

Fagnotat**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Saksnr.:	201628582/46
Emnekode:	ESARK-5120
Saksbeh.:	RIOL
Dato:	130519

Forslag til detaljregulering, offentlig ettersyn**Åsane, Gnr. 185, Bnr. 647, Storbotn. Arealplan-ID 62950000****Om planområdet og planforslaget**

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Vestbo detaljregulering for et område i Åsane bydel. Planområdet er på 32 dekar. Det er ubebygget og ligger i en skogkledd vestvendt skråning i Storbotn, i bunnen av fjellet Morvikvarden. Terrenget i planområdet stiger fra kote (k)+87 i sør til kote +105 i nord.

Tilkomst til planområdet skjer via fylkesvei 240 (FV 240) Hesthaugvegen og den kommunale veien Morvikbotn. I nord, i øst og i sørøst grenser eiendommen til ubebygde skogkledd arealer, i sørvest og i vest avgrenses planområdet av den kommunale Morvikbotn. Det er to kulturminner i planområdet, ett torvhus i stein og Kyrkjestien. Det renner to bekker gjennom området.



Fig. 1. Oversiktskart.



Fig. 2. Flyfoto av planområdet.

Størsteparten av planområdet omfattes av en reguleringsplan fra 1983 (arealplan-ID 4370000), som åpner for inntil 4 terrasseblokker plassert rundt et sentralt felles uteoppholdsareal, jf. figur 3. Det ble vedtatt en reguleringsendring i 1986 (arealplan-ID 4370001), jf. figur 4.

Forslagsstiller ønsker å omregulere de 4 terrasseblokkene til 23 rekkehusleiligheter og foreslår endret plassering av bygningsmassen i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det følger av gjeldende reguleringsbestemmelse § 3 at endelig plassering av bebyggelsen skal fastsettes i bebyggelsesplaner. Bebyggelsesplaner er ikke lenger i bruk som et planleggingsverktøy. Dette innebærer at realisering av formålet, slik forslagsstiller skisserer, utløser full detaljregulering.

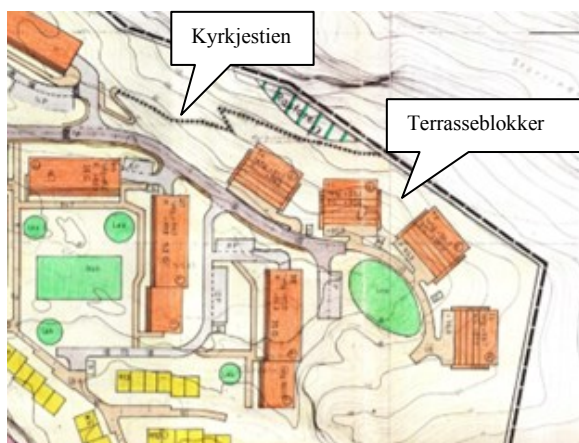


Fig. 3. Utdrag av arealplan-ID 4370000



Fig 4. Utdrag fra arealplan.ID 4370001

Hoveddelen av planområdet foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse i form av 23 rekkehus fordelt på fire boligfelt, BKS1–BKS4. Grad av utnyttning for feltet samlet er oppgitt til 63 %-BRA. Rekkehusene er planlagt i tre etasjer. Foreslått høyde på husrekkene er 12 meter. Den maksimale byggehøyden vil variere mellom kote +108 og +113.

Det avsettes minimum 110 m² felles, og minimum 50 m² privat, uteoppholdsareal per rekkehus. Deler av felles uteoppholdsarealet vil terraseres for å ta opp i seg høydeforskjeller. Det planlegges en liten lekeplass i nord-vestre del av området og en større lekeplass sør-øst i planområdet.

Tilkomstvei foreslås lagt i en bue fra hovedveien og inn til en felles snuhammer øverst i feltet. Fortau legges langs nordsiden av veien for første del av strekket. Videre gangtilkomst til felt BKS1 og BKS2 vil skje over felles steinsatt kjøreareal. To gangveier etableres fra boligene til tilkomstvei. Det legges opp til privat parkering i hvert rekkehus. For felt BKS4 vil parkering skje i husets midtetasje, for de øvrige feltene er parkering lagt i underetasjen. Det vil være mulig for en oppstillingsplass for gjester foran denne. Det er ikke planlagt fellesareal til sykkelparkering.

Bekkene foreslås lagt delvis i rør. Området er utsatt for steinsprangfare, og det må derfor etableres skredsikring. Bebyggelsen og rassikring vil resultere i at deler av den eldre Kyrkjestien må legges om. Deler av landbruk-, natur-, og friluftsområde (LNF) foreslås regulert til LNA-område (naturformål av LNFR), naturområde grønnstruktur (GN), vei og annen veigrunn, og hensynsone for ras. Det planlegges rassikringstiltak samt murer og trapper i forbindelse med omlegging av Kyrkjestien i deler av dagens LNF-område som også er innenfor byfjellsgrensen.

For utfyllende opplysninger om planområdet, planforslaget og konsekvenser av planforslaget vises det til forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg C.

Planprosessen så langt

Oppstartmøte ble holdt 01.10.2013 og planoppstart varslet 01.10.2013. Planområdet ble deretter utvidet inn i LNF-området for å ivareta skredsikringstiltak. Planoppstart ble varslet på nytt 26.04.2014. Høringsuttalelser og merknader fremgår av vedlagte merknadsskjema, vedlegg D. Merknader og uttalelser ble gjennomgått i et arbeidsmøte 31.08.2016 og i et underveismøte 22.06.2017. Det ble avholdt et dialogmøte 16.10.2018. Saken har vært behandlet i planforum 18.04.2018, 11.09.2018 og 23.04.2019. Tilkomsten til planområdet var et viktig tema i de to siste møtene.

Fagetatens kommentarer

Vi har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer det mottatte planmaterialet til å ha tilfredsstillende kvalitet for å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Vi slutter oss i utgangspunktet til at blokkbebyggelsen som følger av gjeldende plan, ikke tenkes realisert, men ser også at valgt plangrep medfører store terrenginngrep, rivning av et kulturminne og omlegging av et annet kulturminne. Deler av de foreslåtte husrekkene vil ligge innenfor et område med fare for steinsprang, noe som vil kreve omfattende rassikringstiltak innenfor LNF-område og ovenfor byfjellsgrensen. Den videre planprosessen vil forhåpentlig gi svar på om noen av de påpekte forhold kan forbedres.

Nedenfor følger etatens kommentarer til sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anser vi som tilfredsstillende løst og belyst. For opplysninger om disse tema henvises det til planbeskrivelsen, vedlegg C.

