



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20483-25

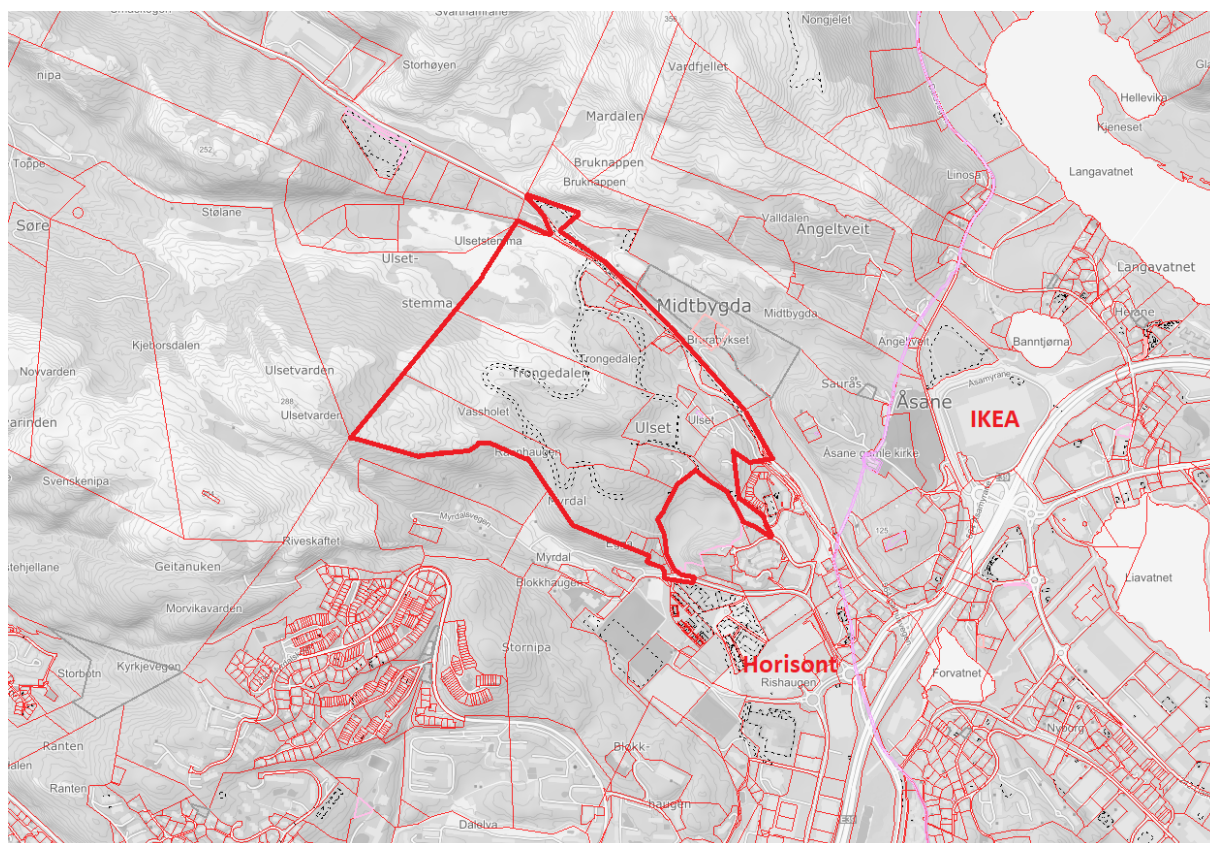
Saksbehandler: Ole Petter Kästel Løtvedt

Dato: 31.01.2024

**Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning – offentlig ettersyn
Åsane, gnr. 189, bnr. 1, mfl., Ulset vest arealplan-ID 65300000**

Om planforslaget

Opus AS fremmer på vegne av Ulset Utvikling AS detaljregulering for Ulset vest i Åsane bydel. Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for inntil 450 nye boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet vist med rød strek.



Figur 2: Skråfoto. Planområdet vist med rød strek.

Planområdet ligger i Åsane bydel, mellom Myrdal i sør og Salhusvegen i nordøst. Øst for planområdet ligger boligområdene Ulset Øst og Ulset Nord. I vest og nordvest ligger Ulsetstemma med våtmarksområde og naturområder videre mot Geitanuken og Toppe. Planområdet er ca. 517 daa. Området ligger nord for Åsane senterområde og Horisont kjøpesenter. Planområdet er i stor grad omgitt av større, sammenhengende friluftsområder. Det går flere lokale stier gjennom planområdet, blant annet til Ulsetvarden, mellom søndre del av planområdet og Ulsetstemma. Planområdet inneholder også kulturminneverdier i form av kulturlandskap med kulturhistoriske spor.

Da planarbeidet startet opp vurderte Statsforvalteren i Vestland (tidligere Fylkesmannen) at planarbeidet må konsekvensutredes med bakgrunn i § 3 pkt. c vedlegg II pkt. 10 b) utviklingsprosjekter i forskriften som da var gjeldende. Statsforvalteren vurderte også at planforslaget strider med statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, og at det styrker behovet for konsekvensutredning. Plan- og bygningsetaten (PBE) sluttet seg til Statsforvalterens konklusjon om at planforslaget er konsekvensutredningspliktig, og begrunner vurderingen med at *«det skal foretas vesentlige endringer av gjeldende plan, som gjelder blant annet vegfremføring, plassering og antall boenheter, utbygging i LNF-områder med mer»*. I henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger faller planforslaget under § 8 pkt. a vedlegg II punkt 10 b) utviklingsprosjekter.

Offentlig ettersyn av planprogram ble kunngjort 01.02.2017. Planprogrammet ble fastsatt av byrådet i møte 08.02.2018, sak 1038/18. Byråden anbefalte planprogrammet slik det ble fremmet, med følgende kommentarer:

1. Alternativene skal utredes i forhold til samlet utbyggingspotensial i Åsane i forslag til ny KPA (eget utredningstema).
2. Det skal gjøres rede for aktuelle virkemidler i plansaken som sikrer reduserte levekårsforskjeller i bydelen.

3. Utnyttelsesgrad innenfor hvert delfelt skal i utgangspunktet begrenses til maks 100 % BRA ekskl. parkering. Arealet og antall boliger i utredningsalternativ 3 skal reduseres, og fjernvirkning visualiseres.
4. Under utredningstemaet mobilitet og transport skal det gjøres rede for hvordan planen sikrer gode gangforbindelser og snarveger til Åsane senter og busstopp.
5. Utredningsalternativ 3 reduseres i utstrekning slik at det ikke kommer i konflikt med Naturvernområdet rundt Ulsetstemma i nord.
6. De gamle gårdstunene med tilhørende kulturlandskap skal bevares og integreres på en god måte.

I planprogrammet som ble sendt til byrådet for fastsettelse, var det forespeilet 4 alternativer, inklusiv 0-alternativet. Som en konsekvens av byrådets vurdering ble alternativ 3 tatt ut i oppdatert planprogram før kunngjøring. I KU-rapportene er det således kun alternativene 0 til 2 som er utredet.

