

Deres ref. 201606401

Vår ref. P14110

Dato: 25.05.18

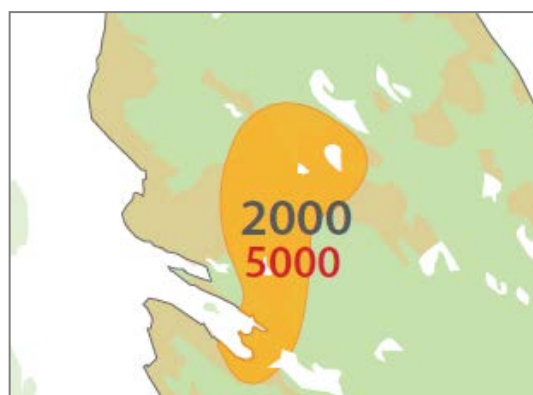
Utbyggingspotensialet i Åsane sentrale deler

1. Innledning

I forbindelse med detaljregulering av Ulsetstemma, planid 653000000, skal det utarbeides en rapport om utbyggingspotensialet i Åsane.

Åsane er et av syv prioriterte fortetningsområder i forslag til Kommuneplanens arealdel 2016 (KPA 2016), se figur 1. Forslag til ny KPA viser en antatt utbygging på 2000 boliger i planperioden 2018-2030. Det totale boligpotensialet er anslått til 5000.

I følge *Byrådssak /18 Fastsetting av planprogram*, datert 30.01.18, har Åsane «allerede et utbyggingspotensiale som overstiger rammene til forslag til ny KPA». Dette er basert på registrerte planer i prosess. Områder med potensiale er oppgitt å være Nyborg og rundt Liavatnet (områdeplan), Åsane sentrum og C-tomten (privat og offentlig plan) og Eidsvåg (privat plan). Byrådet ønsker videre at både omfang og prioritering av utbyggingen på Ulsetstemma vurderes i forhold til de andre utbyggingssakene i Åsane.



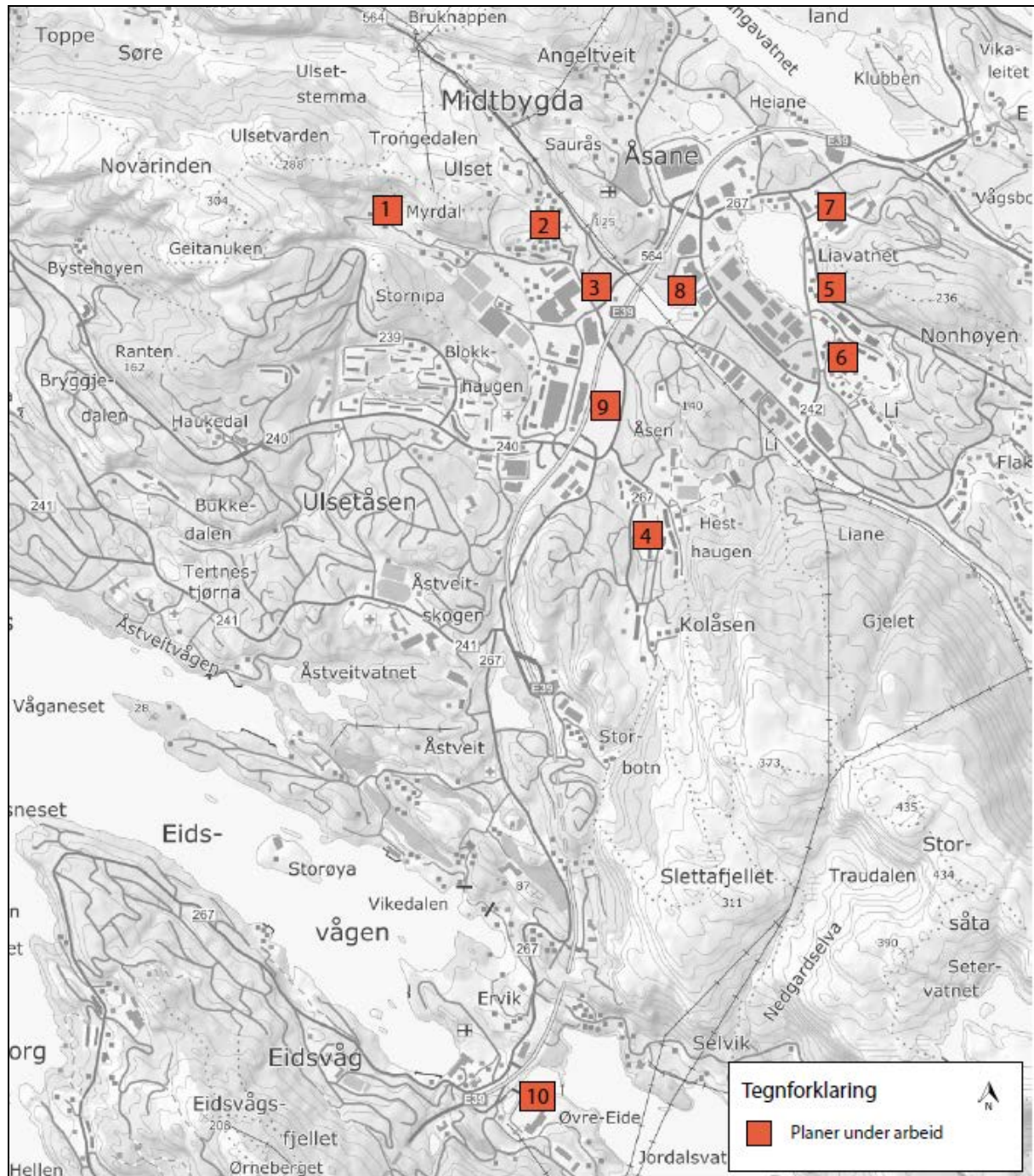
Figur 1. Utsnitt fra Strategisk temakart Bergen 2030. I Åsane er det potensiale for å bygge 5000 nye boliger innen 2030.