Hovedformål

Hovedformålet konsentrert småhusbebyggelse er i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel 2010 (KPA2010), men ikke i samsvar med forslag til KPA2018 hvor foreslått byggeområde er avsatt til øvrig byggesone. I øvrig byggesone åpnes det ikke for vesentlig nybygging, kun ene- og tomannsboliger. Deler av planområdet er i gjeldende og ny KPA avsatt til LNF-formål, et formål som i all hovedsak blir videreført. Ifølge byrådsak 1245/18 skal føringer fra kommuneplanens samfunnsdel og prinsippsak om strategisk temakart vektlegges tungt i all arealplanlegging i Bergen kommune inntil ny KPA er vedtatt. Det er naturlig å vurdere planforslaget opp mot foreslått KPA2018 siden denne forventes å være vedtatt før saken går til politisk behandling.

Bygningstype og grad av utnytting

Planforslaget er ikke i samsvar med vedtatt reguleringsplan når det gjelder bebyggelsestype, plassering av bebyggelse, byggehøyder, tilkomstvei og parkeringsløsning. Planforslaget er heller ikke samsvar med kommuneplanens samfunnsdel og strategisk temakart for Bergen kommune samt forslag til KPA2018. Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune var ved planoppstart i 2014 positiv til at forslagsstiller gikk bort fra blokkbebyggelse, da avstanden til sentrum tilsier at området blir bilbasert (underveismøte i 2017).

Grad av utnytting er ikke omtalt i gjeldende reguleringsplan. I slike tilfeller er det KPA som gjelder. I oppstartmøtet i 2013 ble det vist til at tillatt grad av utnytting i gjeldende KPA er 60%-BRA. Fylkesmannen i Hordaland viste i sin uttalelse til planoppstart til at grad av utnytting må være lav siden planområdet blir liggende i randsonen til den bebygde by. Samtidig er det verdt å merke seg at Fylkesmannen i en uttalelse (16.04.2018) viste til at foreslått KPA er retningsgivende, og at området ligger i øvrig byggesone hvor det kan bygges ene- eller to mannsboliger med en maksimal utnyttelsesgrad på 40%-BRA. I foreliggende planforslag er grad av utnytting foreslått til 150 %-BRA for felt BKS1, 120 %-BRA for BKS2, 100%-BRA for BKS3 og 130%-BRA for BKS4. Samlet grad av utnytting er foreslått til 63%-BRA, noe som er høyere enn det som det legges opp til i forslag til KPA2018. Etter vår vurdering bør grad av utnytting reduseres, og ene- og tomannsboliger bør vurderes.

Byggehøyde og estetikk

De foreslåtte husrekkene legges høyere i terrenget enn hva gjeldende plan åpner for. I forslag til plankart er de maksimale byggehøydene oppgitt til kote +112, kote +113, kote +112 og kote +108. Snitt-tegninger viser at de foreslåtte rekkehusenes grunnplan begynner på kote +100, hvilket er høyere enn regulert maksimal byggehøyde på terrasseblokkene i gjeldende

plan. Husrekkene er lagt høyt for å bedre utsiktsforholdene, men også for å bedre solforhold for de rekkene som blir liggende innerst i botnen. Byggehøyden for noen av husrekkene er foreslått på inntil 12 meter målt fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade. Med en byggehøyde på 12 meter åpnes det i realiteten for rekkehus på 4 etasjer. Figur 5 viser snitt gjennom felt BKS2, mens figur 6 viser snitt gjennom felt BKS3 og BKS4, se vedlegg F. Snittene og illustrasjoner viser pulttak som takform, uten at dette er fastsatt i bestemmelsene. Forslagstiller har opplyst at dette skyldes et ønske om fleksibilitet i valg av takform.

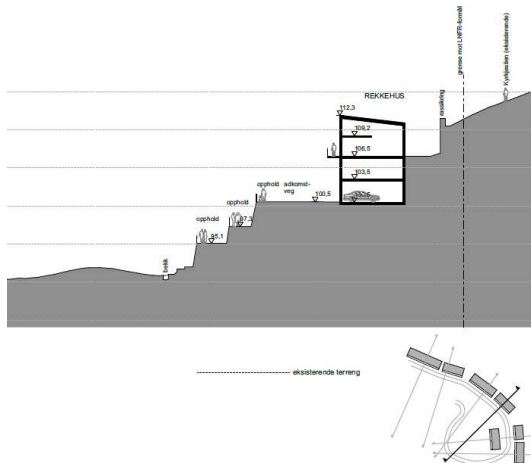


Fig. 5. Snitt gjennom felt BKS2

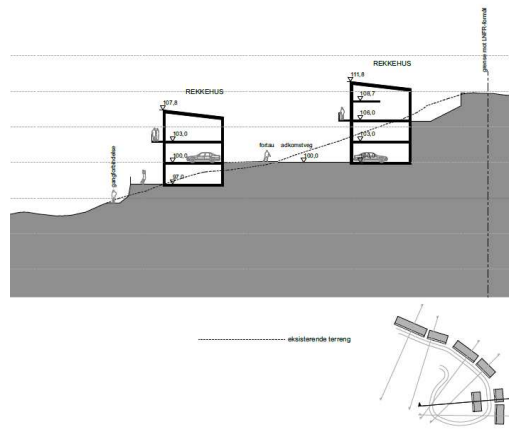


Fig 6. Snitt gjennom felt BKS3 og 4

Ifølge gjeldende reguleringsplan § 4 a kan rekkehusene i det området som gjeldende reguleringsplan dekker, oppføres i inntil 2 etasjer under forutsetning av at maksimal grunnmurshøyde, også i skrått terreng, ikke overstiger 0,8 m. Rekkehusene i området nedenfor planområdet er etablert i samsvar med bestemmelsen. De foreslåtte byggehøydene er med andre ord i større grad tilpasset regulert terrassehusbebyggelse enn regulert og etablert rekkehusbebyggelse.

Plasseringen såpass høyt oppe i terrenget, på toppen av høye forstøtningsmurer, vil bidra til at bebyggelsen virker enda høyere. Fjernvirkning og nærvirkning illustreres i figur 7 og 8. Vi anbefaler at byggehøydene reduseres, og at det fastsettes i bestemmelse at rekkehusene skal ha pulttak og ikke være høyere enn 10 meter (3 etasjer). Det vises i denne sammenheng til forslag til KPA2018 § 8.2.6 om at nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Dersom bebyggelsen trekkes sørover i terrenget, vil fyllingene kunne reduseres. Relevant planmaterieell må revideres.



