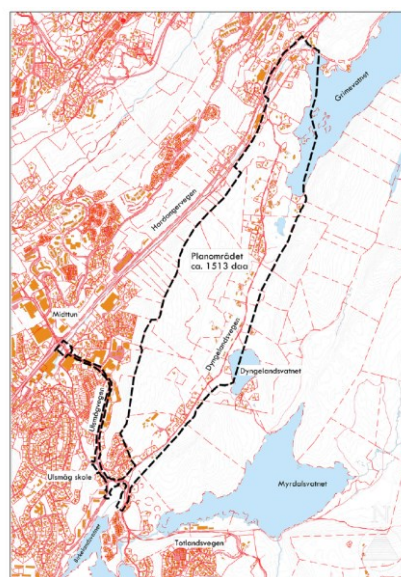
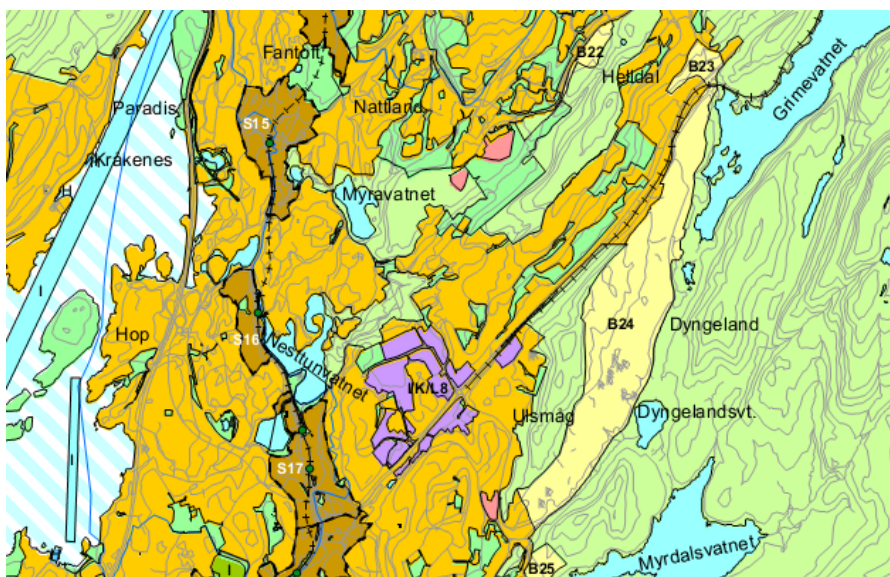


**Fana, gnr. 52, bnr. 1 mfl., gnr. 53, bnr. 2 mfl., Dyngelandsåsen boligområde, Områdereguleringsplan. ArealplanID 60460000. Fastsetting av planprogram.**

ASRO ESARK-5120-200700454-97

Hva saken gjelder:

Saken gjelder fastsetting av planprogram for kommunal områdereguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for Fana, gnr. 52, bnr. 1 mfl., gnr. 53, bnr. 2 mfl., Dyngelandsåsen boligområde. Planarbeidet utføres av Opus Bergen AS på vegne av privat forslagsstiller Dyngeland utvikling AS og Dyngelandsdalen AS, i samarbeid med Bergen kommune. Saksbehandles håndteres av seksjon for private planer.. Planområdet er på ca. 1500 daa og ligger på Dyngeland i Fana bydel. Planområdet består blant annet av arealet som utgjør B24 i kommuneplanens arealdel fra 2010. Planområdet omfatter også et område vist som landbruks-, natur og friluftsmål (LNF).



Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for

- variert og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntstruktur
- gode kvaliteter i nærmiljøet knyttet til en landlig beliggenhet, nær Nesttunvassdraget, flotte turområder og muligheter for nærmiljøanlegg.

I samsvar med kommuneplanens retningslinjer for området skal det sikres areal til grøntkorridor som ivaretar sammenhengen med eksisterende og overordnet grøntstruktur.

Konsekvensutredningen skal utarbeides med fire alternative utnyttelsesgrader.

Fagetaten anbefaler planprogrammet med en tilleggs vurdering angående skole, barnehage, idrett og forretning.

Byråden slutter seg til fagetatens anbefaling.