Konsekvensutredningene tar utgangspunkt i 3 alternativer:

- 0- alternativ: Området forblir regulert som i dag. I gjeldende plan for Ulset vest legges det til rette for 450 boliger som konsentrert småhusbebyggelse og blokker.
- Alternativ 1: Planområdet foreslås utbygd med blokkbebyggelse og rekkehus. Nye boligformål konsentreres sør i planområdet, tettest på sentrale deler av Åsane og kommende bybanestopp. Alternativet gir rom for en utbygging av 500 – 600 boenheter.
- Alternativ 2: Planområdet foreslås utbygd med en blanding av rekkehus/leiligheter og blokkbebyggelse der utnyttelsesgraden skal økes mest innenfor de områdene som ligger tettest på sentrale deler av Åsane og kommende bybanestopp. Alternativet gir rom for en utbygging av 900 - 1100 boenheter.

Følgende tema er utredet:

1. Landskap og byform (to tema som er sammenslått).
2. Naturmangfold.
3. Kulturminner.
4. Mobilitet og transportmiddelfordeling.
5. Energi og energibruk.
6. Friluftsliv.
7. Barn og unges interesser.
8. Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse).
9. Utbyggingspotensialet i Åsane.

Fastsatt planprogram med konsekvensutredning for tiltakene er utredet og lagt til grunn for utarbeidelse av foreliggende planforslag.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Planområdet er i dag regulert i områderegulering for Ulset vest, gnr.188, del av bnr.1 og gnr.189, del av bnr.1, 3, 4, m.fl., vedtatt i 2010 (planID: 16350000). I ettertid har forslagsstiller kommet frem til at *«gjeldende reguleringsplan ikke er et tjenlig redskap for å få til en arealmessig bærekraftig utvikling av planområdet»*, og ønsker derfor en re-planlegging av gjeldende plan for Ulset vest. I oppstartsmøtet 12.4.2016 ble forslagsstiller informert om at ny regulering med økt utnyttelse av Ulset vest må avklares gjennom politisk prinsippsak.

Prinsippsak ble fremmet og 11.10.2016, sak 1328-16, vedtok byrådet å anbefale oppstart av planarbeid. Det ble varslet oppstart 01.02.2017. Planforslag for endring av områderegulering ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 03.08.2019 – 15.10.2019. Gjennom høring av planforslaget ble det mottatt innsigelse fra Statsforvalteren med henvisning til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SBATP).

Planforslaget har siden 2019 blitt bearbeidet i dialog med PBE. Endring i planform fra områderegulering til detaljregulering samt omfang av endringer i plangrepet innebærer at planforslaget må behandles på ny og legges ut til nytt offentlig ettersyn. Antall nye boenheter er ikke økt og således i samsvar med gjeldende områderegulering og 0-alternativet hva gjelder nye boenheter. Planforslag til behandling ble mottatt 05.10.2023.

Merknader til oppstart og offentlig ettersyn

Til varsel om oppstart ble det mottatt 2 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert mars 2019.

Gjennom offentlig ettersyn i 2019 ble det mottatt 1 privat merknad og 19 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 18.09.2023.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningssetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

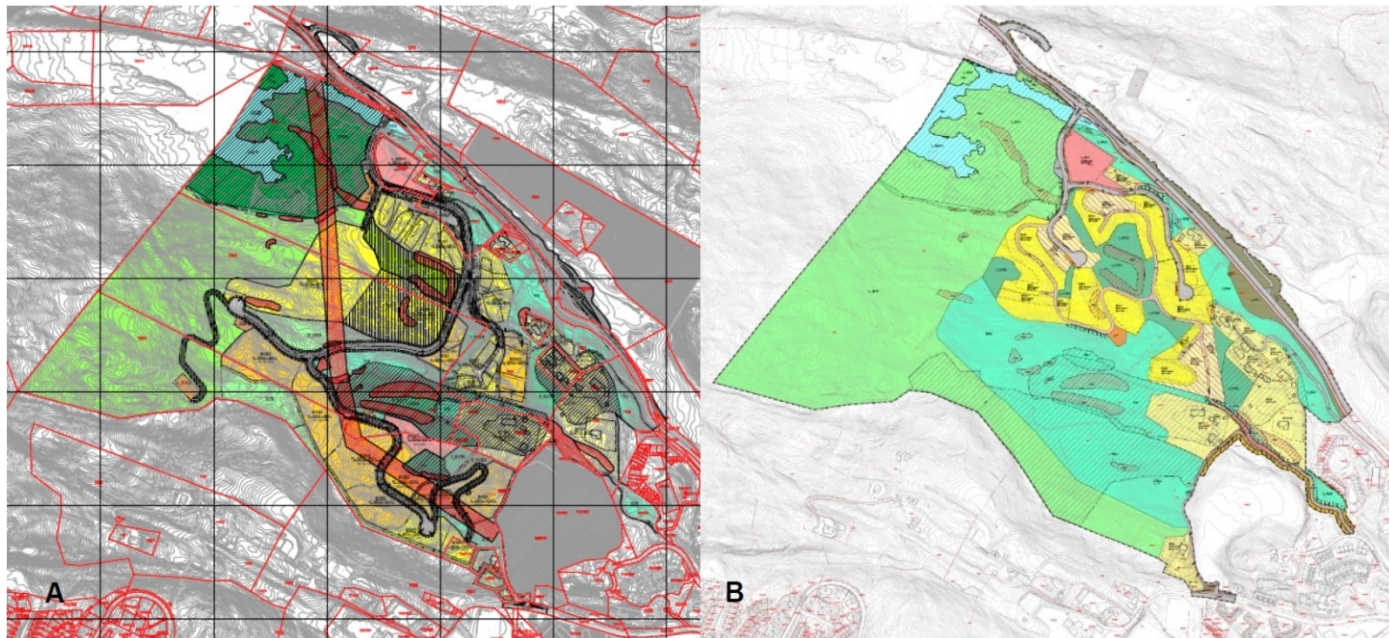
Forhold til overordnet plan

Planområdet er innenfor ytre fortettingssone i kommuneplanens arealdel (KPA). I gjeldende områderegulering fra 2010 er det åpnet for forholdsvis spredt boligbebyggelse innenfor planområdet. Ved fortetting i ytre fortettingssone skal det legges vekt på gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrumskjernen og hensyn til landskap, grønnstruktur og eksisterende bebyggelse. Foreliggende planforslag ivaretar rammene gitt av KPA.

Endringer siden offentlig ettersyn i 2019

Ved utleggelse til offentlig ettersyn i 2019 var formålet med planarbeidet å tilrettelegge for en høyere grad av utnytting innenfor planområdet enn det som følger av gjeldende plan for Ulset vest. Forslagsstiller ønsket å lokalisere en større andel av bebyggelsen lenger sør i

planområdet for å oppnå bedre forbindelser til Åsane sentrum. Samtidig ønsket forslagsstiller å endre på boligstrukturen og justere intern adkomstveg for å sikre en bedre tilpasning til eksisterende terreng. Viser til vedlagt fagnotat datert 22.07.2019 for ytterligere informasjon. I etterkant av offentlig ettersyn i 2019 har planforslaget blitt vesentlig omarbeidet, viser til figur 3.