Fig 7. Fjernvirkning

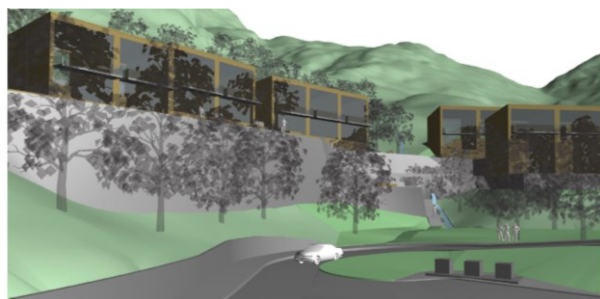
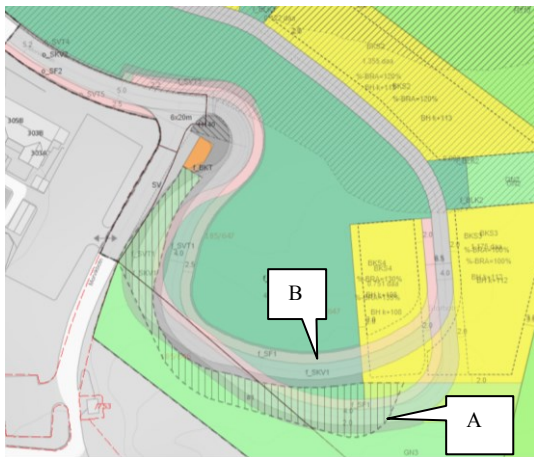


Fig 8. Nærvirkning

Tilkomst

I gjeldende reguleringsplan er felles tilkomstvei anlagt fra vest, jf. figur 3 og 4 foran. Forslaget om å plassere boligene høyere oppe i terrenget resulterer i at tilkomsten må legges om for å ta opp i seg høydeforskjellen.



I planprosessen har det vært utarbeidet flere forslag til tilkomstløsning. Ingen av de foreslåtte løsningene er optimale. Figur 9 viser de to siste forslagene, A og B. Ved alternativ A legges veien noe mer mot sør enn ved alternativ B, noe som vil gi en forholdsvis slak sving og helningsgrad¹. Alternativ A vil gi høyere skjæringer og fyllinger. Alternativ B vil gi en knappere sving og brattere helningsgrad (1:10), men en noe bedre terrengtilpasning. De to lengdesnittene fremgår av figur 10.

Figur 9: Tilkomstvei, to ulike traseer

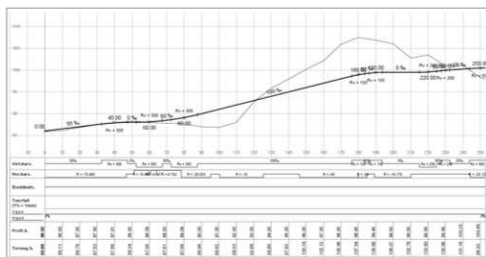
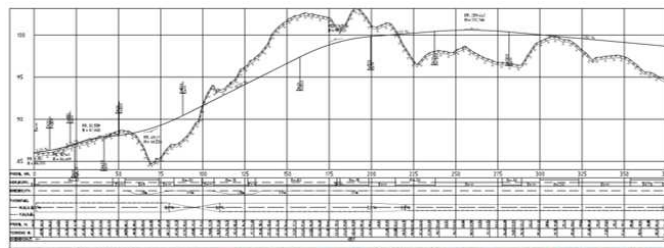


Fig. 10. Lengdesnitt Alternativ A



Lengdesnitt Alternativ B

Planforum har konkludert med at alternativ B kan aksepteres. Alternativ B fremgår av vedlagte lengde og tverrprofiler, vedlegg O. Området vil bli bilbasert, og biler vil ikke ha problemer med bakken. Det vil bli en utfordring å få til en universell tilkomst for myke trafikanter. Vi anbefaler fortau med rekkverk og hvilerepos. Forholdet må fastsettes som et rekkefølgekrav.

For å kunne etablere veien med skjæringer og fyllinger vil forslagstiller erverve nabotomten i sør. I plankartet fremgår det at eiendomsgrensen mellom gnr. 185, bnr. 647 og gnr. 185 og bnr. 646 oppheves. Det er her foreslått et bestemmelsesområde (#1) i grønnstruktur - naturområde (GN3) for å tilrettelegge for skjæring eller fylling knyttet til annen veigrunn-teknisk anlegg fellesvei 1 (f_SVT1) som igjen skal knyttes til fellesvei 2 (f_SKV2). Fyllinger og skjæringer fremgår av figur 7 og 8. Vi stiller spørsmål til hvorfor området sør for felles tilkomstvei reguleres til grønnstruktur all den tid store deler av arealet skal tilrettelegges for skjæring/fylling. Det vises til tidligere grønn etat, nå bymiljøetatens uttalelse hvor det blir opplyst at åsryggen sør i planområdet utgjør en markant terrengformasjon og ser ut til å være et viktig område for barnelek. Grønn etat mener at denne åsryggen må ivaretas som grønnstruktur. Formålet GN kan være forslagstillers svar på dette. Planforslaget innebærer også at areal på tomt gnr. 186, bnr. 820 som er avsatt til bebyggelse og anlegg, reguleres til grønnstruktur-naturområde (GN1).

Skred og steinsprang

Hoveddelen av planområdet ligger i et skredutsatt område. ROS-analyse inngår i planbeskrivelsen, vedlegg C, side 36–42. Det er utarbeidet skredfarevurdering i 2014, og i august 2017 en sikringsrapport som beskriver måter å sikre de aktuelle boligfeltene mot

¹ Dokument 201628582-37, fil 19

eventuelle steinsprang². Planområdet ble senere utvidet mot nord vest. TEK17 erstatter nå TEK10, det er derfor sendt inn en ny skredfarevurdering, datert 01.04.2019, vedlegg L. Vurderingen tar utgangspunkt i tidligere arbeid, men risikoen er vurdert på nytt etter dagens metoder og standarder. Skredfarevurderingene omfatter gnr. 185, bnr. 646, 647, 820 og deler av gnr. 185, bnr. I tillegg til selve planområdet er nærliggende områder, som kan ha relevans for skredfarevurderingen, undersøkt.

Hele nord-vestre del av planområdet ligger innenfor det som defineres som aktsomhetsområde for steinsprang. Det er fare for steinsprang og utrasing fra hammeren i nordre del av planområdet, av blokker opp til 5 m³. Fjellhammeren strekker seg langs hele lia nord for planområdet og videre oppover det lille dalføret, jf. figur 12. Nedenfor fjellhammeren ligger det store mengder steinsprangmateriale over morenemassene, hvorav den største er en blokk på inntil 10 m³, men majoriteten av blokkene er på rundt 1 m³ og mindre, jf. figur 11. Blokker i sistnevnte dimensjon har utløpslengde forbi skredura, noen ligger på sørsiden av Kyrkjestien. Øverst i skredurene, under hammeren, er det observert rasmateriale fra nyere tid, trolig innenfor noen få år. Nedover i skredurene er det ikke observert ferske skredblokker. Det blir vist til at flere av steinene har blitt stoppet av trær, og at det er viktig å opprettholde dagens vegetasjon. Figur 11 og 12 er hentet fra vedlagt skredrapport. Etablering av boliger, rassikring og omlegging av stien i vestre del av planområder vil gi inngrep i steinura.



