

# Fagnotat

Saksnr.: 200700454/94  
Emnekode: ESARK-5120  
Saksbeh.: TRES

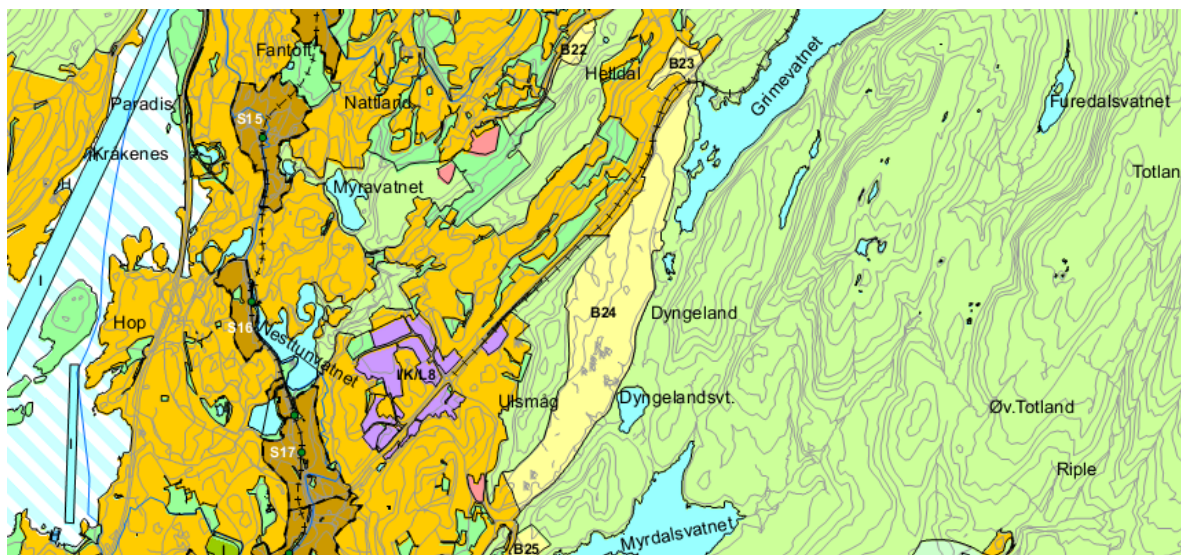
Til: Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø  
Fra: Etat for byggesak og private planer  
Dato: 02.12.14

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

#### 1. Saken gjelder

Saken gjelder fastsetting av planprogram. Forslag til planprogram er utarbeidet av Opus Bergen AS, på vegne av Dyngeland utvikling AS og Dyngelandsdalen AS, og er knyttet til arbeidet med områdereguleringsplan med konsekvensutredning for *Fana, gnr. 52, bnr. 1 mfl., gnr. 53, bnr. 2 mfl., Dyngelandsåsen boligområde*. Planarbeidet er organisert som et privat områdeplanarbeid og saksbehandles ved 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).



#### 2. Bakgrunn

Det ble varslet oppstart av privat reguleringsplan for området første gang i 2008. I forbindelse med ny planlov i 2009 ble det besluttet at det skulle utarbeides en områdeplan for Dyngeland. Områdeplaner utarbeides vanligvis av kommunen, men i dette tilfellet ble det bestemt at arbeidet skulle utføres av Opus Bergen som plankonsulent og finansieres av privat

forslagsstiller, Dyngeland Utvikling AS og Dyngelandsdalen AS. Bergen kommune ved Seksjon for private planer er ment å fungere som premissgiver for områdeplanen og skal sikre at overordnede planretningslinjer og offentlige behov og hensyn er ivaretatt i planarbeidet, jf. Plan- og bygningslovens § 12-2, andre ledd.