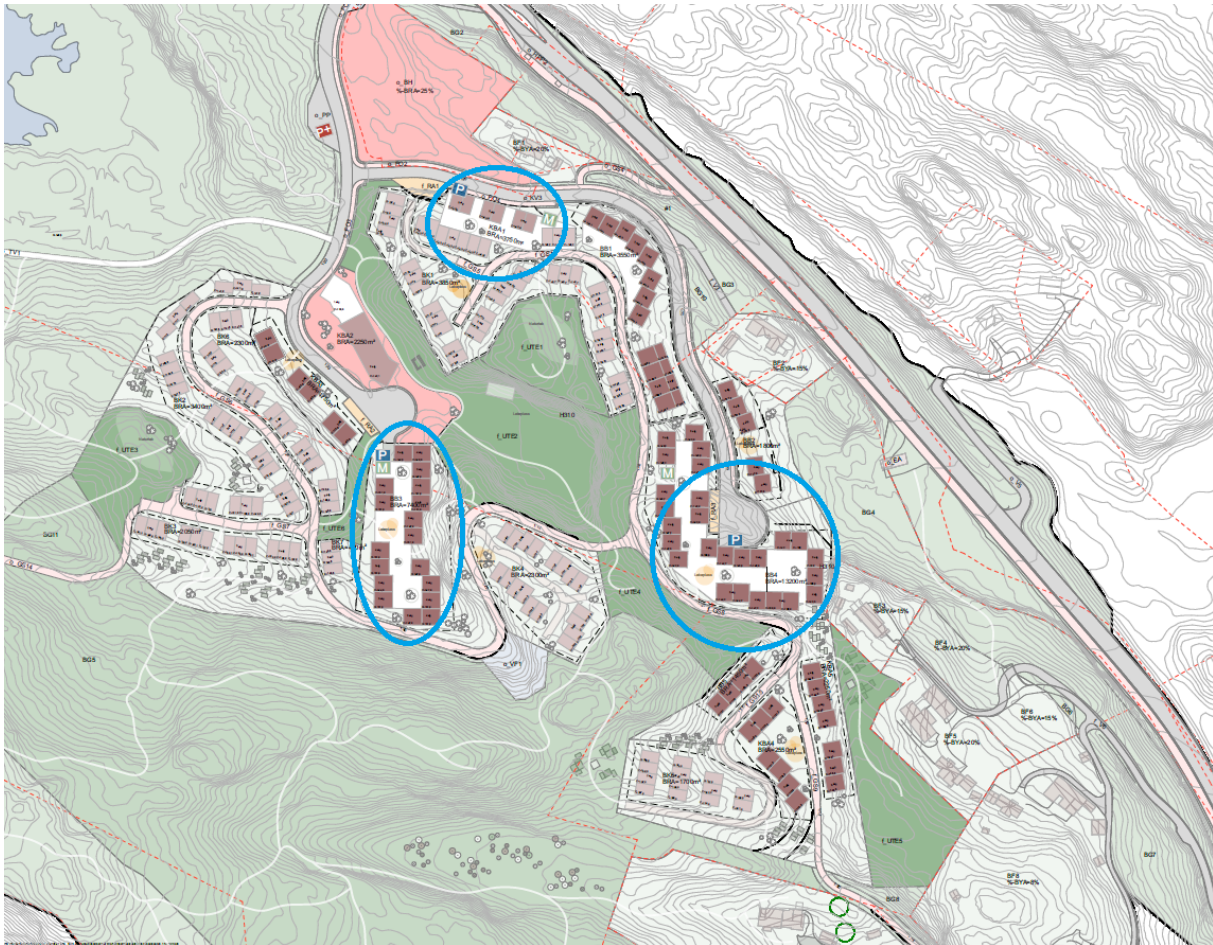


Figur 3: Viser tidligere planforslag (A), som var på høring i 2019, og nåværende planforslag (B), med større grønne areal og redusert vei og byggeareal.

Et sentralt tema i planprosessen etter offentlig ettersyn i 2019 har vært hvordan å svare ut innsigelsen fra Statsforvalteren. Det har vært et særlig fokus på å dokumentere og sannsynliggjøre at foreslått utbyggingsomfang ikke generer et stort transportbehov med personbil, og at tiltakene som legges til grunn, må vise at man klarer å redusere behovet for personbiltransport. Det har også vært viktig å redusere omfang av inngrep i naturområdet. Dette er gjort ved å redusere teknisk infrastruktur, samlokalisere parkering, skape bilfrie gatemiljø og fokusere på prinsipper for terrengtilpasset bebyggelse.

Førende prinsipper for planarbeidet har vært:

- best mulig terrengtilpassing av bebyggelse og samferdselsareal
- minst mulig kjøreveg
- konsentrere utbyggingen i området nærmest etablert bebyggelse, sentrale Åsane og fremtidig skole
- bevare blå-grønne områder/verdier
- lokalklima i kupert terreng må hensyntas for å oppnå gode kvaliteter på boliger og uteoppholdsareal
- deleløsninger/fellesfunksjoner for mobilitet, verksteder, felles gjesteleilighet, mm.



Figur 4: Utsnitt av Illustrasjonsplan. Parkeringsanlegg merket med blå strek.

Vegsystemet er siden offentlig ettersyn i 2019 kortet ned, og grad av utnytting er redusert fra 109 000 m² BRA til 52 940 m² BRA. Ny bebyggelse er trukket bort fra friluftsområdet og er konsentrert langs et mest mulig bilfritt gang- og sykkelssystem. Etter vår vurdering har de førende prinsippene for planarbeidet resultert i et planforslag som er i tråd med tilbakemeldinger gitt gjennom offentlig ettersyn og svarer ut innsigelsen fra Statsforvalteren.

Mobilitet

I foreliggende planforslag legges det opp til at personbiltransporten løses fra nord med avkjørsel fra Salhusvegen, der biltrafikk tidlig ledes inn i parkeringsanlegg, se figur 4. Det foreslås å etablere tre parkeringsanlegg innenfor planområdet, med inntil 208 parkeringsplasser for bil, 0,5 plasser per 100 m² BRA bolig, fordelt på ca. 450 boliger. Dette inkluderer plasser til parkering for bevegelseshemmede og gjesteparkering. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet for bevegelseshemmede. Det skal etableres mobilitetspunkt med areal for sykkel/el-sykkel, transportsykler, sparkehjul og lignende innenfor KBA1, BB3, BB4 og KBA4. Hensikten med dette grepet er at beboere i området enkelt skal kunne velge bærekraftig mobilitetsløsning i sin hverdag.

