



Byrådssak /25

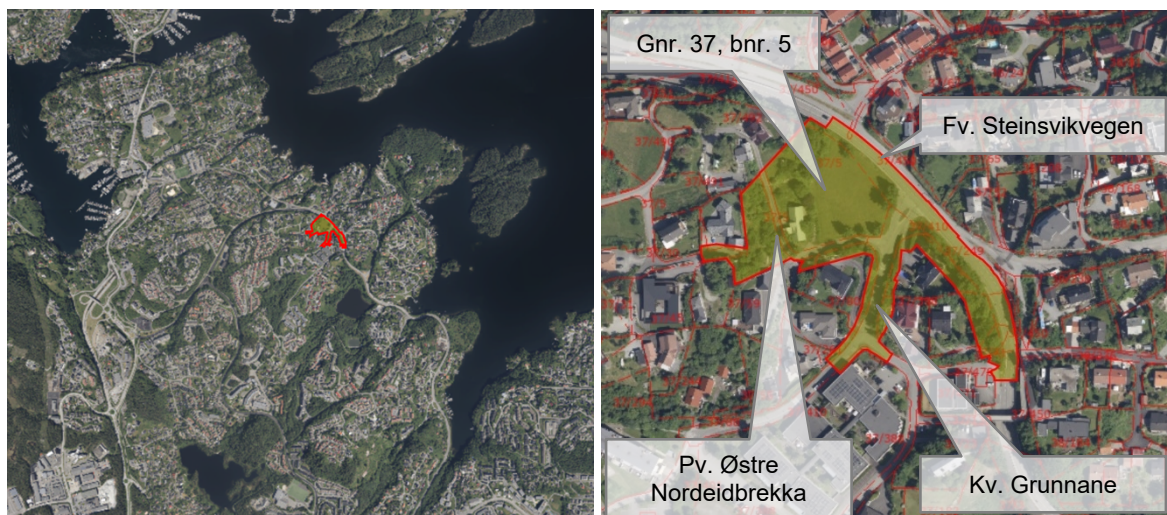
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56664-77

Ytrebygda, gnr 37, bnr. 5 m.fl., Østre Nordeidbrekka, Arealplan-ID 66230000, detaljreguleringsplan, sluttbehandling

Hva saken gjelder:

Plankonsulent En til En Arkitekter AS foreslår på vegne av forslagstiller Kronheim Invest AS detaljregulering for et område ved Steinsvikvegen mellom Søreide og Steinsviken, i Ytrebygda bydel (Figur 1).



Figur 1: Bilde til venstre viser plassering av planområdet (rød linje) med Nordåsvannet til høyre. Høyre bilde viser planområdet (rød linje) med markering av veier, eiendomsgrenser vist med tynne røde linjer.

Planforslaget regulerer deler av eiendom gnr. 37, bnr. 5 til boligformål med tilhørende uteoppholdsarealer og infrastruktur. Det tilrettelegges for bygging av inntil 19 boenheter fordelt på enebolig, rekkehus og leiligheter. Planområdet består i dag av overflatedyrket jord, løvskog, eldre løe, veiarealer og noe areal fra tilgrensende eiendommer. Planområdet har adkomst fra fylkesvei Steinsvikvegen, via kommunal vei Grunnane, privat vei Grunnane og privat vei Østre Nordeidbrekka.

Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende løe og bevaring av grunnmur. Løen skal gjenoppføres som nytt bygg med inntil 4 boenheter. Planforslaget innebærer oppgradering av veisystem med utbedring av veikryss, etablering av fortau, gang- og sykkelvei, fotgjengerkrysning med mer.