Fig. 11. Skredblokker på oversiden av Kyrkjestien.



Fig. 12. Fjellhammer med sprangsteinblokker

I den vedlagte skredrapport er det utarbeidet et faresonekart for steinsprang i undersøkelsesområde som viser til 3 ulike trygghetsklasser, jf. figur 13:

- S1, brunt. Kan forventes steinsprang sjeldnere enn 1 gang hvert 100 år.
- S2, rødt. Kan forventes steinsprang sjeldnere enn 1 gang hvert 1000 år.
- S3, oransje. Kan forventes steinsprang sjeldnere enn 1 gang hvert 5000 år.

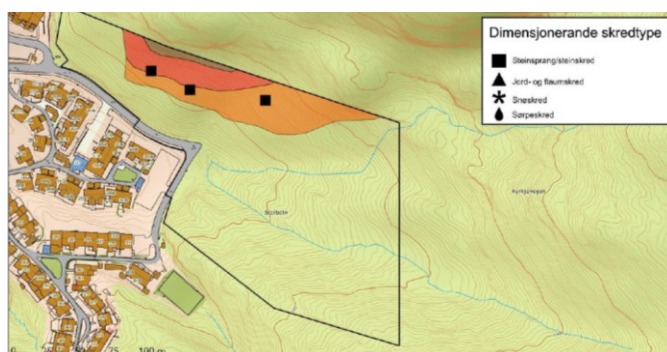


Fig. 13. Faresonekart for området.

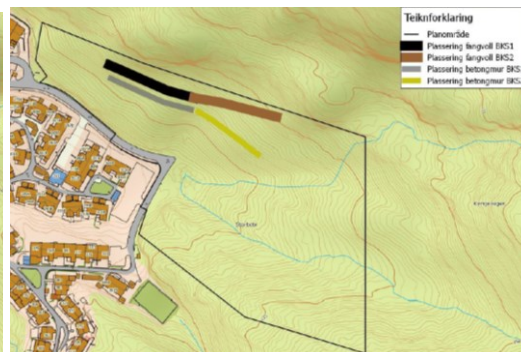


Fig. 14. Forslag til plassering av sikringstiltak

² For flere opplysninger, se dokument 201628582-37, fil 30 og 23.

Alle de nevnte trygghetsklassene er representert innenfor den aktuelle tomten. Deler av tomten vil ikke imøtekomme kravene til trygghetsklasse S3. Det må derfor utføres sikringstiltak siden det skal føres opp bygninger hvor mer enn 10 personer daglig vil oppholde seg. Det er foreslått to ulike sikringstiltak for å stoppe eventuelle steinsprang, en mur eller voll av stedegne steinmasser, eller en mur i betong. Ifølge skredrapporten må vollen/muren legges ved foten av ura, på oppsiden av turstien. Vollen må være 1 meter høy og 0,5–1 meter bred. Et annet alternativ er å sikre boligene med en armert betongmur som bli forankret i fast fjell eller jord like nedenfor eiendomsgrensen. Muren bør ha en høyde mellom 0,5 og 1 meter og en bredde på 0,7 meter. I figur 14 er fangvollene vist i henholdsvis sort og brunt. Betongmurer er vist i gul og grå. Forslagstiller har i vedlagte snitt-tegninger (vedlegg F) vist sikringen i form av mur, og dette er forslagsstiller foretrukne alternativ. I stedrapporten fremgår det at en betongmur kan plasseres innenfor felt BKS1 og BKS2. Det fremgår at rensk av fjellet og noen få bolter og fjellband kan gjøre området trygt.

I foreslått § 4.3.2 a og c åpnes det for at det kan etableres skredsikringstiltak og bli foretatt rensk i LNF (LNA) området. Ifølge foreslått § 6.1 skal det dokumenteres hvordan skredfarevurderingen skal følges opp før igangsettingstillatelse blir gitt. I foreslått § 6.2 fastsettes det at dokumentasjon på gjennomført kontroll av rassikringen skal forelegges kommunen før det blir gitt midlertidig brukstillatelse. Etter vår vurdering bør det ytterligere dokumenteres sikringstiltak og terrenginngrep innenfor byfjellsgrensen/LNF-område som en del av 2. gangs planmaterieell samt konsekvensene av slike tiltak. Planbestemmelsene bør også komplementeres med bestemmelser som sikrer videre drift og vedlikehold av sikringstiltakene som følger av tiltak innenfor planområdet. Dersom det skal gjennomføres sikringstiltak på annen manns eiendom, bør dette avklares før igangsettelse. Også dette anbefales sikret i forslag til planbestemmelser.

Foreslåtte areal for sikringstiltak, hensynssone H310, ligger innenfor LNF-område både i gjeldende KPA og forslag til ny. Grensen for LNF-området er sammenfallende med foreslått byfjellsgrense i ny KPA, i tillegg er det i forslag til ny KPA lagt inn en hensynssone for friluftsliv. De to sistnevnte punktene kommer ikke fram av planmaterialet og har ikke blitt belyst i løpet av planprosessen. Innenfor LNF-områder er det for øvrig byggeforbud i et 50 meters belte på begge sider av vassdrag. Forholdet er ikke omtalt. Foreslått sikringssone kommer i konflikt med dette byggeforbudet, heller ikke dette er omtalt i planforslaget. Vi har dermed utilstrekkelig grunnlag til å kunne ta stilling til om vi kan anbefale foreslåtte plassering av sikringstiltak.

Vi ber om tilbakemelding fra NVE gjennom offentlig ettersyn.

Kulturminner

I planområdet er det registrert et torvhus i stein. Torvhuset har doble steinvegger mot vest og øst. Innvendig takhøyde er på det høyeste 2 meter. Deler av det opprinnelig kuppelformede taket er rast sammen, men torvhuset er ellers trolig slik det var da det var i bruk. Torvhuset ble trolig reist i god tid før 1900. Figur 15 og 16 er viser torvhusets beliggenhet og utseende (se vedlegg M). Torvhuset er ikke avmerket i kommunale kart og har hittil vært ukjent for antikvariske myndigheter.

Ifølge forslag til KPA2018 § 12.2 skal bygninger, anlegg og miljø med kulturhistorisk verdi i størst mulig grad ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Forslagstiller har blitt oppfordret til å finne en løsning for veitilkomst til planområdet som ivaretar torvhuset, men har ikke lyktes med dette. Det foreslås at torvhuset rives, eventuelt at det flyttes til et egnet sted

innenfor formål uteoppholdsareal f_BUT, jf. foreslått § 2.2 siste ledd. Det er ikke foreslått et rekkefølgekrav knyttet til flytting av torvhuset. Trolig vil en slik løsning være vanskelig å få til da dagens torvhus er stedstilpasset. En utbygging vil resultere i at kulturminnet blir ødelagt.