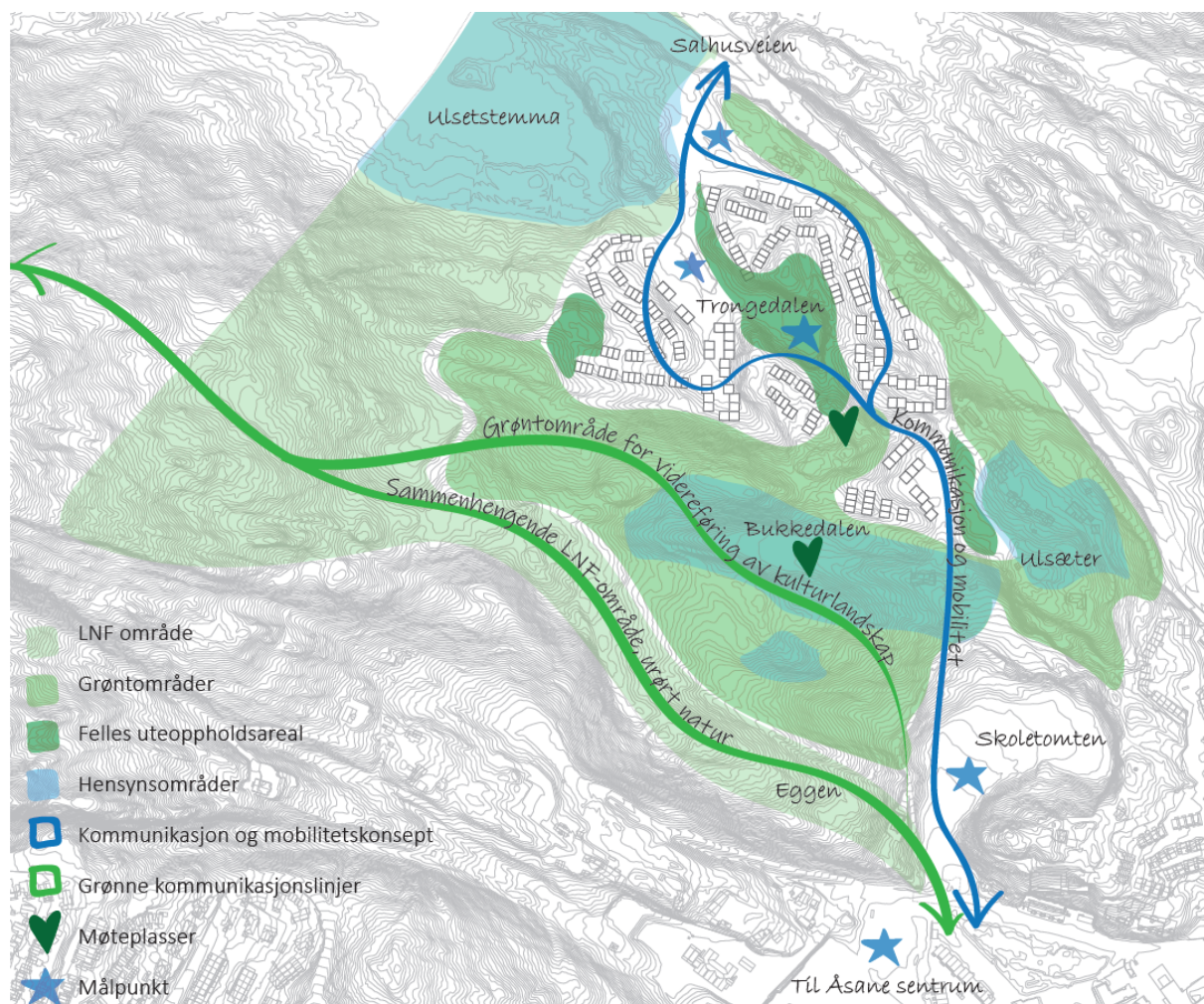
Gjennom planområdet er det foreslått et gang- og sykkelveinett som kobler planområdet til Åsane sentrale deler, hvilket ivaretar hverdagsmobiliteten til beboerne. Foreslått gang- og sykkelveinett følger terrenget og bidrar til variasjon i boligtypologi og boformer, samt skaper

en variert gatestruktur. Gang- og sykkelveinettet gjøres universelt utformet med god tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Mobilitetsprinsippet i planforslaget er at det skal være enklere å velge sykkel eller gange, fremfor å velge personbil. Plassering av andre løsninger, for eksempel sykkelparkering og foreslått renovasjonsløsning for prosjektet, samt nærhet til Åsane sentrum, kollektivknutepunkt i Åsane, kollektivholdeplass i Salhusvegen, ny barnehage og ny skole, bygger opp under muligheten for et bærekraftig bomiljø. Fordelen med planforslaget er at det legger rammer for å kunne bygg et bomiljø med bærekraftig mobilitet som et grunnprinsipp. Etter vår vurdering er det flere elementer ved planforslaget som tilsier at Ulset vest vil kunne bli et attraktivt boligområde.

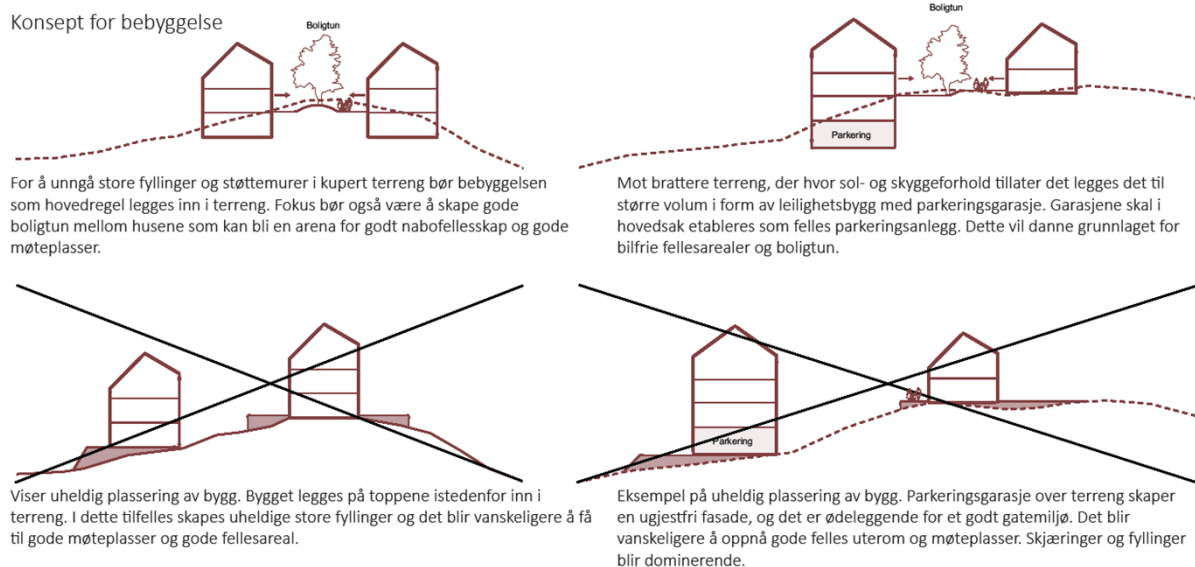
Formingsveileder

Av formingsveilederen fremgår at det overordnede konseptet handler om å etablere et godt boligmiljø i et naturområde der naturen får være førende for etablering av bebyggelse og infrastruktur, viser til figur 5. Formingsveilederen er delt i to deler, *Bebyggelse* og *Utforming av uterom*. Foreslått inndeling med konkret fokus vurderes å være positiv.