Viktige tema i planprosessen har vært trafiksikkerhet, utnyttelsesgrad, byggehøyder, arkitektur, nabohensyn og kulturminner. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

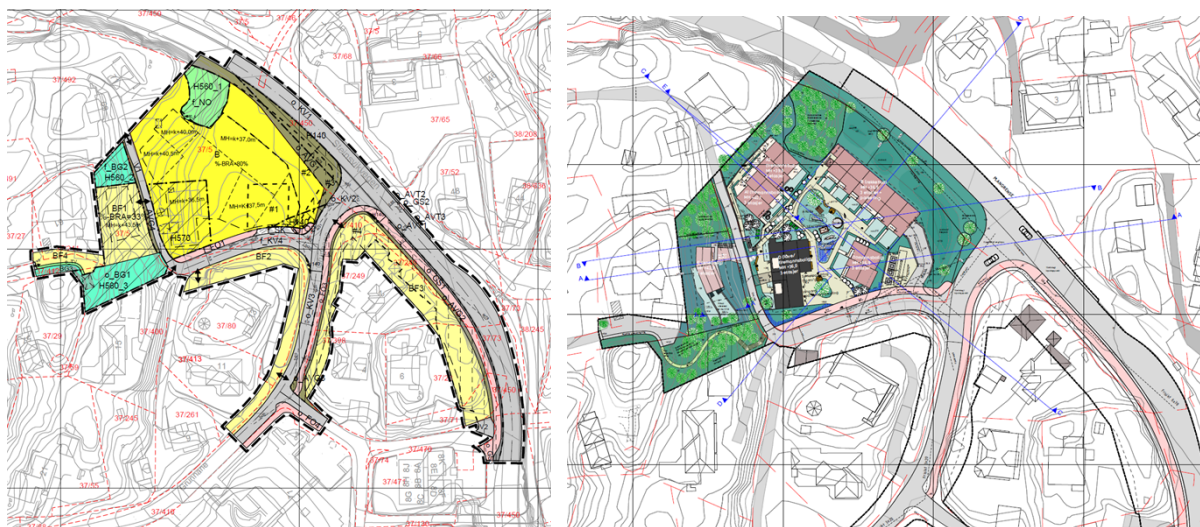
Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås ny bebyggelse med 3045 m² BRA fordelt på felt B og BF1, inkludert boder og parkeringsareal under grunnen og i garasje. Felt B og BF1 reguleres med henholdsvis %-BRA=80% og %-BRA=33% utnyttelse. I felt B foreslås det rekkehus, leiligheter og tomannsbolig. I felt BF1 foreslås det enebolig med to etasjer inklusive en underetasje mot terreng. Felt BF2-4 reguleres til eksisterende situasjon.

Den nye bebyggelse i felt B foreslås organisert i en tun-struktur. Eksisterende løe foreslås revet på grunn av byggets tilstand, men skal gjenoppbygges med tilsvarende materialitet, som et historiefortellende element med ny bruk i form av leiligheter, boder og sykkelparkering.

Maksimal mønehøydene innenfor felt B varierer fra kote +36,5 til 40,5, mens maksimal mønehøyde for felt BF1 er kote +43,5.

Planforslaget regulerer oppgradering av krysset mellom fylkesvei Steinsvikvegen og kommunalvei Grunnane, og etablering av fortau langs disse veiene. Det tilrettelegges for krysningspunkt for fotgjengere over fylkesveien og etablering av turvei vestover.



Figur 2: Bilde oppe til venstre viser plankartet. Innenfor felt B foreslås ny bebyggelse med 18 boenheter fordelt på leilighetsbygg, rekkehus og tomannsbygg. Feltet omfatter også løen som skal rives og gjenoppføres. Innenfor felt BF1 mot vest foreslås 1 frittliggende enebolig. Eksisterende bebyggelse reguleres med feltene BF2-4. Bilde opp til høyre viser illustrasjonsplan med plassering av ny boligbebyggelse rundt uteoppholdsarealer. Bilde til venstre viser perspektiv av foreslått ny bebyggelse sett fra sør.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger. Følg denne lenken for å se illustrasjoner av planforslaget i 3D på nettside hos PBE: [Østre Nordeidbrekka](#)

Planstatus:

Planområdet omfattes av eldre reguleringsplaner. Den aktuelle eiendommen for ny boligbebyggelse er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan vedtatt i 1992 (arealplan-ID 8770000).

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet avsatt til ytre fortettingssone, og deler av samferdselsarealet ligger i øvrig byggesone og grønnstruktur. Planområdet ligger innenfor hensynssone gul og rød støysone H390.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 16.01.2021–02.03.2021. Det ble mottatt 7 private merknader, 13 høringsuttalelser og ingen innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 05.12.2024.