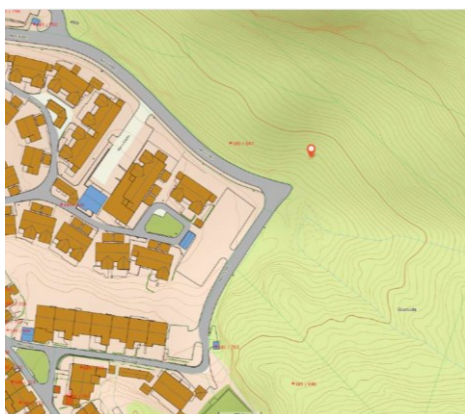


Fig. 15. Torvhusets beliggenhet



Fig 16. Torvhusets vegg og inngang mot sør

Kyrkjestien ble brukt av de som bodde i Morvik for å komme seg fjellet til kirken på Saurås. Stien har trolig vært i bruk helt siden senmiddelalder. I dag brukes den som tursti og inngangsport til byfjellene nord, se vedlegg I. Der stien starter i vest, er det anlagt en natursteinstrapp for å ta opp høydeforskjellen fra Morvikbotn, jf. figur 18. Der trappen slutter, flater terrenget ut, og stien er forholdsvis flat før den stiger oppover mot fjellet i øst, jf. figur 19. Planlagt bebyggelse vil resultere i at deler av stien må legges om, dette er sikret gjennom foreslått § 4.3.1 a. I vedlagte illustrasjonsplan er dagens sti vist med rødt, mens omleggingen er vist med stiplet grønt³. Den vestre delen av stien blir planlagt til å ligge i overkant av bebyggelsen med tilhørende rassikring og vil trolig derfor også ligge i det området som er vist som brunt på skredkartet, et område med høyest risiko for steinsprang, jf. figur 13.

Ved planoppstart anmodet fylkeskommunen om at kulturminneverdiene i området ble drøftet, vektet og om mulig tatt hensyn til i den videre planleggingen. Byantikvaren viste til at planområdet må befares, og det må dokumenteres og fremlegges illustrasjoner om hvordan nye tiltak vil virke inn på de beskrevne kulturminnestrukturer og kulturminner. Tidligere grønn etat, nå bymiljøetaten, og brukere av stien ønsker at stien bevares i den form den har. Førstnevnte ønsker at vegetasjonsbeltet på nedsiden av stien opprettholdes.



Fig. 17. Illustrasjon som viser foreslått omlegging av Kyrkjestien

³ Vær oppmerksom på at omleggingen ikke gjelder den østre del av stien, selv om denne er vist med heltrukken grønn stripe jf. figur 17.



Fig. 18. Trapp i vest



Fig.19. Nordvest i planområdet

Etter at kulturminnerapporten var utarbeidet, ga Byantikvaren 16.04.2018 en foreløpig uttalelse om den kulturhistoriske verdien til torvhuset og Kyrkjestien. Det blir konkludert med at torvhuset har høy kulturhistorisk verdi og Kyrkjestien har kulturhistorisk verdi. Det blir anbefalt at torvhuset settes i stand igjen slik at det kan gi området en verdi gjennom å formidle områdets historie, og at Kyrkjestien i størst mulig grad må bli bevart. Vi stiller oss bak dette.

Dagens sti ligger trolig i overgangen mellom områdene som er merket rødt og oransje i skredkartet. En omlegging av stien vil føre til at den vil komme nærmere det området som er mest skredutsatt. Vi finner den foreslåtte løsningen lite tilfredsstillende, og vurderer at dette i seg selv tilsier at bebyggelsen må trekkes sør for Kyrkjestien. Hvis ikke vil en forholdsvis flat og svakt hellende sti endres til trapp i en skredur, noe som vil utgjøre en risiko som ikke er til stede i dag. Omlegging av stien er ikke i samsvar med forslag til KPA § 11.2 om at eksisterende gangforbindelser, herunder turveier, stier, barnetråkk og snarveier, skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Det må gjøres bedre rede for hvordan Kyrkjestien, inkludert sikkerhet for turgåere, ivaretas med tanke på foreslåtte sikringstiltak.

Landbruk-, natur- og friluftsområde

Deler av areal avsatt til landbruk- natur og friluftsområde i KPA2010 og i forslag til KPA2018 blir foreslått regulert til naturformål av LNF (LNA). Dette gjelder eiendommen gnr. 185, bnr 1. Området foreslås også regulert til hensynssone ras- og skredfareområde. Vi har tidligere sagt at sikring av hus og turgåere må kunnes opparbeides innenfor LNF-området. I etterkant har området blitt kartlagt som svært viktig friluftsområde av bymiljøetaten, blitt foreslått med hensynssone for friluftsliv i ny KPA, samt det har kommet fram at området også er innenfor byfjellsgrensen og dermed omfattes av egen forvaltningsplan for byfjellene nord. Derfor er vi nå mer i tvil om foreslått omregulering av LNF-område til LNA. Problemstillingene med friluftsliv og byfjell er ikke belyst i planprosessen og forholdet må avklares til andre gangs behandling.



Fig. 20. Planforslaget



Fig. 21. Forslag til KPA2018

Naturmangfoldvurdering

Det er gjennomført en naturmangfoldvurdering, se planbeskrivelsen side 33–36. Det er usikkert om området er befart, og når på året dette i så fall er gjort. Det er direkte misvisende når det i tabellen på side 33 står at planforslaget vil føre til fortetting i et etablert boligområde. Planområdet er ikke utbygd, med annet enn et torvhus. Det er ikke registrert utvalgte kulturlandskap i området, men det blir feil når det i samme tabell i planbeskrivelsen står at det ikke er registrert kulturlandskap innenfor planområdet, og at planen derfor ikke vil ha påvirkning for disse. Både torvhuset og Kyrkjestien er kulturlandskapselementer. Videre er spørsmålet om hva den samlede belastningen effekten av planforslaget eller tiltaket vil være, utilstrekkelig besvart.

Fagetaten var på befaring i planområdet i oktober 2018 og fant en god del kristtorn i området i ulike størrelser. Kristtorn er Norges eneste eviggrønne løvtre. Den var på rødlisten 2015, men vist som livskraftig, som ser ut til å være nåværende status. Sannsynligvis fordi risikovurderingen har variert noe med årene.