Figur 5: Overordnet konsept for utvikling av Ulset vest

I foreliggende planforslag foreslås det en kombinasjon av rekkehus og leiligheter fordelt på de ulike delfeltene. Det foreslås fem felt regulert til blokkbebyggelse (BB1-5) med byggehøyde opp til 4 etasjer. Det foreslås 7 felt for konsentrert småhusbebyggelse (BK1-7) med byggehøyde som varierer mellom 2 og 3 etasjer. I KBA1 og KBA3-5 foreslås rekkehus, og/eller blokkbebyggelse, mens det i KBA2 foreslås etablert barnehage og/eller helse- og omsorgsinstitusjon. Maksimale byggehøyder er sikret i plankart, samt visualisert og beskrevet i formingsveileder. Felt KBA1, BB3 og BB4 er felt med parkeringsanlegg og blokkbebyggelse oppå. Figur 6 illustrerer prinsippene for plassering av bygninger i terreng og byggehøyder.



Figur 6: Prinsipper for ny bebyggelse i terreng

Vi slutter oss til foreslått konsept for hvordan nybygg skal møte terreng, byggehøyder med variasjon og variasjon i takform. Vi stiller imidlertid spørsmål om kvalitet i gårdsrom på dekke over parkeringskjeller og hvordan prinsippet om bomiljø i naturen er sikret for disse delfeltene. Etter vår vurdering må det jobbes videre med konseptet og kvaliteter for delfeltene med parkeringsanlegg, og dette må sikres til 2.gangsbehandling.

Viser ellers til innsendt formingsveileder og ber om innspill på denne.

Materialbruk

Av bestemmelse 3.1.5.d fremgår det at «Hovedmateriale for fasader skal være tre. Det tillates variasjon i fasadematerialer innenfor formål for BB og KBA, herunder betong, platekledning og båndtekkning.» Det er positivt at det legges opp til at hovedmaterialet skal være tre med bakgrunn i landskapet rundt og det tilgrensende friluftsområdet. Vi er imidlertid i tvil om det skal åpnes for den grad av handlingsrom for materialbruk for formål BB og KBA. Feltene BB og KBA utgjør de største volumene, og materialbruk på fasade vil være viktig faktor for hvordan ny bebyggelse vil oppleves. Av planbeskrivelsen fremgår det at «Det skal etableres et nytt nabolag som spiller på lag med naturen og menneskene som bor der, og som bringer naturen inn mellom husene. Farge- og materialbruk skal ha en tilknytning til kulturlandskapet i området.» Betong og platekledning som fasademateriale gjenspeiler ikke intensjonen i planbeskrivelsen. Etter vår vurdering må bestemmelsene knyttet til materialbruk bearbejdes for å gjenspeile intensjonen som gjengis i planbeskrivelsen.

Av bestemmelse 2.1.1.b fremgår det at «*Støttemurer mot veger, uteoppholdsareal, grønnstruktur og naturområder skal tilpasses på en god måte. Murer høyere enn 1,5 meter skal terraseres. Murer skal som hovedregel etableres som natursteinsmur i og mot grønnstruktur og naturområder.*» Videre fremgår det av bestemmelse 5.3.1 at «*Det tillates murer/skjæringer inntil 4 meter høyde uten terrassering innenfor bestemmelsesområde #3, og inntil 6 meter høyde uten terrassering innenfor bestemmelsesområde #4 og #5. Murer kan etableres som betongkonstruksjoner*» og av bestemmelser 5.3.2 at «*Det skal etableres kompenserende tiltak som for eksempel avtrapping, trapp, beplanting og/eller aktivisering av veggfasaden.*» Planområdet er del av et historisk kulturlandskap, og av planbeskrivelsen fremgår det at «*Den kulturhistoriske sammenhengen, inkludert eksisterende bebyggelse skal videreføres i bebyggelsens takform, fargebruk og materialitet.*». I planforslaget åpnes det for utstrakt bruk av betongkonstruksjoner der det skal være murer. Slik bestemmelsene er formulert, er det kun mot naturområder og grønnstruktur det som hovedregel skal være natursteinsmur, men også denne bestemmelsen er åpen for tolkning. Planområdet er kupert og det vil være behov for en god del støttekonstruksjoner. Vi forventer at bestemmelsene følger opp de gode intensjonen i planbeskrivelsen, og det må etter vår vurdering derfor sikres mer forpliktende bestemmelser knyttet til visuelle kvaliteter på støttemurer.

Boligsammensetning

Forslagsstillers målsetting med prosjektet er at en skal kunne bo i området gjennom alle livsfaser. Variasjon i typologi og boligstørrelse gir boenheter som er tilpasset ulike brukergrupper, både enslige, familier, eldre og yngre. Av totalt 450 enheter, legges det opp til 137 rekkehus (ca. 30 %) som vil være godt egnet for barnefamilier. Av bestemmelse 3.1.1.b fremgår det at «*Av totalt antall boenheter i BB1-5, KBA1 og KBA3-5 skal maksimum 20% ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% ha bruksareal over 80 m².*» Det er positivt at det er sikret krav om boligsammensetning, men vi stiller spørsmål ved hvorvidt det er klokt å ha alle boenhetene innenfor BB-felt og KBA-felt i beregningen. Av planbeskrivelsen fremgår det at «*Det er med andre ord tilrettelagt for at enkelte felt kan etableres med en høy andel leiligheter under 50 m² (rettet mot førstegangskjøpere, enslige, o.l.), og at andre områder da må ha en tilsvarende høyere andel boliger over 80 m².*» Det fremgår ikke nærmere vurdering om hvordan dette skal håndheves i praksis eller hvordan dette potensielt kan påvirke et fremtidig bomiljø.

Vi stiller også spørsmål ved måten å fordele mindre og større boenheter mellom delfeltene, samt hvordan et slik handlingsrom i praksis skal håndteres gjennom flere byggetrinn og år med gjennomføring. Videre er vi ikke overbevist om at en høyere andel mindre boenheter i et delfelt bidrar til et godt bomiljø over tid. Etter vår vurdering bør der sikres variasjon i boligsammensetning innenfor de enkelte feltene. Vi ønsker innspill på temaet gjennom offentlig ettersyn.

Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 75 m² per boenhet, hvorav minimum 7 m² skal være privat uteoppholdsareal. Maks 40 % av arealet kan etableres på tak eller balkong. Minimum 40 % skal utformes som fellesareal. Det er sikret at felles uteoppholdsareal skal ha hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper. Det felles uteoppholdsarealet er skissert i illustrasjonsplan datert 18.09.2023. De fleste boenhetene har uteoppholdsareal på bakkeplan. Det er sikret at alle boligene skal ha maksimalt 100 meter gangavstand til felles uteoppholdsareal på bakken.

For 450 enheter blir krav til minste uteoppholdsareal til sammen 33 750 m² (450 enheter x 75 m² pr enhet). Minimum felles uteoppholdsareal (40 %) blir dermed 13 500 m². I henhold til det illustrerte plangrepet oppnår prosjektet totalt ca. 33 750 m² uteoppholdsareal (MUA), hvorav ca. 6 300 m² er privat og 24 725 m² er felles. Dette forutsatt at det blir 30 m² privat uteareal for rekkehus og 7 m² privat uteareal for leiligheter. Det er således skissert et konsept der det legges opp til en høyere andel felles uteoppholdsareal enn det som følger av bestemmelsene. Som del av planforslaget foreslås det at inntil 2750 m² uteareal brattere enn 1:3 kan medregnes i minste uteoppholdsareal. Disse arealene skal være tilrettelagt med spesielle bruksverdier slik som akebakke og lek i kupert terreng. Forslagsstiller begrunner dette med at det er ønskelig å bevare naturterrenget og at dette er en kvalitet.