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

- Trafikk: Naboer opplever at kapasitet i krysset Steinsvikvegen og Grunnane ikke er tilstrekkelig, og det er ofte kollisjoner med materiell skade. Stiller spørsmål ved trafikkteiling. Bør etableres gang- og sykkelveg fra Grunnane til busstopp mot Søreide. Krysningsspunkt for gående og syklende.
- Bebyggelse: Ber om at omfang reduseres på grunn av solforhold, nedbygging av grønnstruktur, stedstilpasning, innsyn og utsikt. Negativ til to enheter over hverandre. Bekymringer knyttet til miljøgifter i forbindelse med låven.
- Kulturmiljø/minner: Krav om arkeologisk registrering.
- Grønnstruktur: Terrenginngrep, nedbygging av siste grønnstruktur langs vei fra Søreide til Steinsvik. Fremmede arter.
- Støy: Merknader til støy på fasade, uteoppholdsareal og i anleggsfasen. Støyskjerm bør være jordvoll eller vegetasjonsskjerm.
- Tverrforbindelser: Er negativ til gatetun i Østre Nordeidbrekka, og offentlig formål.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema offentlig ettersyn datert 05.12.2024. De viktigste endringene er følgende:

- Det er foretatt nye trafikkteilinger, trafikk- og mobilitetsanalyse er oppdatert iht. nye tall.
- Kryssutforming er endret og det legges opp til tilrettelagt krysning av Steinsvikveien for fotgjengere.
- Plangrensen er justert.
- Eierform for veien Østre Nordeidbrekka endres fra felles gatetun til privat vei.
- Det er sikret opparbeiding av turvei fra privat vei Grunnane til Østre Nordeidbrekka 61, felt o_BG1 og o_TV i revidert plankart.
- Fortau langs privat vei Grunnane er forlenget mot øst for å koble sammen med tverrforbindelsen, felt o_FO1 i revidert plankart.
- Byggehøyder er justert etter endring fra flatt tak til saltak.
- Antall boenheter er redusert fra 22 til 19.

Begrenset høring

Etter offentlig ettersyn ba plan- og bygningsetaten forslagsstiller utarbeide en naturmangfoldrapport. Registrering av hasselskog medførte endringer i plangrepet og reduksjon av fotavtrykket for å ivareta mest mulig av skogen.

Med bakgrunn i endringene etter offentlig ettersyn ble det foretatt en begrenset høring i perioden 22.05.2024–14.06.2024. Det kom inn 5 private merknader og 3 uttalelser fra høringsparter, kort oppsummert under:

- Naboer stiller seg fortsatt kritisk til trafikksituasjonen, med tanke på økt trafikkmengde inn og ut av Grunnane, fremmedparkering samt utforming av krysset Grunnane og Steinsvikvegen. Det gis også uttrykk for misnøye med økt fortetting i området. Nabo på gnr/bnr. 37/492 er negativ til foreslåtte byggehøyder og byggegrense mot deres eiendom.
- Vestland fylkeskommune (VLFK) uttaler at plangrepet er i tråd med deres tidligere tilbakemeldinger vedrørende trafikale problemstillinger.
- Bymiljøetaten (BME) uttaler at deres tilbakemeldinger om kommunal vei er imøtekommet. Ellers har de flere innspill knyttet til ivaretagelse av hasselskog.
- Byarkitekten er positiv til endring av antall boenheter og takform, men har innspill på utforming av gårdsrom, lekeareal og renovasjonspunkt/nedkjøring P-kjeller.

Merknadene og uttalelsene etter begrenset høring er oppsummert og kommentert av plankonsulentene i merknads- og endringsskjema begrenset høring, datert 11.11.2024. Endringer som følge av innkomne merknader er oppsummert i merknadsskjemaet samt i planbeskrivelsen kapittel 6. Det er også foretatt noen justeringer som gjelder utnyttingsgrad og parkeringsdekning på bakgrunn av tilbakemeldinger fra plan- og bygningsetaten og feil ved utregning av utnyttingsgrad.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet fagnotat som følger ved saken. PBE slutter seg til hovedformålet boligbebyggelse og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Under følger kort oppsummering av de viktigste vurderingene, se fagnotat for utfyllende informasjon.

