



Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 15.01.2022, med høringsfrist til den 01.03.2022. Det kom inn én privat merknad og fjorten uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema, datert 21.06.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknaden er det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Det anbefales reduksjon i parkeringsdekning
- Bygg i gårdsrommet (BBB3 ved høring) bør reduseres i omfang
- Sandsliåsen må reguleres med snusløyfe (enden av en kommunal vei)
- Klimagassberegningene må revideres, og rivning av eksisterende bebyggelse må medregnes

Endringer etter offentlig ettersyn

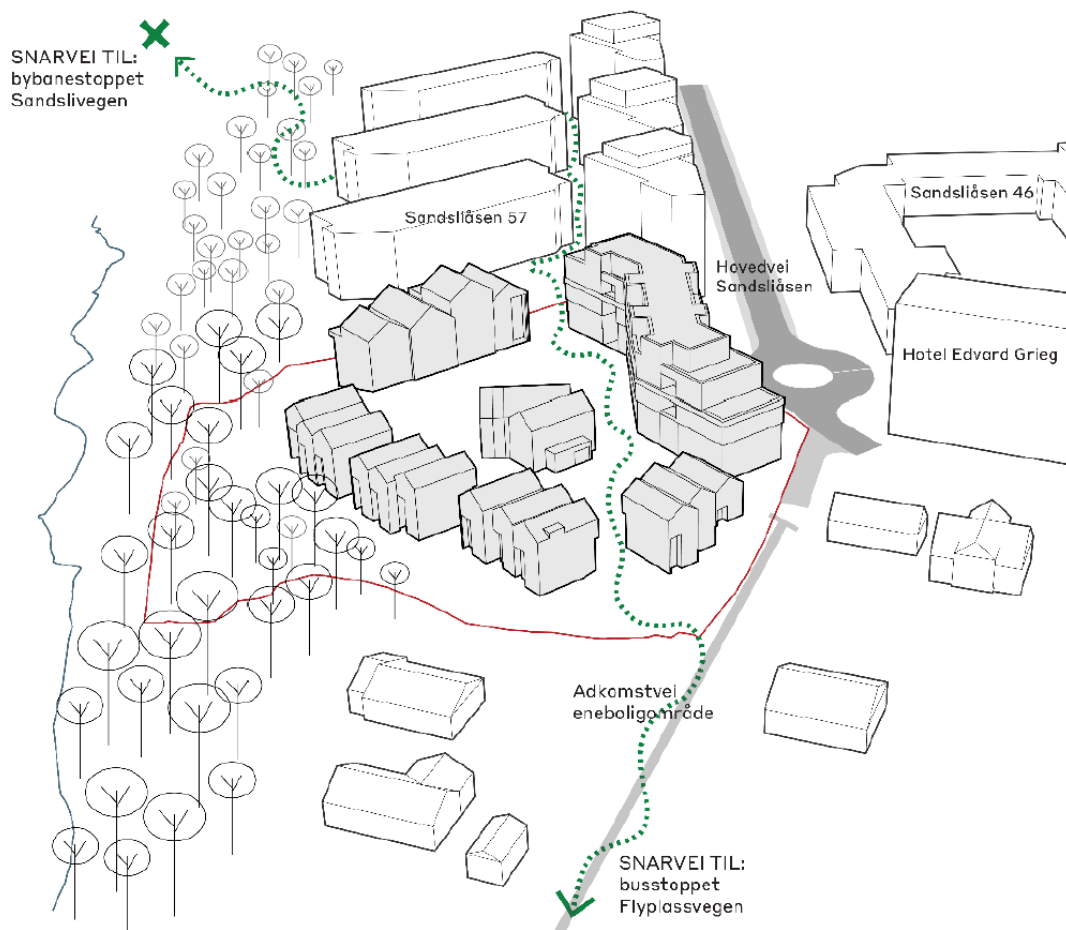
Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, går frem av merknads- og endringsskjema datert 21.06.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Forslag til utnyttelsesgrad og høyde i delområde BAA (BBB3 til offentlig ettersyn) er redusert fra maks MH kote +69, til MH kote +64, og %-BRA fra %-BRA=190% til %-BRA=150%
- BB1 (BBB1 til offentlig ettersyn) er redusert i byggehøyde fra maks GH kote +75,0 til GH kote +71,0 og %-BRA redusert fra %-BRA=325% til %-BRA=300%
- Det er i tillegg foretatt mindre justeringer av høyder og utnyttelsesgrad for de andre delfeltene som nå varierer mellom %-BRA=100%, 150% og 190%.
- Det foreslås lavere parkeringsdekning fra 0,9 -1,0 per 100 m² bolig, til minimum 0,6 og maksimum 0,8 per 100 m² bolig
- Feltnavn er endret og byggegrenser er justert
- Det foreslås rundkjøring/snusløyfe i Sandsliåsen
- Mindre justeringer foreslått for renovasjonsløsning