Vi har forståelse for forslagsstillers argumentasjon og er enig i at naturlig terreng bør bevares så langt det lar seg gjøre, også i områder avsatt til leke- og fellesareal. Problemstillingen synes likevel å være noe kunstig da arealkrav kan innfris ved å ikke legge til grunn så høy andel felles uteareal som skissert. Forutsetningen for å vurdere et avvik fra kvalitetskravet er således utydelig og må redegjøres bedre for. Forutsettes det for eksempel at rekkehus kan ha 45 m² privat areal (kombinasjon av areal på bakkeplan og altan), vil regnestykket se annerledes ut og behovet for felles uteareal som avviker fra kvalitetskravene, tilnærmet bortfaller. Økes forutsetning om andel privat areal til leiligheter fra 7 m² til 10 m², bortfaller behovet for et avvik helt. Vi slutter oss således ikke til konklusjonen om at det er nødvendig med et avvik fra kvalitetskravene. Etter vår vurdering må forslag om at inntil 2750 m² uteareal brattere enn 1:3 kan medregnes i minste uteoppholdsareal, tas ut av bestemmelsene.

Kantsone og privat uteoppholdsareal på bakkeplan

Det er positivt at det er sikret 2 meter fra inngangsparti til regulert vegformål og at boenheter skal ha minimum 1 meter avstand mellom fasadeliv og felles utearealer. Første etasje skal planlegges og utformes med særlig omtanke for det som skjer på bakkeplan, enten det er mot fellesarealer, offentlig areal eller privat uteareal. Intensjonen i formingsveilederen vurderes å være tilfredsstillende sikret.

Balkonger

Av formingsveileder og forslag til bestemmelser fremgår, for blokkbebyggelsen; *mellom motstående bygningsfasader skal det være en avstand på minimum 8 meter. For kortere strekk inntil 5 meter tillates det en avstand mellom motstående bygningsfasader på minimum 5 meter. Avstand mellom motstående balkonger skal være minimum 6 meter. Utkraging av balkonger skal ikke overstige 2 meter i dybden og 10 m² i størrelse.*

Det er i formingsveilederen vist til at ulike konsepter for balkonger kan bidra til variasjon i fasader.

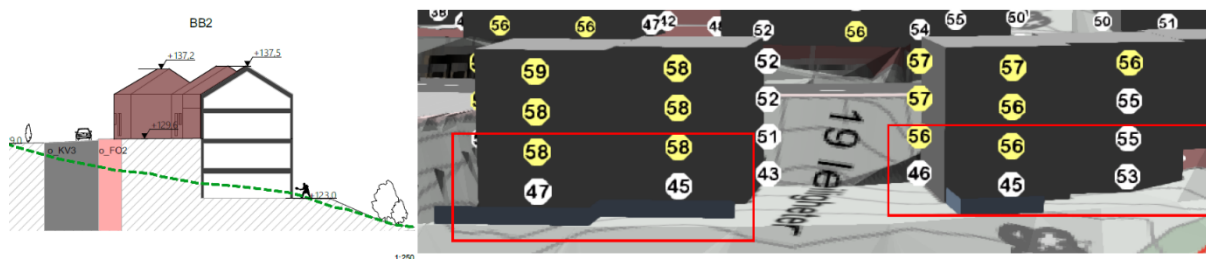
Ny bebyggelse oppå parkeringsanlegg, spesielt BB3 og BB4, er skissert med forholdsvis smale rom mellom bebyggelsen, viser til figur 7. Utkragede balkonger vil her redusere romligheten i ytterligere. Etter vår vurdering må det redegjøres for hvordan utkragede balkonger vil påvirke disse gårdsrommene. Vi er kritiske til at det åpnes for utkragede balkonger inn mot interne gårdsrom og ber om tilbakemelding på temaet gjennom offentlig ettersyn.



Figur 7: Områder der grad av utkragede balkonger må revurderes.

Støy

Av vedlagt støyrapport datert 31.08.2023 fremgår at boenhetene nærmest Salhusveien i nord-øst er støyutsatt. Topografien i denne delen av planområdet er skrånede mot støykilden, viser til figur 8. Figur viser støysituasjon med støyskjerming. For å minimere terrenginngrepet er ny bebyggelse foreslått å møte det skrånede terrenget. Dette medfører at de to nederste etasjene i BB2 og BB4 som vender mot Salhusveien, ikke vil være gjennomgående. Det er derfor foreslått at disse boenhetene skjermes med en støyskjerm nær boligene, hvilket innebærer at disse etasjene faller inn under definisjonen «dempet fasade». En slik løsning er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, men er definert som mulig i siste versjon av T-1442 fra 2021.



Figur 8: Snitt og 3D-modell av støyutsatt situasjon.

Av planforslaget fremgår at som kompenserende tiltak for denne støysituasjonen foreslås det at de 5 boenhetene i BB2 og BB4 som har dempet fasade, skal gå over to plan, underetasje og 1. etasje. Ettersom det ikke er støyutfordringer knyttet til underetasjen, vil disse boenhetene tilfredsstille kravene til stille side, men dog ikke være gjennomgående. Ettersom problemstillingen er isolert til å gjelde fem boenheter og det er sikret kompenserende tiltak jf. bestemmelse 2.3.3.b, kan vi akseptere foreslått avvik fra krav om gjennomgående boenhet ved støy på fasade.

Renovasjon

I foreliggende planforslag er det foreslått mobilt bossug for restavfall og nedgravd bunntømt container for øvrige fraksjoner. Nedkast for restavfall er plassert slik at hver boenhet har maksimalt 100 meter til nærmeste nedkast. For øvrige fraksjoner er maksimal avstand til nedkast foreslått å være 150 meter. Viser til vedlagt renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 23.10.2023 for vurderinger knyttet til valgt løsning.

Plan- og bygningsetaten slutter seg til foreslått renovasjonsløsning, men det er imidlertid uklart hvorvidt gangmønster fra og til nedkast er universelt tilgjengelig. Dette må redegjøres for før planforslaget fremmes til politisk behandling.

Naturmangfold

Planforslaget innebærer nedbygging av natur og er således ikke i tråd med prinsippene i kommunens Naturstrategi. Med bakgrunn i tidligere vedtak og sakens historikk sendes planforslaget like fullt på høring og legges ut til offentlig ettersyn til tross for nyere strategier.

Det er registrert 18 ulike rødlistede arter. Kartlagte naturtyper er naturbeitemark, en hagemark og tre hule eiker. Kartleggingen i 2022 viser samme funn som i KU (2019). Det er ingen prioriterte viltområder eller verneområder i eller nær planområdet. Utvalgte naturtyper, eik, er registrert og ivaretatt. Planforslaget innebærer nedbygging av eksisterende natur- og kulturmiljø, inkludert rødlistede naturtyper. En registrert naturbeitemark med stor verdi, rødlistekategori VU, bygges ned, det samme gjelder deler av naturbeitemark med middels verdi.