Utnyttelse og byggehøyder

PBE er positiv til at felt B (tidligere felt BAA) etter offentlig ettersyn har redusert antall boenheter fra 22 til 19. Utnyttelsesgrad og byggehøyder i revidert planforslag er i samsvar med KPA2018 og bidrar til å vareta hensynet til naboer.

PBE støtter det reviderte forslaget med enebolig i felt BF1, siden dette medfører mindre terrenginngrep og ivaretar mer vegetasjon enn det som tidligere ble foreslått.

Arkitektonisk utforming

PBE støtter endringen av bygg C fra tidligere to rekkehus til tomannsbolig. Dette gir mindre skygge på uteoppholdsarealer, og er positivt for skjerming av tunet ovenfor renovasjonspunkt og nedkjøring til parkeringskjeller.

PBE vurderer at endringen av takform fra flatt tak til saltak gir bedre tilpasning til nabobebyggelsen, og bidrar til å imøtekomme innspill fra naboer. Bestemmelser har krav om at fasadematerial skal være i tre og ha farger i en jordfargeskala. Det tillates ikke reflekterende materialer. PBE støtter at takform og materialbruk er sikret i planforslaget. Det er positivt med gjenoppbygging av løen sammen med muligheter for inntrukne terrasser, dette vil gi leiligheter med ekstra bokvaliteter.

Uteoppholdsareal

For felt B er det sikret at det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minimum 40 % skal utformes som fellesareal og maks 40 % kan løses på tak/altan. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. PBE vurderer at dette er i tråd med krav i KPA2018 for ytre fortettingssone.

PBE vurderer det som positivt at planforslaget sikrer at felles uteoppholdsarealer utformes for differensiert bruk og med gode kvaliteter. Dette omfatter lekearealer, oppholdssoner og parselhager, materialkvaliteter på møbler og fallunderlag, og variert beplantning.

Uteoppholdsarealer for eneboligen på felt BF1 har større områder enn minstekravet i KPA2018. PBE har ingen innvendinger til forslaget.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag ikke brukt av barn og unge. Planforslaget legger opp til et bilfritt tun med lekearealer for barn og unge, og omfatter flere trafiksikkerhetstiltak langs veiene som gir tryggere skolevei. PBE vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt.

Gjeldende Skolebruksplan for Bergen 2021-2030 viser at Aurdalslia barneskolekrets har god kapasitet frem mot 2030, mens Rå ungdomsskolekrets har kapasitetsutfordringer. Den gjeldende skolebruksplanen legger til grunn etablering av ny ungdomsskole på Søreide, som oppfølging av vedtak fra forrige skolebruksplan. Arbeidet med regulering av ny ungdomsskole startet opp i 2018 og var på høring og offentlig ettersyn i 2022. Skolekapasitet og -struktur blir vurdert på nytt i pågående arbeid med ny skolebehovsplan.

Støy

Planområdet er utsatt for veitrafikkstøy, men planforslaget har krav om støyskjermingstiltak med etablering av jordvoller innenfor felt B. Det er utarbeidet støyrapport som viser at uteoppholdsarealer etter støyskjermingstiltak vil få tilfredsstillende støynivåer. Bestemmelser åpner for at det også kan brukes støyskjermer av hensyn til trafiksikkerhet og naturmangfold. PBE støtter at masser fra området kan brukes til støyskjerming, og vurderer at støy er tilfredsstillende løst i planforslaget.

Samferdsel og mobilitet

Kryss fv. Steinsvikveien x kv. Grunnane

Gjennom reguleringsprosessen har naboer og høringsinstanser uttrykt bekymring for trafiksikkerheten i området, hvor særlig krysset Grunnane x Steinsvikveien er utfordrende. Gjennom prosessen er det utarbeidet flere trafikktegn og det er vurderte ulike løsninger.

Planforslaget sikrer utbedring av T-krysset med tilstrekkelig frisikt, krysset strammes opp og det skal etableres fortau i kv. Grunnane. Langs Fv. Steinsvikvegen skal det etableres krysningspunkt og fartsdempende tiltak. Gjennomføring av tiltak er sikret i bestemmelser. Vestland fylkeskommune har akseptert tiltakene i fylkesveien, og PBE er positiv til endringene.