Innenfor byfjellsgrensen skal det tas spesielt hensyn til naturmangfold, friluftsliv og kulturhistoriske verdier. Vi stiller spørsmål til om det stemmer at foreslåtte tiltak ikke vil påvirke naturmangfoldet i nevneverdig grad. Det må gjennomføres en grundigere vurdering av naturmangfoldet i planområdet ved innsending av planmaterieell før innsending av planmaterieell til 2.gangs behandling.

Overvann og vassdrag

Det løper to bekker fra øst mot vest gjennom det aktuelle hogstområdet. I tillegg skjer det avrenning fra bakenforliggende terreng. Bekkene fremgår på vedlagte plankart og VA-rammeplan, vedlegg A og N. Hoveddelen av bekkene legges i rør under kjøreareal. Det er også mulig de i sin helhet legges i rør med begrunnelse om å ivareta sikkerheten for småbarn som vil leke i skråningen i felt f BUT. I så fall vil dette være i strid med gjeldende KPA jf. § 18. I stedet for å legge bekkene i rør bør det vurderes å gjøre disse til elementer som kan gi kvalitet i uteoppholdsarealet. Det er vist et areal for vannlek for barn i illustrasjonsplanen, men denne burde opparbeides i forbindelse med eksisterende vannløp.

Forslagstiller har lagt VA-rammeplan datert 29.09.2017, sist revidert 30.03.2018 til grunn for detaljreguleringen. Planen er godkjent av VA-etaten 08.05.2018, med noen merknader. I etterkant har det fremkommet opplysninger som gjør at VA-etaten har bedt om revidert VA-rammeplan. Revidert VA-rammeplan er ikke levert til 1. gangs behandling, og må dermed oppdateres og gjennomgås av VA-etaten før 2. gangs behandling. Foreslått § 3.4 må

revideres. Konsekvensene av foreslått lukking av bekker og hogst for avrenningsmønster må belyses bedre.

Det vises til forslag til KPA2018 § 10 om at sammenhengende blågrønne strategier skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning, herunder at kantvegetasjon skal sikres og trær i størst mulig grad bevares. I henhold til gjeldende og ny KPA er det byggeforbud i et 20-metersbelte på begge sidene av vassdrag (gjelder byggeområder utenfor sentrumsområder, fortettingsområder). Deler av BKS2, BKS3 og BKS4 ligger innenfor denne sonen. Vi ser ingen gode argumenter for å fravike byggeforbudet langs vassdrag og dette er heller ikke omtalt i planbeskrivelsen. Etter vår vurdering må bebyggelsen trekkes vekk fra bekken, og i 2.gangs planmaterieell må det i større grad redegjøres for hvilke konsekvenser de foreslåtte inngrep vil gi for blågrønne strukturer i planområdet.

Kvalitet og størrelse på uteoppholdsarealer

Ifølge gjeldende KPA § 10 A skal private utearealer minimum utgjøre 75 m² og felles uteoppholdsareal utgjøre minimum 50 m² per boenhet. I forslag til KPA2018 ligger planområdet i øvrig byggesone, hvor det er krav om minimum 100 m² privat uteoppholdsareal per boenhet og ikke krav om felles uteareal, jf. foreslått § 14.3.5. Forslagstiller har foreslått 50 m² privat og 110 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Det er ikke tilstrekkelig størrelse på de private uteoppholdsarealene, uansett hvilken KPA som legges til grunn. På den annen side er det felles uteoppholdsarealet noe større enn det gjeldende KPA fastsetter.

Det er noe forskjell på de kvalitetskrav som settes til uteoppholdsarealer i KPA2010 § 11 B, og i forslag til KPA2018 § 14. Det gjelder for eksempel avstandskrav mellom bolig og felles uteoppholdsarealer samt solforhold. Forslagstiller har lagt til grunn kvalitetskravene i KPA2010. Ved 2. gangs innsending av planmaterieell må KPA2018 legges til grunn. Både i KPA2010 og forslag til KPA2018 fastsettes det at arealene skal invitere til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere. Videre skal det være universell tilgjengelighet.

Private uteoppholdsarealer

Private uteoppholdsarealer blir oppstykkete og av varierende kvalitet. Det planlegges private innkjørsler til hver bolig. De private hagene på sørsiden av boligene blir derfor forholdsvis små. Kun boligene i felt BKS3 vil få innkjøring fra nord, med garasje i husenes midtetasje. Det planlegges private altaner langs sørfasadene for alle husrekkene, men størrelsen er ikke fastsatt enda. Arealet langs nordsiden av husrekkene BKS1, BKS2 og BKS4 vil ligge i skyggen av husrekkene store deler av dagen. Sol- og skyggeillustrasjoner viser ikke hvordan skyggen fra trærne vil falle i denne sammenheng. Tilkomst til arealene på nordsiden må skje fra andre etasje og avsluttes mot skjæringer og/eller rassikringsmurer, jf. figur 5 og 6. For felt BKS1 vil ferdselen på Kyrkjestien skje forholdsvis tett på de private uteoppholdsarealene, noe som kan være til sjenanse for begge parter.

Felles uteoppholdsarealer

Det planlegges en mindre lekeplass i vestre del av planområdet og en større i den østre delen. Det er det også foreslått parsellhager i form av plantekasser. Universell tilkomst fra boligene til den lille lekeplassen er foreslått via en rampe. Tilkomsten til den store lekeplassen og fellesareal skjer via trapp og videre via den østre av to foreslåtte tverrforbindelser over f_BUT, jf. figur 22 og 23. Trappefri tilkomst vil her skje via fortauet langs kjørevei. De som ikke kan benytte trapper, må gå eller trille rullator/barnevogn el. et stykke ned den bratte tilkomstveien, og tilbake oppover via den planlagte tverrforbindelsen, se også vedlegg E. Løsningen er ikke optimal, men det er vanskelig å se for seg andre løsninger i dette tilfellet.

Det er gode solforhold i planområdet, foruten innerst i botn der det største lekearealet planlegges. Figur 24 viser solforholdene ved en befaring innerst i botn 30.10.18, kl. 12.30. Figur 25 er hentet fra vedlagte solillustrasjoner og viser solforholdene ved jevndøgn kl. 15.00, med dagens skog. Forslagstiller vil felle trær for å bedre solforholdene på felles uteoppholdsarealer, jf. foreslått § 2.2. Hogsten vil skje i ett området som i gjeldende KPA og forslag til KPA2018 er avsatt til LNF-område, og ligger i et mye brukt turområde. Vi kan vanskelig slutte oss til en slik løsning. Solforholdene etter at skogen er felt fremgår av vedlagte solillustrasjoner, vedlegg J.

Etter gjeldende KPA skal felles utearealer utgjøre 50 m² per boenhet, noe som totalt vil utgjøre 1725 m². Forslagstiller oppgir at felles utearealer utgjør totalt 2550 m², hvorav 650 m² er brattere enn 1:3, og at 920 m² har skygge kl. 15.00 jevndøgn, jf. fig 12 og vedlegg K. I tillegg vil deler av arealet være okkupert av plantekasser med trær, se vedlegg E.

