så langt i prosessen med prosjektering at dei føreslegne krava knytt til arkitektur ville gjere det svært vanskeleg å gjennomføre prosjektet og at prosjektet kan bli forseinka med fleire år.

Det er eit stort behov for ein ny brannstasjon i Fana bydel, og ei utsetjing av prosjektet vil føre til at ein funksjon med stor samfunnsnyttig verdi manglar i bydelen. Plan- og bygningsetaten anbefaler dessutan å vedta planforslaget, og byrådet vurderer derfor at det ikkje bør stillast krav i denne fasen av prosjektet som inneber ei utsetjing på fleire år.

Byrådet meiner samstundes at det finst noko handlingsrom til å sikre ei betre utforming av prosjektet. Byrådet meiner at det bør stillast krav til mindre endringar av fasadedetaljering og materialbruk som kan løfte inntrykket av eit industribygg til eit bygg med gode detalj- og materialkvalitetar. Det kan gjerast ved å utvikle djupne i fasaden gjennom val av panel, detaljar rundt vindauge og innfesting av fasadeplater som kan skape kvalitetar som løfter opplevinga av bygget. Byrådet føreslår at føresegn § 2.1 blir endra til følgjande (jf. innstillinga punkt 2 d)):

*«Bygg, utomhusanlegg og samferdselsanlegg skal gis en estetisk tiltalende utforming og solid materialbruk. Alle tiltak skal utføres slik at de har visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til funksjon og i forhold til omgivelsene. Detaljer og materialbruk skal være i god kvalitet, bidra til dybde i fasaden og være miljøvennlige. Fasade skal utføres i brent kledning i kombinasjon med rødfarge»*

Vidare ønsker byrådet at det utarbeides ein landskapsplan som viser landskapsutforming og planting av vegetasjon som i større grad integrerer bygget i omgivnadane.

### Klimagassrekneskap

Byrådet ser at det ikkje er utarbeidd klimagassrekneskap til planforslaget. I KPA 2018 er det sett krav til utarbeiding av klimagassrekneskap ved vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1000 kvadratmeter og ved val mellom riving av bevaring av eksisterande bygg. Det andre punktet er aktuelt i denne saka. Det aktuelle planforslaget har openbert konsekvensar knytt til klimagassutslepp, og byrådet meiner derfor at det må stillast krav til klimagassrekneskap knytt til byggesaksbehandlinga. Byrådet føreslår at følgjande føresegn blir tatt inn i planforslaget (jf. punkt 2 a)) i innstillinga):

*«Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m2 og vesentlige naturinngrep. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres»*

### Planføresegn § 3.1.1

Det går fram av § 3.1.1 i planføresegnene at:

*«Innenfor område for brannstasjon kan det oppføres brannstasjon (...))»*

Byrådet anbefaler å knyte føresegna opp mot plankartet for å gjere den meir presis, og føreslår følgjande endring i ordlyden (jf. innstillinga punkt 2 b)):

«Innenfor o\_BAT kan det oppføres brannstasjon (...)»

### Støy

Planområdet ligg delvis i raud og gul støysone, og PBE har vist til at det går fram av planskildringa at støykjenslege rom i brannstasjonen skal plasserast mot stille side av bygget for å sikre eit godt arbeidsmiljø for dei tilsette. PBE har i si vurdering lagt til grunn at det blir følgt opp i samband med byggesøknad. Byrådet meiner at dette bør sikrast i føresegnene, og føreslår følgjande tillegg i føresegn § 3.1.1.7 (jf. innstillinga punkt 2 c)):

«Støyfølsomme rom i brannstasjonen skal plasseres mot stille side av bygget»

### Vegetasjon og solenergianlegg på tak

Det er i føresegn § 2.3.1.4 stilt krav om at takflater skal ha biologisk dekke/sedum eller annan vegetasjon. Byrådet er einig i at takflatene så langt som mogleg bør utformast som grønne tak planta med vegetasjon. Grønne tak vil mellom anna kunne bidra til betre handtering av overvatn, og til å ivareta omsyn til naturmangfald. Byrådet meiner at det òg bør stillast krav om at det blir etablert solenergianlegg på takflatene der det er mogleg, eventuelt i kombinasjon med grønne tak. Solenergianlegg bidrar til det grønne skiftet ved å auke produksjon av grøn energi, og taka på bygg utgjør eit vesentleg areal som elles ikkje blir utnytta til andre føremål. Byrådet anbefalar derfor at føresegna blir erstatta med følgjande ordlyd (jf. innstillinga punkt 2 h)):

«Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med pollinatorvennlig vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg»

Fordi innhaldet i føresegna ikkje berre gjeld handtering av overvatn, anbefalar byrådet at føresegna blir flytta til ei ny føresegn § 3.1.1.8.