Myke trafikanter

PBE vurderer at planforslaget bidrar til forbedring av forholdene for myke trafikanter i området. Det skal etableres nytt fortau (f_FO1-2) langs det nye boligområdet i felt B og på østsiden av kv. Grunnane (o_FO3). Det legges også opp til at myke trafikanter kan krysse kv. Grunnane.

Langs fv. Steinsvikvegen legges det til rette for etablering av ny gang- og sykkelvei (o_GS1). Tiltaket kobler seg på eksisterende gang- og sykkelvei i sør. PBE vurderer at tiltakene er viktig for å ivareta sikkerheten for myke trafikanter. Planforslaget sikrer en forbedring av forbindelsene mot bussholdeplasser, barneskole i sør og til øvrig gang- og sykkelnett. Det skal opparbeides en trappeforbindelse mellom Grunnane og Østre Nordeidbrekka i felt o_BG1. Det er sikret i bestemmelsene at snarveien (felt o_BG1 og o_TV) skal være offentlig tilgjengelig og åpen for allmenn ferdsel. PBE er positiv til foreslått turvei, og vurderer at tiltaket bidrar til å knytte ny utbygging sammen med det eksisterende nabolaget. PBE vurderer at turveien/snarveien vil sikre gående, deriblant barn, en trygg kobling mot nærområdet i vest.

Sykkelparkering

I KPA2018 er det krav om etablering av minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig, som tilsvarer minimum 49 plasser for bebyggelse i felt B og 3 plasser i felt BF1. Dette er sikret i bestemmelsene. Videre er det sikret for felt B at deler av parkeringsplassene skal settes av til sykler i ulike størrelser som for eksempel lastesykler og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal hovedsakelig løses i fellesanlegg i løen, og skal være bak låst dør, eller det kan plasseres på ekstra areal i boder. Det skal settes av areal til sykkelvedlikehold i innendørsanlegg.

Bilparkering

I KPA2018 er det krav om minimum 0,8 parkeringsplasser pr 100 m². Det er ikke satt et maksimumskrav for ytre fortettingssone. For felt B er det sikret 0,9-1 parkeringsplass per 100 m² bolig. Dette tilsvarer 18-20 parkeringsplasser. Parkering løses i parkeringskjeller under bebyggelsen.

For felt BF1 er det sikret at det tillates inntil to parkeringsplasser. PBE vurderer at parkeringsdekningen bidrar til å følge opp naboer sin bekymring for fremmedparkering i området. Bestemmelsene åpner opp for at det kan etableres en garasje innenfor feltet.

PBE vurderer at parkeringsdekningen i planforslaget er i tråd med KPA2018.

Universell utforming

Soner for lek og opphold, renovasjonspunkt og sykkelparkering skal utformes i henhold til prinsipp for universell utforming. Det vil også etableres heis fra parkeringskjeller til tunet.

For boenheter i bygg A1, A2 og D (omtalt i illustrasjonsplanen) sine øvre etasjer er det tillatt at adkomst ikke er universelt utformet, der terrenget er for bratt til å løse trinnfri adkomst. Eneboligen i felt BF1 vil heller ikke oppnå UU-tilkomst. TEK åpner for at krav om UU-tilkomst til byggverk kan avvikes der terrenget er for bratt og kupert for å oppnå tilstrekkelig stigningsforhold. PBE aksepterer at ikke alle boligene i prosjektet får UU-tilkomst.

Renovasjon

Felles renovasjonsløsning for alle boligene foreslås innenfor bestemmelsesområde #1 i felt B. Den nye plasseringen frigir sentrale arealer til felles uteoppholdsareal. PBE støtter den foreslåtte renovasjonsløsningen, og viser til at revidert planforslaget har bedre plassering av renovasjon sammenlignet med tidligere plassering til offentlig ettersyn.