Bakgrunn

Planarbeidet ble igangsatt som privat reguleringsplan i 2008, men ble besluttet endret til områdereguleringsplan i 2009 etter innføring av ny planlov i 2009. Områdeplaner utarbeides vanligvis av kommunen, men i dette tilfellet ble det bestemt at arbeidet kan finansieres av privat forslagsstiller og

utføres av forslagsstillers plankonsulent. Bergen kommune ved seksjon for private planer skal fungere som premissgiver for områdeplanen og skal sikre at overordnede planretningslinjer og offentlige behov og hensyn er ivaretatt i planarbeidet.

Planforslaget legger til rette for endringer i forhold til gjeldende kommuneplan, (høyere utnyttelse og økt kollektivtransport). Planforslaget utløser dermed krav om konsekvensutredning for miljø og samfunn (§3c) når planforslaget kommer i konflikt med (§ 4):

- a) verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø,
- b) truede naturtyper, eller områder som er særlig viktig for naturens mangfold,
- c) friluftsliv,
- d) statlige planretningslinjer,
- f) landbruk og
- g) skaper vesentlig økning i utslipp av klimagasser.

Formålet med en behandling etter forskrift om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Forslag til planprogram skal bl.a. inneholde overordnede rammer, hvilke utredninger som skal gjøres, utbyggingsalternativer, samt opplegg for informasjon og medvirkning.

Forslag til planprogram skal fastsettes av ansvarlig myndighet, dvs. Bergen kommune ved komite for miljø og byutvikling. Planforslag med konsekvensutredning skal så utarbeides på bakgrunn av det fastsatte planprogrammet.

1. Forslag til planprogram

Forslag til planprogram følger som vedlegg A. Med hensyn til planprogram vises i hovedsak til dette vedlegget. I det følgende gis kun en kort oppsummering.

Planens avgrensning og detaljeringsgrad

Planområdet omfatter område avsatt som boligformål (B24) i kommuneplanens arealdel 2010-2021 areal for tilkomstveg fra Midttun, del av LNF-område i sørvest og del av Grimevatnet i nordøst. B24 er i dag uregulert.

Planens detaljeringsgrad skal være slik at detaljregulering ikke blir nødvendig.

Alternativer

Utover dagens situasjon (0-alternativ) skal det vurderes tre alternativer til utbygging:

- Alternativ 1: Utbygging av 1000 boenheter innenfor området avsatt til B24
- Alternativ 2: Utbygging av 3000 boenheter innenfor området avsatt til B24
- Alternativ 3: Utbygging av 200-250 boenheter i sørlige del av B24

Utredningsprogram

Følgende tema vil bli konsekvensutredet:

- Jordvern
- Biologisk mangfold
- Miljø
- Risiko og sårbarhet (ROS)
- Kulturminner
- Landskapsmessige virkninger
- Friluftsliv

- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, herunder kollektivtilbud, jf rekkefølgekrav i KPA pkt. 19
- Sosial infrastruktur (skole, barnehage, idrett)

Informasjon og medvirkning

I tillegg til lovfestede kunngjøringer og offentlig ettersyn av planforslaget vil det bli holdt informasjonsmøter underveis i planprosessen. Det foreslås også å opprette et tverrfaglig forum bestående av kommunale etater som påvirkes av planarbeidet. I tillegg ønskes tett dialog med Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen.

Innkommne merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.08.14 - 23.09.14. Det kom inn 15 private merknader og 7 uttalelser fra høringsinstanser. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i vedlegg B. Dette materialet er gjennomgått av fagetaten og vurderes som dekkende.

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

- Konflikt med samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Områdeplanen er i strid med vedtatt arealstrategi i gjeldende kommuneplan
- Avstand til overordnet kollektivtransporttilbud (3-5 km fra Nesttun), og annet offentlig og privat servicetilbud
- SKYSS sin kollektivstrategi: satse mer på eksisterende hovedruter, og mindre på flatedekning
- Utbyggingsmønster som fremmer privatbilisme
- Gang- og sykkelnett
- Folkehelseperspektiv
- Adkomst til planområdet og trafiksikkerhet
- Jernbaneterminal på Dyngeland
- Hensyn til kraftledning
- Ulemper for eiendommer innenfor planområdet
- Jordbruksinteresser
- Friluftslivinteresser
- Landskapshensyn
- Kulturminner
- Rødlistede og ellers sårbare arter
- Dyngelands hydrologiske funksjon i Nesttunvassdraget
- For stort utbyggingsomfang - ønsker eneboliger/rekkehus fremfor boligblokker
- Urbant landbruk (parsellhager)
- Etterlyses fokus på arealer avsatt til skole, barnehager, idrett, forretning og forsamlingshus

Fagetatens kommentarer

Fagetaten anser i hovedsak forslaget til planprogram for å være tilfredsstillende i henhold til forskriftens krav.