I naturmangfoldrapporten oppsummeres det at tiltak vil medføre negative konsekvenser, med nedbygging av natur og vegetasjon lokalt på Ulset. Likevel vurderes tilpasninger og avbøtende tiltak i planforslaget å sikre at naturverdier i stor grad også videreføres. Avbøtende tiltak, som oppsummert i naturmangfoldrapporten, er sikret i planbestemmelser og i plankartet. Det er positivt å ha en skjøtelsesplan og sikre bedre turveier samt bedre forhold til de rødlistede artene.

Plan- og bygningsetatens vurdering av naturmangfoldsloven §§8-12

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Det er utarbeidet konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning med naturmangfold som eget tema i 2019. Det er gjennomført feltundersøkelsen med biolog i 2016 og kartlegging etter NIN-metoden i 2023 til naturmangfoldrapporten. Det er også innhentet informasjon fra tilgjengelige databaser og fra en masteroppgave fra 2020 angående status til Ulsetstemma.

I naturmangfoldrapporten er det kartlagt arter, naturtyper og bestandssituasjon. Kunnskapen er basert på generasjoners erfaring og kunnskapsinnhenting. Samspillet mellom naturen, sauebeite og gjengroing har påvirket artsmangfoldet og er tydeliggjort i naturmangfoldrapporten. Sauebeitet opphørte på 2000-tallet og det førte til ytterligere gjengroing av gjenværende kulturmark. Resultatet av opphør av skjøtsel er annen artssammensetning og –diversitet. Det har vært tradisjon med skjøtsel i området, og ved reoppstart av skjøtsel vil de tidligere artene kunne vende tilbake til området.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger er beskrevet. Kunnskapsgrunnlagets omfang er rimelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Som del av naturmangfoldsrapporten er det hentet historikk og bilder for historisk utvikling med tanke på gjengroing etc. Konsekvensutredningen baserer seg på informasjon om naturmangfold i litteratur, offentlig tilgjengelige databaser og gjennom kontakt med Statsforvalterens miljøvernavdeling. Det er sikret avbøtende tiltak for å i størst mulig grad unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Det vurderes å være et godt kunnskapsgrunnlag, og det er beskrevet og sikret avbøtende tiltak. Føre-var-prinsippet tas ikke i bruk.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Påvirkningen av økosystemet og den samlede belastningen er beskrevet i konsekvensutredning naturmangfold og i naturmangfoldrapporten i kapittel «mulige virkninger av tiltak».

Oversiktskart av naturtyper fra naturmangfoldrapporten viser at mesteparten av de regulerte byggeområdene er plassert på verdityper med middels verdi og en liten del på naturtyper med stor verdi. Deler av området som har stor verdi, er sikret til natur-lekeplass. Det er naturtyper, arter og områder som går tapt, men store deler av planområdet blir bevart. Konsekvensen for rødlistede og sårbare naturtyper er derimot ganske stor i og med at tiltak som følger av planforslaget, innebærer nedbygging av et naturområde. Nedbyggingen er imidlertid langt mer konsentrert enn ved tidligere planforslag og gjeldende områderegulering.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

I planbestemmelsene er det sikret tiltak for at forslagstiller skal dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er sikret avbøtende tiltak, og i planbestemmelsene er det sikret driftsmetoder, teknikker og lokalisering.

Kulturmiljø

Av planbeskrivelsen fremgår at det ikke er gjort funn av automatisk fredete kulturminner på Ulset. Store deler av planområdet består av kulturlandskap med kulturminner knyttet til gårdsdrift, og det er disse som preger landskapet på Ulset. Det er definert to kulturmiljøer i planområdet, hvilket er eldre gårdstun med intakt tunstruktur og utmark med kulturhistoriske spor. Eksisterende gårdstun med hensynssoner er ivaretatt og videreført i forslaget til ny plan.

I KU-rapporten for Kulturminner og kulturmiljø konkluderes det med at de aktuelle gårdstunene og kulturlandskapet settes under press som følge av de foreslåtte endringene. Det fremgår av rapporten at relevante avbøtende tiltak kan være å bevare høydedrag, koller og åser. Dette medfører at det opprinnelige landskapet kan leses selv etter en utbygging i området. Grønne bufferoner bør sikres mellom kulturmiljøene og utbyggingsområdene slik at opplevelsesverdien av kulturmiljøene opprettholdes. Et avbøtende tiltak vil også være å bevare de karakteristiske steingjerdene og vegfarene der dette er mulig, også i utbyggingsområdene. Det er i bestemmelsene sikret at innenfor byggeområdene skal det tilstrebes å ta vare på hele eller deler av eksisterende steingarder. Der hvor steingarder kommer i direkte konflikt med bebyggelse og anlegg, skal steinen fortrinnsvis gjenbrukes i planområdet.

Etter vår vurdering er det positivt at stein fra steingarder gjenbrukes. Viser for øvrig til vår vurdering knyttet til materialbruk. Eksisterende kulturlandskapsverdier er del av identiteten som bør videreutvikles og i større grad gjenspeiles i planforslaget.

Barn og unges interesser

I KU-rapport om barn og unge interesser konkluderes det med at uavhengig av valg av alternativ vil en utbygging av planområdet berøre barn og unges interesser. Samtlige utbyggingsalternativer vil medføre at arealer blir bygd ned og erstattet med boligfelt, skole, barnehager og lokal infrastruktur. Etablering av boligfelt vil føre til at tilgjengelige friluftsområder innskrenkes og at bruken av gjenværende arealer endrer karakter. Planområdet vil i fremtiden bestå av mange små, lokale «grønne lunger» som blir liggende i nærområdet til nyetablerte boligfelt. KU-rapporten konkluderer videre med at utbygging vil gi bosetting av flere barn og unge, som hver kan forvente å få gode muligheter for utøvelse av nærmiljøaktiviteter. I et folkehelseperspektiv vil dette ha stor betydning. For samtlige utbyggingsalternativer vil ulempene som følger av arealnedbygging, kunne avbøtes noe ved å sikre tilstrekkelige grøntarealer i boligfeltenes nærområder og ved å kompensere for blokkering av etablerte stier og grøntkorridorer.

I foreliggende planforslag er et større sammenhengende grøntområde sikret ivaretatt ved at ny bebyggelse er redusert i omfang og konsentrert for å ivareta landskapet i større grad enn tidligere. Etter vår vurdering er dette positive grep som også sikrer arealer til naturlek for allmennheten, herunder barn og unge.

Barnehage og skole

Av Barnehagebruksplanen fremgår at per 2022 hadde Åsane bydel overkapasitet på antall barnehageplasser, og hadde dekningsgrad på 102 prosent for barn i alderen 1-5 år som er bosatt i bydelen. I tråd med veksten i antall barnehagebarn i Åsane bydel vil kapasiteten minskes fra rundt 200 ledige barnehageplasser i dag til en liten mangel på barnehageplasser i 2035.

Planområdet ligger i Kyrkjekrinsen skolekrets. Det skal bygges ny barneskole i umiddelbar nærhet til planområdet. Nye Åsane videregående skole, lokalisert i Åsane sentrum, ble ferdigstilt høsten 2020. Barnetrinnet på Kyrkjekrinsen skal avvikles når ny skole på Ulset vest står ferdig. Ungdomstrinnet på Kyrkjekrinsen beholdes, og skolen omgjøres til en ungdomsskole for 500 elever.