Vurdering av planforslaget

Planforslaget vurderes i hovedsak for å være i tråd med overordnet arealstrategi, herunder KPA og KPS. Av planbeskrivelsen fremgår det at samlet grad av utnytting er beregnet å være %-BRA=119,3%. Foreslått %-BRA er således i tråd med bestemmelser i KPA for Ytre fortetningssone. Planområdet grenser til byfortettingssone. Det er vedtatt reguleringsplan for blokkbebyggelse inntil planområdet som er under utbygging. Ny bebyggelse foreslås å trappe seg ned mot eneboligområdet og tilrettelegger for varierende boligtypologi, herunder rekkehus og familieboliger. Planområdet har gangavstand til bybaneholdeplass og god kollektivdekning.

Planforslaget er bearbeidet etter offentlig ettersyn, og det har vært en god prosess med forslagstiller og plankonsulent. Noen av endringene er gjort med bakgrunn i merknader ved høring, andre i samarbeid med plan- og bygningsetaten, i tillegg til innspill fra Bymiljøetaten og Byarkitekten.



Figur 2. Illustrasjon av planlagt bebyggelse

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende belyst og løst. Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslag til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Klimaavtrykk

I planprosessen har rivning av eksisterende bebyggelse, ombruk og klimagassberegninger vært viktige temaer. Det vises til vedlagte klimagassberegninger sist revidert 17.02.2023, samt gjenbruksrapport datert 25.01.2021. I bestemmelsene er det sikret at prosjektet skal ha en reduksjon av klimagassutslipp fra materialer, energibruk i driftsfase og transport i driftsfase i forhold til et referanseprosjekt. Plan- og bygningsetaten foreslår at det sikres i bestemmelsene at fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser skal etterstrebes. Det vises til forslag til vedtak.

Det er foretatt gjenbrukskartlegging som konkluderer med at materialer i eksisterende bebyggelse er lite egnet for boligbebyggelse, med unntak av himlingsplater som kan benyttes for endret bruk. Ombruk er ikke sikret i forslag til bestemmelser. Plan- og bygningsetaten foreslår at dette blir sikret så langt det lar seg gjøre. Det vises til forslag til vedtak.

Foreslått bebyggelse er i hovedsak plassert på allerede bearbeidet terreng og eksisterende asfaltert parkeringsplass. Det er foreslått bestemmelser til planforslaget om å sikre grøntområder mellom foreslått bebyggelse og Håvardstunvatnet, det vises til bestemmelse § 3.3.1 og § 4.1.1.

Bebyggelsen skal ha vegetasjon på takflater som ikke benyttes til takterrasser eller heishus. Deler av bebyggelsen skal ha saltak. Det er sikret i bestemmelse § 3.1.3.5.a at deler av bebyggelsen skal oppføres i tre. For BB2 skal hovedmaterialet være tre.

Planområdet ligger i gangavstand til bybaneholdeplass Sandslivegen. Hovedadkomsten til bybaneholdeplassen er lags Sandsliåsen på fortau, eller sykkelfelt. Beboere har i tillegg mulighet for å benytte etablert snarvei til bybanen via naboeiendom gnr. 116, bnr. 160 som er under oppføring. Det er i tillegg kort gangavstand til bussholdeplass ved Flyplassvegen. Parkeringsdekning er redusert etter offentlig ettersyn fra foreslåtte 0,9 - 1,0 parkeringsplasser per 100 m² bolig, til 0,6 - 0,8 parkeringsplasser per 100 m² bolig. Plan- og bygnings-etaten anbefaler ytterligere reduksjonen, og foreslår at parkering settes til maksimum 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig. I tillegg anbefaler vi at 15% av parkeringsplassene avsettes for bildeleordninger. Det vises til forslag til vedtak.

Arkitektonisk utforming

I planforslaget er det foreslått variasjon mellom rekkehusbebyggelse, mindre blokker og en lengre blokkbebyggelse med variert byggehøyde langs Sandsliåsen.