Fagetaten har imidlertid noen merknader til planprogrammet og det videre planarbeidet:

Forholdet til overordnet plan

Selv om store deler av planområdet er i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplan, skal arealplanlegging være i samsvar med statlige og regionale retningslinjer.

I KPA (2010-2021) er det knyttet rekkefølgekrav til B24; *området skal ikke bebygges før det foreligger en vurdering av hvordan området skal betjenes med kollektivtransport*. Fagetaten understreker

viktigheten av å se på frekvens/hyppighet på bussavganger. Videre må realistiske kollektivtilbud i de ulike utbyggingsalternativene belyses tydelig mot målene i fastsatt kollektivstrategien for Hordaland.

Sosial infrastruktur

Fagetaten vurderer at planprogrammet må tydeliggjøre at det skal legges til rette for skoler, barnehager, idrett og eventuelt forretning innenfor avsatt planområdet. Slik planprogrammet nå foreligger tas det ikke konkret stilling til om skoler og barnehager skal plasseres innenfor arealet som er avsatt til byggeområde B24 i kommuneplanen.

Jordvern/sikring av jordressurser

I et langsiktig jordvernsperspektiv er det bærekraftig å bevare arealer som kan brukes til matproduksjon i fremtiden. Fagetaten stiller seg derfor positiv til at forslagsstiller vurderer å legge til rette for urbant landbruk på eksisterende jordbruksarealer. Urbant landbruk utøves blant annet i parsellhager, besøksgårder, gårdsbarnehager, grønne lunger og tak. Parsellhager kan fungere som sosiale møteplasser med en bred målgruppe, og at de kan være velegnede arenaer for integrering. Fagetaten påpeker at dette kan være et interessant konsept i kombinasjon med klimavennlig trehusbebyggelse. Dersom planforslaget skal legge opp til urbant landbruk må dette være med som et premiss tidlig i planprosessen.

Fagetatens konklusjon

Planprogrammet anbefales fastsatt, men med endring som framgår i forslag til vedtak

Byrådets kommentarer

Byrådet ser positivt på at området utredes med tanke på en høyre utnyttelse enn det kommuneplanen tilsier, men forutsetter samtidig at kollektivtransport-tilbudet løses på en slik måte slik uønsket trafikkvekst unngås. Forslagsstillerens ønske om å ivareta landbuksverdiene i området bl.a. ved å legge til rette for urbant jordbruk, er positivt og et godt grep.

Byrådet slutter seg ellers til fagetatens bemerkning om at lokalisering og behov for skole, barnehage, idrett og forretning i området må innarbeides i planbeskrivelsen.

Byrådet bemerker at intensjonen i plan og bygningsloven er at kommunen utarbeider områdereguleringsplaner, men at det likevel er anledning til å overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. (§ 12-2). Kommunen har imidlertid ikke anledning til å pålegge gebyr for privat utarbeidete områdereguleringsplaner og saksbehandling av private områdereguleringsplaner legger således beslag på saksbehandlingskapasitet som skal finansieres av gebyrer.

Vedtakskompetanse:

I henhold til bystyresak b.sak 296/13 er myndigheten til å fastsette planprogram for offentlig reguleringsplan, jfr. pbl § 4-1, delegert til Komite for miljø og byutvikling

Byrådet innstiller til Komite for miljø og byutvikling å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan og bygningsloven (2008) §§ 12-9 og 4-1, fastsettes planprogram datert 20.11.2014 for områdereguleringsplan for Fana, gnr. 52, bnr. 1 mfl., gnr. 53, bnr. 2 mfl., Dyngelandsåsen boligområde, ArealplanID 60460000
2. Planprogrammet fastsettes med følgende endringer:
 - a. Planbeskrivelsen må ta stilling til og vurdere hensiktsmessig lokalisering av formål som utløses av bolig, slik som skole, barnehage, idrett og forretning.

Dato: 5. januar 2015

**** Ikke slett denne linje – elektronisk godkjenning flettes inn ****

Martin Smith-Sivertsen
byrådsleder

Henning Warloe
byråd for byutvikling, klima og miljø

Vedlegg:

1. Fagnotat datert 02.12.2014
 - A: Forslag til planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning, datert 20.11.2014.
 - B: Kommentarer til uttalelser og merknader, datert 06.10.2014.