Naturmangfold

Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport fra 2023 og et tilleggsnotat fra 2024 til planforslaget. Kunnskapsgrunnlaget er basert på befaring utført av fagkyndig og kunnskap fra offentlig tilgjengelige databasert. Rapporten deler planområdet inn i flere soner, og vurderer at sone 2 mot nord har *stor verdi* fordi den består av lavurt edelløvskog med dominans av hassel og innslag av ask. Sone 3 består også av hasselskog, men settes til *middels verdi* fordi skogen er ung. Sone 1 består av skjøttet mark med få arter og har *noe verdi*. Området rundt løen har rester av eldre kulturmarksflora, sammen med ung hassel og ask, og får derfor *verdi-middels verdi*.

I både planbeskrivelsen og PBE sitt fagnotat er planforslaget vurdert mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. PBE vurderer at de fleste av prinsippene er tilstrekkelig ivarettatt, med unntak av § 12. PBE vurderer her at prinsippet om miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen ikke er tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget. Dette innebærer at anleggsperioden vurderes å kunne ha en negativ påvirkning på fuglelivet dersom sprenging pågår i hekkesesongen (april-mai). Naturmangfoldrapporten viser til at det er sannsynlig at flere fuglearter reproducerer/hekker i området. Forslagstiller har ikke ønsket å sikre forbud mot sprengning i denne perioden. PBE anbefaler derfor at

miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen sikres i planforslaget gjennom en ny bestemmelse.

Klima og energi

Det er utarbeidet klimanorm som viser klimaambisjoner til planforslaget. Beregningen viser poengsum på 0,4 av totalt 3 poeng, hvor hovedandelen er innenfor mobilitet. PBE ser positivt på at planforslaget omfatter gjenbruk av jordmasser, at det skal bygges i tre, og at grunnmuren til løen skal gjenbrukes. Det er utarbeidet klimagassberegning som viser at de høyeste utslippene knyttes til transport i drift, energi i drift og materialer. PBE vurderer det som positivt at planforslaget tillater solenergianlegg på tak og fasader, og oppfordrer til at det i videre prosjekteringsfaser vurderes klimareduserende tiltak.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse og notat med vurdering av kvikkleireskred. Det er identifisert ni faremomenter. Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelser. PBE vurderer at risiko- og sårbarhetsvurderingene er dekkende.

Jordvern

Planforslaget forutsetter nedbygging av et grønt område. Utbyggingsområdet har i dag overflatedyrket jord, og det er derfor utarbeidet rapport for å vurdere jordkvaliteten. Rapporten konkluderer med at jorden ikke er egnet som matjord. PBE vurderer at planforslaget dermed ikke har negative konsekvenser for jordbruksinteresser. Bestemmelser har krav om at toppjord innenfor hensynsone for kulturmiljø H570 skal gjenbrukes på stedet, forutsatt at massene ikke rommer fremmede arter.

Anbefalt vedtak

PBE anbefaler følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, gnr. 37, bnr. 5. m.fl., Østre Nordeidbrekka, arealplan-ID 66230000 vist på plankart, sist datert 09.12.2024.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.12.2024.
2. Med følgende endringer
 - a. Følgende bestemmelse legges til: «Det tillates ikke anleggsarbeid/sprengingsaktivitet i perioden for hekke- og yngletid april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.»

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er opptatt av å få opp farten på byutviklingen og legge til rette for økt boligbygging i Bergen. Det er et stort behov for å bygge flere boliger, og det må bygges i alle deler av kommunen. Byrådet ser derfor positivt på planforslaget, som legger til rette for en kompakt ny boligbygging med varierte boligtyper, gode bokvaliteter, og god tilpasning eksisterende bebyggelse i området.

Byrådet vurderer at planforslaget i all hovedsak er i samsvar med KPA2018. Byggehøyder og utnyttelsesgrad er tilpasset omgivelsene, og den nye bebyggelsen medfører ikke vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for nabobebyggelsen.

Byrådet ser positivt på at planforslaget legger opp til en høyere utnyttelsesgrad og flere boliger enn det som er regulert i den gjeldende eldre reguleringsplanen fra 1992. Planområdet er tidligere regulert til eneboliger med en utnyttelsesgrad på maks %-BRA 25 % (TU), mens planforslaget legger til rette for maksimal utnyttelsesgrad med %-BRA=80% på felt B og %-BRA=33% på felt BF1. Det er i tillegg positivt at planforslaget legger opp til at løen videreføres som et historiefortellende element, og at boligbebyggelsen er tilpasset slik at verdifull hasselskog i nord kan bevares.