Figur 3: Illustrasjon av foreslått bebyggelse i planområdet

Det foreslås således variasjon i høyder og takutforming (grønne tak, takterrasser og saltak). Illustrasjonsmaterialet som følger saken er retningsgivende for utforming og materialvalg, og i tillegg er bruk av teglstein og tre sikret i bestemmelse § 3.1.3.5.a. Utforming og materialvalg skal komme frem ved rammesøknad.

Byarkitekten har kommet med innspill, og har i hovedsak vært positiv til foreslåtte løsninger. Innspill til offentlig ettersyn om å redusere bebyggelsen i gårdsrommet er etterkommet. Plan- og bygnings-etaten støtter det foreslåtte plangrepet herunder vist utforming, plassering, høyder og materialvalg.

Bokvalitet og uteoppholdsarealer

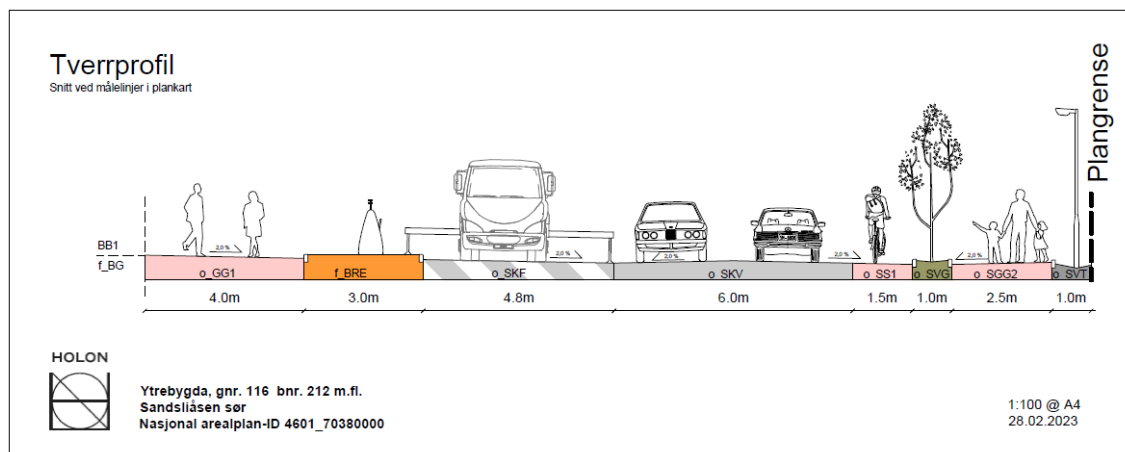
Det er sikret variasjon i utforming og boligstørrelser. I tillegg er det sikret kvalitetskrav til uteoppholdsarealer ved f.eks. krav om jorddybde, plassering og solforhold. Lekeplasser som skal tilrettelegges for lek og opphold for både barn, ungdom og voksne skal utformes i naturmaterialer, både dekker og lekeapparater. I tillegg til private- og felles uteoppholdsarealer planlegges det for felles gatetun f_GT1 og f_GT2 med åpning fra gatetunet til felles uteoppholdsareal. Foreslåtte løsninger vurderes for å være godt løst og plan- og bygnings-etaten vurderer kravene som tilfredsstillende.

Det skal etableres felleslokaler for beboere og sikret i bestemmelser at minst 50 % av arealene innenfor BAA skal etableres som fellesarealer med funksjoner for beboere i BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA. Det vurderes for å være positivt at det tilrettelegges for fellesløsninger både innvendig og i uteoppholdsarealer.

Adkomstvei, snuplass og renovasjon

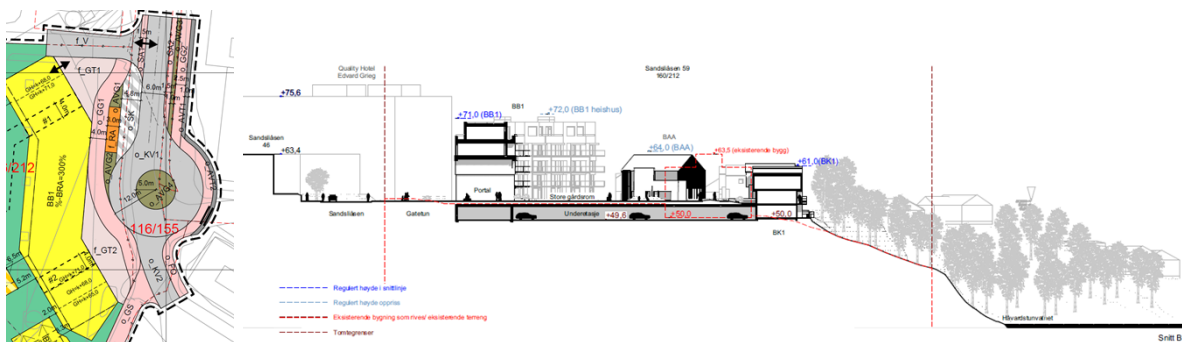
Bymiljøetaten hadde innspill ved offentlig ettersyn til utforming av adkomstveien Sandsliåsen, samt foreslåtte renovasjonsløsning. Sandsliåsen er i hovedsak regulert i reguleringsplan gnr. 116, bnr. 160, Plan-ID 65340000, herunder fortau, sykkelfelt og trerekke. Rundkjøring/snuplass er ikke regulert i vedtatt plan.