Det er avsatt to felt til barnehageformål i planforslaget. Felt BH er en videreføring av barnehagetomt i gjeldende plan. Basert på tomtens størrelse og krav til uteoppholdsareal kan denne ha plass til 4 avdelinger og 80 barn. Støyutfordringer løses med støyskjerm eller ved å bruke ny bebyggelse som støyskjerm. I arbeidet med aktuelle tomter til boligprogrammet (vår sak 202200382/4) er barnehagetomten vurdert, og det kom i den sammenheng frem at det er registrert stråleverdier over akseptabel grenseverdi fra eksisterende høyspent i området. På den bakgrunn er det ikke aktuelt å utvikle tomten til barnehage før dette forholdet er bedret. Med bakgrunn i pågående planarbeid og annen utvikling i Åsane vurderes det derimot som aktuelt at situasjonen vil endres, og at høyspent legges under bakken e.l. Med bakgrunn i forannevnte er det viktig å ha tilgjengelig areal til barnehage som kan realiseres uavhengig av situasjonen for felt BH i Salhusvegen.

Som del av planforslaget foreslås det å tilrettelegge for helse- og omsorgsinstitusjon i sammenheng med barnehage i felt KBA2. Bergen kommune har tidligere vært i dialog med forslagsstiller vedrørende mulighet for å innarbeide helse- og omsorgsinstitusjon, men da i andre deler av planområdet. Av planbeskrivelsen fremgår det at *«Barnehagen som kan etableres innenfor KBA2, vil ha plass til ca. 40 barn ut ifra krav til uteoppholdsareal.»* Antall boenheter som det åpnes for i planforslaget, utløser behov for 135 barnehageplasser. Sett i sammenheng med utviklingen som vil skje i Åsane ellers og arealbehovet knyttet til barnehager, er det viktig å sikre barnehage i Ulset vest. Etter vår vurdering må barnehage prioriteres fremfor helse- og omsorgsinstitusjon, og det bør tilstrebes enda større uteareal til barnehagen, slik at denne kan romme flere barn. Vi ønsker innspill på temaet gjennom offentlig ettersyn.

Høydebasseng

Det er lagt opp til at det skal etableres høydebasseng i felt o_VF1. Som del av løsningen må det etableres pumpestasjon ved avkjørsel til Salhusvegen, i felt o_VA. Det må også etableres et trykkøkningsanlegg for fylling av høydebassenget og for å sikre tilstrekkelig trykk til forbruksvann og slokkevann. Bergen vann har i løpet av planprosessen vært kritisk til en løsning som innebærer trykkøkningsanlegg. Det er derfor redegjort for og vurdert to andre lokaliteter for et høydebasseng som del av VA-rammeplanen. Vi har anbefalt å legge til grunn en løsning som ikke går på bekostning av landskapshensyn og friluftsinteressene i området. Forslagsstiller har fulgt vår anbefaling. Bergen vann har supplert sin uttale med en presisering om at de ikke kan akseptere foreslått løsning og angitt at *«endelig løsning/plassering for høydebasseng må sikre tilfredsstillende vannforsyning, og da særlig leveringssikkerhet til hele området slik at alle slokkevannsuttak og hovedandel av boliger i planområdet forsynes direkte fra bassenget uten bruk av pumper fra høydebassenget.»*

I sin innsigelse til planforslaget datert 02.10.2019 viste Statsforvalteren til at *«planen må etter Fylkesmannen sitt syn endres vesentlig mht. omfang på utbyggingen og utbyggingen må innordnes bedre i landskapsrommet. Omfattende veiutbygging, høydebasseng og annen tung infrastruktur må vurderes på nytt.»* I lys av dette drøftet vi problemstillingen i møte med Statsforvalteren 04.01.2024 hvorpå tilbakemeldingen ble at *«Statsforvalteren stiller seg fortsatt kritisk til etablering av høydebasseng med tilførselsvei opp mot høydedraget i vest. Tiltaket vil punktere viktig naturområde og må unngås. En slik plassering vil bryte klart med de endringer som er gjort i reguleringsforslaget for å sikre naturverdiene i området opp mot Geitanuken.»*

Et sentralt grep i arbeidet etter offentlig ettersyn i 2019 har vært å begrense inngrep i naturområdet ved å konsentrere ny bebyggelse. Vi slutter oss således til forslagsstiller forslag om å etablere høydebasseng med nødvendig infrastruktur lavere i terrenget enn hva Bergen vann har bedt om.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er på riktig vei med flere gode grep, men at det gjenstår noe som må forbedres før planforslaget kan anbefales vedtatt. Etter vår vurdering må følgende hovedproblemstillinger bearbeides i det videre planarbeidet:

- Bestemmelsene knyttet til materialbruk må bearbeides for å gjenspeile intensjonen som gjengis i planbeskrivelsen.

- Det må sikres mer forpliktende bestemmelser knyttet til visuelle kvaliteter på støttemurer.
- Det må sikres variasjon i boligsammensetning innenfor de enkelte feltene for blokkbebyggelse.
- Forslag om at inntil 2750 m² uteareal brattere enn 1:3 kan medregnes i minste uteoppholdsareal, tas ut av bestemmelsene.
- Vi er kritiske til at det åpnes for utkragede balkonger inn mot interne gårdsrom.
- I felt KBA2 må barnehage prioriteres fremfor helse- og omsorgsinstitusjon.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Åsane, gnr. 189, bnr. 1, mfl., Ulset vest, arealplan-ID 65300000 vist på plankart, datert 09.01.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.01.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 09.01.2024
Reguleringsbestemmelser datert 12.01.2024
Planbeskrivelse datert 12.01.2024
Merknadsskjema oppstart datert mars 2019
Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 18.09.2023
Formingsveileder datert 08.12.2023
Illustrasjonsplan datert 18.09.2023
Snitt og oppriss datert 18.12.2023
Fotomontasje datert 04.09.2023
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.09.2023
Klimagassberegning m/vedlegg datert 02.10.2023
Klimanorm datert 18.09.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 14.08.2023
Mobilitetsplan datert 06.07.2023
Lengde- og tverrprofiler veg datert 15.09.2023
Renovasjonsteknisk plan (RTP) m/vedlegg datert 23.10.2023
ROS-analyse datert 08.09.2023
Støyrapport datert 31.08.2023
Skredfarerapport datert 17.12.2018
Naturmangfoldrapport datert 01.09.2023
VA-rammeplan m/uttale fra Bergen vann datert 01.07.2023
KU Mobilitet datert 06.03.2019
KU Kulturmiljø m/vedlegg datert 29.03.2019
KU Naturmangfold datert 20.01.2019
KU Friluftsliv datert 27.02.2019
KU Energikilder datert 19.12.2017
KU Barn og unges interesser datert 08.11.2018
KU ROS-analyse datert 29.05.2018
KU Landskapsanalyse datert 26.03.2019
KU Samlet utbyggingspotensiale datert 25.05.2018
Forslagsstiller avsluttende kommentar datert 18.09.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20483