Byrådet slutter seg i all hovedsak til PBE sine vurderinger, men har noen kommentarer til følgende temaer:

Samferdsel

Trafikk

Byrådet har merket seg at naboer har innvendinger mot trafikkøkningen som følger av nye boliger, og at ny bebyggelse ligger nært eksisterende bebyggelse. Byrådet viser til at det er et stort behov for nye boliger i hele Bergen, og at eiendommen allerede er regulert til boligbygging i eldre reguleringsplan. Gjennom reguleringsprosessen er det gjort flere justeringer av planforslaget, både med reduksjon av antall boenheter og endringer av trafikkløsninger. Planforslaget bidrar også til oppgradering av veisystemet og gjennomføring av flere trafiksikkerhetstiltak. Innspill fra BME og VLFK er også ivaretatt. Samlet så vurderer byrådet at viktige hensyn knyttet til trafikk og naboer er ivaretatt i planforslaget.

Planforslaget bidrar også til opparbeidelse av gangforbindelser og snarveier vest for den nye boligbebyggelsen. Dette er viktig for å knytte den nye utbyggingen sammen med det eksisterende nabolaget, og det bidrar til gode og trygge oppvekstmiljøer.

Parkering

Klosterhagen-erklæringen fremhever at «Parkering er viktig for mange bergensere, enten det er i tilknytning til hjem, arbeid, handel eller turområder» Byrådet ser positivt på at planforslaget legger til rette for en parkeringsdekning som er litt over den nedre grensen for sone 3 – ytre fortettingssone i KPA2018. Det legges også til rette for gode løsninger for sykkelparkering, med gjenbruk av arealer for i løen og egne arealer for innendørs sykkelvedlikehold.

Arkitektur og kulturmiljø

Klosterhagen-erklæringen fremhever at «Byrådet ønsker å skape en vakker by, og vil føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Derfor vil byrådet legge til rette for at det legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i nye byggeprosjekter som ivaretar Bergens særpreg». Byrådet ser positivt på at den eksisterende løen kan gjenbrukes og gjenoppføres som et historiefortellende element, og at den nye bebyggelsen er organisert rundt løen i en tunstruktur. Dette gir identitet og særpreg til det nye boligområdet.

Byrådet ser positivt på at planforslaget har tydelige bestemmelser om estetisk utforming og høy estetisk kvalitet, og at flere viktige forhold er sikret i bestemmelsene. Dette omfatter blant annet krav om nye bygg skal ha fasadematerialer av tre, krav om saltak med takstein eller båndtekking, nye murer skal ha naturstein og et begrenset terrenginngrep. Takform med saltak er viktig for god tilpasning til både løen og den eksisterende omkringliggende bebyggelsen. Eneboligen har krav om at møneretning skal følge terrengets koteretning, og dette bidrar også til god tilpasning til omgivelsene.

Naturmangfold og jordvern

Byrådet ser positivt på at det gjennom prosessen er utarbeidet gode kunnskapsgrunnlag om naturmangfold og jordressurser. Dette har bidratt til justeringer av den foreslåtte nye bebyggelsen slik at den verdifulle hasselskogen mot nordvest kan bevares. Byrådet er opptatt av jordvern og matberedskap, og ser på generelt grunnlag flere gode grunner for at dyrket jord ikke bør nedbygges. Siden utbyggingsområdet består av overflatedyrket jord, så er det utarbeidet rapport for å vurdere nærmere kvaliteten på jordmassene. Ifølge forslagstiller så omfatter jorda tilkjørte masser fra etableringen av Fv. Steinsvikvegen. Rapporten fra Norsk Landbruksrådgivning er tydelig i sine vurderinger på at jordmassene har dårlig kvalitet og er vanskelige å drenere, og dermed ikke er egnet for gjenbruk som matjord. Byrådet har merket seg at den foreslåtte utbyggingen ikke medfører negative konsekvenser for jordbruksinteresser, og ser derfor positivt på at jordmassene kan gjenbrukes lokalt innenfor planområdet.