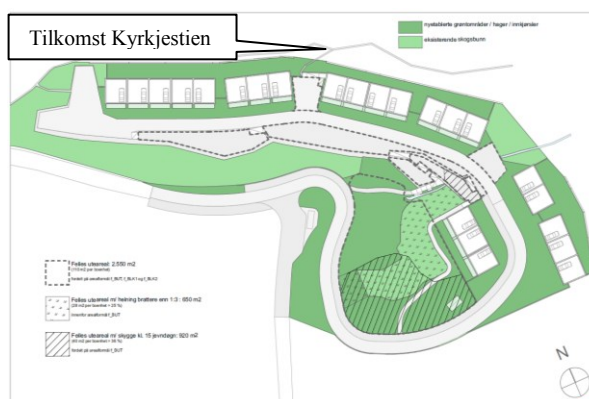


Fig 22. Oversikt felles uteoppholdsarealer



Fig 23. Tilkomst lekeareal

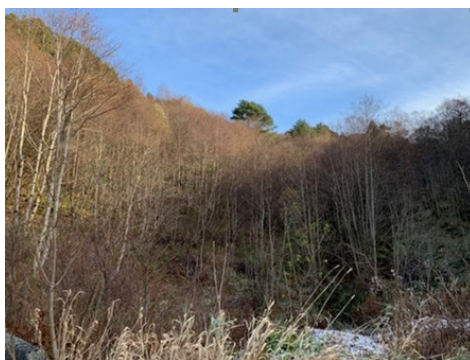


Fig. 24. Solforholdene 30.10.2018



Fig 25. Solforhold jevndøgn kl. 15 med skog

Av foreslått § 4.1.1 d fremkommer det at areal brattere enn 1:3 skal tilrettelegges for klatreskog og akebakke, og inngår i felles uteoppholdsareal. Akebakke i et boområde vil alltid være kjærkommen, selv om det er få dager med snø. Sikringsgjerde mot kjørevei må i så fall fastsettes som et rekkefølgekrav. Klatreskog krever at det står trær igjen i hellingen nedenfor boligene. Det er i løpet av planprosessen sendt inn illustrasjoner både med og uten trær i f_BUT. Det vises til vedlagte volumstudier, vedlegg G.

Felles uteoppholdsarealer vil bli smale, oppstykket og ligge på flere nivåer. Det er foreslått at det plasseres plantekasser med busker og trær på felles uteoppholdsarealer foran felt BKS2. Den foreslåtte løsningen gir lite rom for varierte aktiviteter. Det vises i denne sammenheng til foreslått § 6.2, siste punkt. Siden de private uteoppholdsarealene er mindre enn det KPA fastsetter, er oppstykket og ligger på flere nivåer, burde de felles uteoppholdsarealene hatt en bedre form, men også bedre sol-, tilkomst- og stigningsforhold.

Barn og unges interesser, herunder skole

Det planlegges en stiforbindelse fra boligområdet til Kyrkjestien i en åpning mellom to skredmurer, jf. foreslått § 6.2, siste strekpunkt. Stiforbindelsen vil bli viktig ved fremtidig beboelse. Uten denne må beboere og besøkende bruke fellesveien ned til Morvikvegen og gå derfra opp dagens trapper i vest, noe som ikke er en gunstig løsning.

Ved befarings i oktober 2018 fant vi rester etter en lekehytte ved Kyrkjestien.

Lekemulighetene i dagens LNF-område vil endre seg ved en omlegging av stien, etablering av sikringstiltak og bebyggelse. Dagens flate parti av den vestre delen av Kyrkjestien vil bli omdannet til ett brattheng i en ur, tettere på steinsprangfare. Denne delen av planområdet vil trolig ikke fremstå som et trygt og attraktivt lekeområde. Også i østre del av planområdet vil terrenget bli endret som følge av planlagt hogst. Det vises i denne sammenheng til KPA2010 § 9 der det fremgår at en forutsetning for omdisponering av arealer som er viktig for barns lek, er at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det vises videre til foreslått KPA2018 § 11 om at arealer eller funksjoner (som er viktig for rekreasjon og friluftsliv) som fjernes skal erstattes, eventuelt skal tilsvarende tilbud i nærområdet gis økt standard og bruksverdi.

Av planbeskrivelsen fremgår det at Åsane idrettspark ligger 4 km fra planområdet og Åsane idrettsanlegg ligger 3 km fra planområdet. Avstanden er for stor for at de minste barna kan bruke disse uten at de blir kjørt, men kan være attraktivt for større barn dersom det er trygt å sykle. Mulighet for trygg tilkomst må utredes nærmere.

På grunn av økt boligbygging innenfor de aktuelle skolekretsene kan elevtallet på begge skoler øke de neste årene, men barnehage og skoledekningen vurderes å være tilfredsstillende i området. I reguleringsbestemmelsene må det sikres et dokumentasjonskrav i forhold til skolekapasitet.

Trafikk og skolevei

Tilkomsten til planområdet fra FV 240 Hesthaugvegen skjer via kommunal vei Morvikbotn. Opplysninger om dagens fartsgrense og årdøgnstrafikk (ÅDT), samt forventet økning i ÅDT fremgår av planbeskrive, vedlegg C. Det blir vist til at det ligger to barnehager i nærheten av planområdet, og at det er 2 km fra planområdet til Haukedalen barneskole og 3 km til Blokkhaugen ungdomsskole. Skoleveien går i hovedsak på fortau langs Hesthaugvegen. Siden det blir opplyst at mange av elevene ved Haukedalen skole i dag blir kjørt med privatbiler til skolen, ber vi om at det i 2. gangs planforslag blir redegjort bedre for skoleveienes standard.

Vi ber berørte veimyndigheter om å vurdere hvorvidt den foreslåtte bebyggelsen vil gi kapasitetsbegrensninger for trafikken utenfor planområdet.

Parkering

I planforslaget legges det opp til en parkeringsplass i carport/garasje i hver boligs underetasje med en oppstillingsplass foran for gjester, jf. foreslått § 4.1.1, f. Dette åpner i realiteten for to parkeringsplasser per boenhet. På grunn av arealknapphet vil det bli kjøring og rygging over arealer som skal tjene som felles gangtilkomst til felles tilkomstvei, felles uteoppholdsarealer og boligene, se vedlegg E. En slik løsning strider med vedtatt reguleringsplan og med de føringer som fremgår av forslag til KPA2018. Å samle parkeringen i et felles parkeringsanlegg vil frigjøre verdifulle arealer i hver enkelt rekkehus, og medføre redusert byggehøyde for rekkehusene. I tillegg kunne husene ha blitt planlagt med direkte kontakt mellom stue og private utearealer. Vi anbefaler at den foreslåtte parkeringsløsningen blir vurdert på nytt. Parkering for forflytningshemmede må omtales.