### Sykkel- og HC-parkering

Planforslaget legg opp til 12 sykkelparkeringsplassar, som er minimumskravet i KPA 2018. For å legge til rette for fleire syklande som ledd i målet om å redusere personbiltrafikken, foreslår byrådet å auke talet på sykkelparkeringsplassar til 20. § 3.1.1.5 andre strekpunkt blir derfor endra til (jf. innstillinga punkt 2 i)):

«20 p-plasser for sykkel, som skal være tyverisikker og ha en utforming med ly for nedbør og vind»

Vidare er det lagt opp til 2 HC-plassar, som er under kravet om at minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for røyrsl hemma, jf. føresegnene til KPA § 17.3.1. Byrådet foreslår dermed å auke talet på HC-plassar til 3. § 3.1.1.5 første strekpunkt blir endra til (jf. innstillinga punkt 2 j)):

«12 p-plassar for bil, hvorav tre plasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, med kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til ansatt- og besøksinngang»

### Konklusjon

På bakgrunn av det ovannemnde og med dei forslaga til endringar som er skissert innstiller byrådet til bystyret å vedta planforslaget.

### **Begrunnelse for framleggelse til bystyret:**

Etter plan- og bygningslova (2008) § 3-3, 2. 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 følgende vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:

1. Fana. Gnr. 119, bnr. 585 m.fl., Fanavegen brannstasjon, arealplan-ID 66390000, vist på plankart, sist datert 21.09.2021
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 21.09.2021, med følgjande endringar:
  - a) Nytt strekpunkt i føresegn 3.1.1.7: Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m<sup>2</sup> og vesentlige naturinngrep. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.
  - b) Endring av føresegn § 3.1.1 til: Innenfor o\_BAT kan det oppføres brannstasjon (...)
  - c) Nytt tillegg til føresegn § 3.1.1.1: Støyfølsomme rom i brannstasjonen skal plasseres mot stille side av bygget.
  - d) Føresegn § 2.1 blir endra til: Bygg, utomhusanlegg og samferdselsanlegg skal gis en estetisk tiltalende utforming og solid materialbruk. Alle tiltak skal utføres slik at de har visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til funksjon og i forhold til omgivelsene. Detaljer og materialbruk skal være i god kvalitet, bidra til dybde i fasaden og være miljøvennlige. Fasade skal utføres i brent kledning i kombinasjon med rødfarge.
  - e) Føresegn § 2.3.1.4 blir sletta og erstatta av ny føresegn § 3.1.1.8: Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg.
  - f) Endring av § 3.1.1.5 andre strekpunkt til: 20 p-plasser for sykkel, som skal være tyverisikker og ha en utforming med ly for nedbør og vind.
  - g) Endring av § 3.1.1.5 første strekpunkt til: 12 p-plassar for bil, hvorav tre plasser skal tilrettelegges for bevegelsehemmede, med kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til ansatt- og besøksinngang.

Dato: 25. januar 2022

Roger Valhammer  
Byrådsleder

Thor Haakon Bakke  
Byråd for klima, miljø og byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 30.09.2021

Plankart datert 21.09.2021

Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21.09.2021

Planskildring datert 21.09.2021

Merknadsskjema datert 22.09.2021

ROS-analyse datert 08.09.2021

Illustrasjonsplan datert 24.08.2021

Illustrasjonar datert 26.08.2021

Terrengprofilar datert 28.08.2021  
Fagnotat veg datert 04.05.2021  
Fagnotat veg datert 21.09.2021  
Sporingskurver datert 21.09.2021  
Teknisk plan datert 21.09.2021  
VA-rammeplan datert 12.04.2021  
Kulturminnedokumentasjon datert 18.04.2021  
Støysonekart 1, 5 og 4 m datert 28.03.2021