I tillegg til at store deler av hasselskogen bevares, så sikrer bestemmelsene flere viktige tiltak som bidrar til å ivareta naturmangfold. Dette omfatter føringer for beplantning, lokal kompostering av trær som må fjernes, flytting av hasselbusker som kommer i konflikt med tiltak, og gjenbruk av gammel kulturmark rundt løen. Byrådet vil fremheve at bevaringen av natur og økosystem rundt boligområder også er viktig for trivsel, folkehelse og opplevelser i nærmiljøet.

Anleggsperioden kan medføre negativ påvirkning på fuglelivet dersom støyende og vibrerende aktiviteter som sprenging pågår i hekkesesongen (april-mai). Byrådet støtter PBE sin vurdering om at hensynet for fuglelivet i anleggsperioden bør ivaretas bedre i planforslaget. Byrådet vurderer at ordlyden i PBE sin anbefaling om ny bestemmelse kan oppfattes til å gjelde alle typer anleggsarbeid. For å presisere at hensynet for fuglelivet avgrenses til støyende og vibrerende anleggsarbeid, og ikke alle typer anleggsarbeid, så anbefaler byrådet følgende supplering av bestemmelser (jamfør vedtakspunkt 1.B.a):

«Det tillates ikke støyende anleggsarbeid og sprengingsaktivitet i perioden for hekke- og yngletid april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.»

Konklusjon

Byrådet ser positivt på at planforslaget legger til rette for en kompakt ny boligbygging med varierte boligtyper, gode bokvaliteter, og god tilpasning til eksisterende bebyggelse i området. Det er positivt at eksisterende løe kan gjenbrukes og gjenoppføres, at den nye bebyggelsen er tilpasset slik at verdifull hasselskog i nordvest kan bevares, og at jordmassene kan gjenbrukes lokalt i området. Byrådet vurderer at planforslaget i hovedsak er i samsvar med KPA2018. Viktige høringsinnspill er ivaretatt på en god måte gjennom justeringer av planforslaget. Byrådet anbefaler at planforslaget blir vedtatt med foreslåtte endringer i bestemmelser.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og utvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - A. Ytrebygda, gnr. 37, bnr. 5 m.fl., Østre Nordeidbrekka, Arealplan-ID 66230000, vist på plankart, sist datert 09.12.2024.
 - B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.12.2024, med følgende endringer:

- a) ny § 2.6.4: «Det tillates ikke støyende anleggsarbeid og sprengingsaktivitet i perioden for hekke- og yngletid april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.»

2. Bestemmelser oppdateres etter bystyrets vedtak før kunngjøring.

Dato: 22. april 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 18.02.2025, med følgende vedlegg:

Plankart datert 09.12.2024

Reguleringsbestemmelser datert 05.12.2024

Planbeskrivelse datert 17.12.2024

Stedsanalyse datert 04.10.2023

Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 05.12.2024

Merknadsskjema begrenset høring datert 11.11.2024

Illustrasjonsplan datert 06.11.2024

Snitt og oppriss datert 06.11.2024

Perspektiver datert 14.10.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 14.10.2024

Temakart MUA, felles sol datert 14.10.2024

ROS-analyse datert 21.10.2024

VAO-rammeplan inkludert uttalelse fra Bergen Vann datert 15.10.2024

Kulturminnedokumentasjon datert 05.2029

Uttalelse fra Byantikvaren datert 31.07.2024

Klimagassberegninger datert 20.02.2024

Klimanorm datert 05.12.2024

Naturmangfoldrapport datert 10.2023

Naturmangfoldnotat datert 02.2024

Renovasjonsteknisk plan RTP datert 16.02.2024 inkl. uttalelse BIR

Støyrapport datert 05.06.2024

Trafikk og mobilitetsanalyse datert 15.05.2024

Trafikkanalyse_kryss Steinsvikvegen x Grunnane datert 01.09.2023

Trafikkvurdering for kryss Grunnane x Steinsvikvegen datert 03.05.2019

Vurdering av gangmønster datert 07.03.2019

Vegtegninger datert 30.11.2023

Vurdering jordkvalitet datert 11.08.2020

Vurdering kvikkleire datert 19.01.2024

Vurdering løens grunnmur datert 09.07.2019