Områdeplanen skal legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel i 2006 ble det gjort en kortfattet konsekvensutredning av planområdet med utgangspunkt i utbygging av 1000 boenheter. I «*Veiledningsnotat – Endringer i forskrift om konsekvensutredninger av 26.juni 2009*» fremgår det imidlertid at unntak fra krav om konsekvensutredning ikke gjelder dersom det kun er gjennomført en overordnet konsekvensutredning for området/formålet i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Videre er premissene for planarbeidet endret siden planoppstart i 2009, med blant annet ytterligere økt nasjonalt fokus på fortetting som bidrar til kompakt byutvikling, samt tilrettelegging for god kollektivtransport. I tillegg fremmes et alternativ om å øke utbyggingen innenfor planområdet til 3000 boenheter. Etter fagetatens og overordnede myndigheters vurdering utløser områdeplanen derfor krav om konsekvensutredning. Planarbeidets konsekvenser for miljø og samfunn skal vurderes i henhold til § 3 c) – områdereguleringer som innebærer andre vesentlige endringer av kommuneplan enn angitt i § 2 d. Kriterier for vurdering av vesentlig virkning for miljø og samfunn i § 4 sier at: *Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de kommer i konflikt med 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 Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø. Planforslag med konsekvensutredning skal så utarbeides på bakgrunn av det fastsatte planprogrammet.

### **3. 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.

#### Beskrivelse av tiltaket

Planområdet er i hovedsak avsatt til lysegult formål Boligbebyggelse (merket B) i kommuneplanens arealdel 2010-2021. I tillegg er det avsatt areal i forbindelse med tilkomstveg til planområdet fra Midttun, LNF-område i sørvest og del av Grimevatnet i nordøst. B24 er i dag uregulert, det vil si det foreligger ingen områdeplaner eller detaljreguleringsplaner innenfor området. Områdeplanen vil legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur. Det kan være aktuelt med høy nok detaljeringsgrad i områdets sørlige del slik at detaljregulering ikke blir nødvendig.

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

#### 4. 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.*

Planprogrammet definerer ikke hvilken kollektivdekning som vurderes som et tilfredsstillende tilbud sett opp mot kommuneplanens strategi om å minimere bilbasert utbygging. Fagetaten understreker viktigheten av å se på frekvens/hyppighet på bussavganger som en del av vurderingen av tilfredsstillende kollektivdekning til og innenfor planområdet tidlig i planprosessen. Hvilket kollektivtilbud som er realistisk å etablere med de ulike utbyggingsalternativene må belyses tydelig opp mot målene i den fastsatte [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 arbeidet med planprogrammet har det blitt diskutert hvorvidt urbant landbruk skal være en del av planarbeidet. Begrepet urbant landbruk beskriver dyrking av mat og husdyrhold i urbane/bynære omgivelser, og karakteriseres av et mangfold av utøvere, produkter og formål<sup>1</sup>. Urbant landbruk utøves blant annet i parselhager, besøksgårder, gårdsbarnehager, grønne lunges og tak. Fagetaten stiller seg positiv til at planarbeidet vurderer å legge til rette for urbant landbruk på eksisterende jordbruksarealer som er eller som har vært i drift. Erfaring fra for eksempel etablerte parselhager tilsier at disse kan fungere som sosiale møteplasser med en bred målgruppe, og at de kan være velegnede arenaer for integrering. Dette kan være et interessant konsept for utvikling av et eventuelt stort nytt boligområde, for eksempel i kombinasjon med klimavennlig trehusbebyggelse.

I et langsiktig jordvernperspektiv er det bærekraftig å bevare arealer som kan brukes til matproduksjon i fremtiden. Fagetaten understreker at slike arealer må reguleres til et egnet arealformål som sikrer hensikten bak formålet. Videre påpeker fagetaten at dersom planforslaget skal legge opp til urbant landbruk må dette være med som et premiss tidlig i planprosessen.

---

<sup>1</sup> Urbant landbruk – Bærekraftig, synlig og verdsatt. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, rapport nr. 1/2014

## Konklusjon

Planprogrammet anbefales fastsatt, men med følgende endringer:

- Planbeskrivelsen må ta stilling til og vurdere hensiktsmessig lokalisering av formål som utløses av bolig, slik som skole, barnehage, idrett og forretning.

### **5. Forslag til vedtak**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsettes følgende forslag til planprogram:  
Fana, gnr. 52, bnr. 1 mfl., gnr. 53, bnr. 2 mfl., Dyngelandsåsen boligområde, Reguleringsplan, datert 18.07.14
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.

### **ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER**

Petter Wiberg  
byggesakssjef

Ulf Sæterdal  
seksjonsleder

Vedlegg A: Forslag til planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning, datert 20.11.2014.  
Vedlegg B: Kommentarer til uttalelser og merknader, datert 06.10.2014.