I planforslaget foreslås det to sykkelparkeringsplasser per boenhet, og disse skal plasseres i sportsboder og på private uteoppholdsarealer, se vedlegg C. De private uteoppholdsarealene er mindre enn det det legges opp til i gjeldende og foreslått KPA, og sykkelparkering vil innskrenke bruken av de private uteoppholdsarealene. Etablering av felles sykkelparkering vil, på den annen side, gå på bekostning av arealet som er avsatt til felles uteoppholdsarealer i planområdet. Avstanden til Bergen sentrum tilsier at sykkel ikke vil bli det foretrukne transportmiddelet i forbindelse med jobbreise. Samtidig legges det opp til familieboliger, og det kan da forventes at det vil bli behov for 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet, som er kravet i KPA2018. Vi anbefaler at forslagsstiller arbeider mer med parkeringsløsningen for sykler.

Oppsummering

Vi er i utgangspunktet positive til forslaget om å ikke realisere regulerte terrasseblokker. Vi kan imidlertid ikke slutte oss til alle forslagene som følger av planforslaget. Siden planoppstart i 2013 har det skjedd endringer i politiske føringer, både på sentralt og lokalt hold. Planforslaget, slik det foreligger, svarer ikke i tilstrekkelig grad ut disse føringene.

Dette gjelder hovedsakelig følgende forhold:

- Risiko og sårbarhet: Foreslått plassering av bebyggelse og Kyrkjestien med tanke på fare for steinsprang.
- Plassering av sikringstiltak med tanke på særlige hensyn som skal tas innenfor LNF-område, byfjellsgrense og hensynssone for friluftsliv.
- Terrenginngrep i forbindelse med plassering av tilkomstvei og bebyggelse.
- Stigningsforhold og universell utforming/tilgjengelighet.
- Kulturhistoriske verdier: Kyrkjestien og Torvhuset.
- Kvalitet på private og felles uteoppholdsarealer.
- Blågrønne strukturer: Lukking av bekk, hogst av skog innenfor LNF-område.

Planfremstilling

Planmaterialet må oppdateres i samsvar med de påpekninger som fremkommer av fagnotatet. I tillegg må flere av reguleringsbestemmelsene revideres og dokumentet oppdateres slik at det blir i samsvar med gjeldende mal. VA-rammeplan må oppdateres og sendes til VA-etaten for ny uttale.

Konklusjon

Vi har følgende merknader til planforslaget:

- Grad av utnytting bør reduseres, og ene- og tomannsboliger bør vurderes.
- Maksimale byggehøyder må reduseres til maksimalt tre etasjer og takform må sikres.
- Kvalitetskrav til uteoppholdsareal angitt i forslag til KPA2018 må gjøres gjeldende.
- Erstatningsarealer for arealer som er viktige for barn og unges lek må sikres.
- Det må gjøres bedre rede for trafikksikker vei til skole og andre viktige målpunkt for barn og unge.
- Parkeringsløsning både for bil og sykkel må vurderes på nytt.
- Universell tilgjengelighet fra hovedvei til boligene må sikres.
- Det må gjøres bedre rede for hvordan forslaget om sikringstiltak mot steinsprang plassert innenfor LNF-område/byfjellsgrense/hensynssone friluftsliv forholder seg til overordnede planer.
- Foreslåtte sikringstiltak og terrenginngrep innenfor byfjellsgrensen/LNF-område samt konsekvensene av disse må dokumenteres ytterligere.

- Kyrkjestien og Torvhuset må ivaretas.
- Det må gjøres en grundigere vurdering av naturmangfold.
- Byggegrenser langs vassdrag må være i samsvar med kommuneplanen og bekkene må integreres som elementer i uteoppholdsarealet.
- VA-rammeplan må revideres og overvannshåndtering sikres.
- Terrengtilpasningene må forbedres, maksimale høyder på skjæringer og fyllinger må reduseres og sikres. Areal for skjæringer/fyllinger langs vei må vises som annen veggrunn.

Dette er foreløpige vurderinger. Fagetatens endelige anbefaling vil fremkomme i etatens fagnotat til 2.gangs behandling.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Åsane, Gnr. 185, Bnr. 647, Storbotn, arealplan-ID 62950000 vist på plankart datert 11.04.2019
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 11.04.2019
2. Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende forutsetninger til grunn:
 - a. Maksimale byggehøyder må reduseres, og takform sikres.
 - b. Parkeringsløsninger må vurderes på nytt.
 - c. Universell tilgjengelighet fra hovedvei til boliger må sikres.
 - d. Foreslåtte sikringstiltak og terrenginngrep innenfor LNF-område og konsekvensene av disse for barn og unges interesser, friluftsliv, risiko og sårbarhet og blågrønne strukturer må dokumenteres ytterligere og vurderes opp mot overordnede planer.
 - e. Kyrkjestien må ivaretas.
 - f. Det må avklares om Torvhuset kan ivaretas, eventuelt gjenoppbygges annet sted innenfor planområdet.
 - g. Byggegrenser langs vassdrag må være i samsvar med kommuneplanen
 - h. Terrengtilpasningen må forbedres og maksimale høyder på skjæringer og fyllinger må reduseres og sikres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Petter Wiberg - avdelingsleder

Mette Svanes - etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:

A. Plankart,	01.04.2019,	dok. 87, fil 14
B. Reguleringsbestemmelser,	11.04.2019,	dok. 87, fil 16
C. Planbeskrivelse,	01.04.2019,	dok. 87, fil 13
D. Merknadsskjema,	05.04.2018,	dok. 87, fil 11
E. Illustrasjonsplan,	22.03.2019,	dok. 87, fil 3
F. Snitt,	22.03.2019,	dok. 87, fil 19
G. Volumstudier,	22.03.2019,	dok. 87, fil 20
H. Fotomontasje uten Kyrkjestien	22.03.2019,	dok. 87, fil 6
I. Fotomontasje med Kyrkjestien	22.03.2019,	dok. 87, fil 7
J. Sol og skygeillustrasjoner,	22.03.2019,	dok. 87, fil 18
K. Oversikt felles uteareal og skygge,	22.03.2019,	dok. 87, fil 12
L. Skredfarevurdering,	01.04.2019,	dok. 87, fil 17
M. Kulturminnedokumentasjon,	august 2017,	dok. 87, fil 8
N. VA-rammeplan med vedlegg,	29.09.2017,	dok. 87, fil 21
O. Plan og profiler veg,	30.04.2019,	dok. 87, fil 4
P. Massebalanseregnskap,	22.03.2019,	dok. 87, fil 9

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/>, snr 201628582