Hovedgrepet for renovasjon for ny boligbebyggelse er bunntømte containere som plasseres langs Sandsliåsen, og at renovasjonsbilen har egen lomme ved henting av avfall. Glass og metall håndteres i fellesløsning i f_BRE i plan Plan-ID 65340000. Ved plasseringen av henting av renovasjon langs Sandsliåsen kan indre gårdsrom benyttes til opphold og lek for fremtidige beboere.



Figur 4: Snitt gjennom Sandsliåsen ved foreslått renovasjonspunkt

Bymiljøetatens innspill om regulering av rundkjøring/snuplass i enden av en offentlig vei er etterkommet av forslagstiller. Gjennomføring av rundkjøringen er avhengig av at bygg innen planområdet Sandsliåsen 46 gnr. 116, bnr. 195 rives. Det pågår planarbeid i regi av samme forslagstiller for Sandsliåsen 46, Plan-ID 70900000. Plan- og bygningsetaten støtter forslag om at rundkjøringen er «opparbeidet eller sikret opparbeidet» ved rekkefølgekrav. Frem til rundkjøring/snuplass er etablert i enden av Sandsliåsen vil renovasjonskjøretøy snu på naboeiendommen Sandsliåsen 46. Det foreligger skriftlig avtale om bruk av nabo-eiendommen. Denne følger vedlagt.



Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr.212 m.fl., Sandsliåsen 59, Reguleringsplan, arealplan-ID 70380000 vist på plankart, sist datert 19.06.2023.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 19.06.2023
2. Med følgende endringer.
 - a. Ny bestemmelse § 3.1.6.1.b. I uteoppholdsarealer f_UTE mot sør og vest skal store trær bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep innenfor området.
 - b. Ny bestemmelse § 3.1.1.5. Ved søknad om rammetillatelse skal ombruk av eksisterende bebyggelse jf. ombrukskartlegging dokumenteres.
 - c. Ny bestemmelse § 2.8. Fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser skal etterstrebes. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon.
 - d. Endring i bestemmelse § 3.1.1.3.c. Maksimum parkeringsdekning settes til 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig, derav skal 15% av parkeringsdekningen forbeholdes bildeleordninger.

Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 19.06.2023
Reguleringsbestemmelser, datert 19.06.2023
Planbeskrivelse, datert 23.06.2023
Merknadsskjema, datert 21.06.2023
Illustrasjonsplan, datert 20.06.2023
Illustrasjonshefte, datert 22.06.2023
Snitt og oppriss, datert 22.06.2023
Tverrprofil (vei), datert 28.02.2023
Lengdeprofil (vei), datert 26.04.2021
Sol- og skygeillustrasjoner, datert 22.06.2023
ROS-analyse, datert 19.06.2023
RTP, datert 17.01.2023
RTP, tilleggsnotat, datert 17.01.2023
RTP, tegningsrett, datert 17.01.2023
RTP, erklæring om snuplass, datert 22.03.2023
Uttalelse fra BIR til RTP, datert 20.01.2023
Støyrapport, datert 14.06.2023
Trafikkanalyse, datert 21.06.2023
Mobilitetsplan, datert 22.06.2023
Miljøtekniske vurderinger, datert 24.04.2017
Naturmangfoldrapport, datert oktober 2020
VA-rammeplan, datert 21.02.2023
VA- rammeplan, vedlegg HB001-004, datert 21.03.2023
Uttalelse Bergen Vann til VA rammeplan, datert 24.03.2023
Kulturminnedokumentasjon, datert 30.11.2020
Uttalelse Byantikvaren til kulturminnedokumentasjonen, e-post 18. desember 2020
Klimagassberegning, datert 17.02.2023
Gjenbruksrapport, datert 25.01.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20653