Denne rapporten er to-delt og tar for seg følgende:

- Gjennomgang av igangsatte planer i Åsane (det gule området markert i Figur 1) samt skjematisk vurdering av gjennomføringspotensiale.
- Vurdering av utbygging på Ulsetstemma opp mot utbyggingspotensialet i Åsane sentrale deler.

2. Gjennomgang av igangsatte planer i Åsane

Ved hjelp av tilgjengelige kilder som Bergenskart har vi funnet at det er 10 planer under arbeid i det definerte fortetningsområdet i Åsane, se figuren under. I tabellen under står det utdypende informasjon om planene, herunder utbygger/plankonsulent, andelen boliger, gjennomføring/tidshorisont og vurdering av om bygging lar seg realisere innen KPA levetid. KPA levetid er av kommunen definert som perioden 2018-2030.



Figur 2. Planer under arbeid i det definerte fortetningsområdet i Åsane.

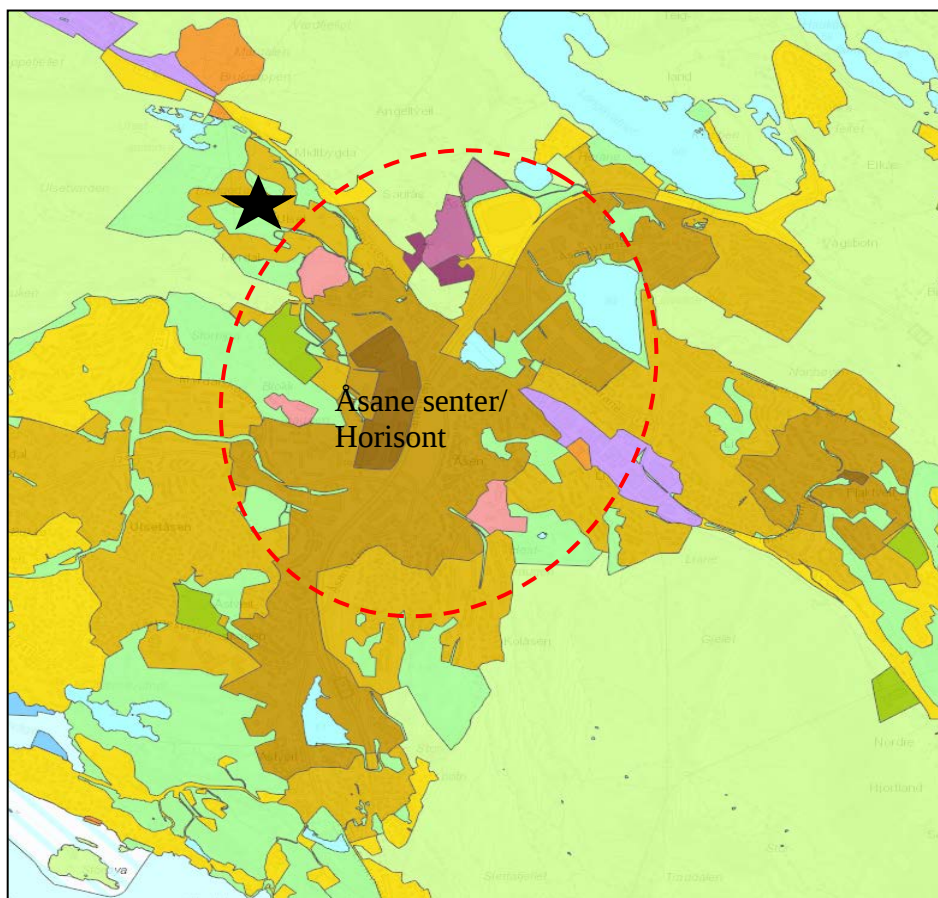
Planer under arbeid		Utbygger/ plankonsulent	Estimert antall boenheter	Gjennomføring/tidshorisont	Utbygging i KPA levetid?
1	<i>Ulsetstemma</i>	Forslagsstiller: Ulset Utvikling AS. Plankonsulent: Opus Bergen AS	1000	Revidert planforslag er planlagt skal leveres inn til 1. gangs behandling sommeren 2018. Vedtak i bystyret er forventet i 2019. Bygging vil starte like etter vedtak. Kun én grunneier i planområdet, noe som forenkler byggeprosessen. I planprogrammet er varierer utbyggingsalternativene fra 500-600 i alternativ 1 og 900-1100 boenheter i alternativ 2. I denne rapporten velger vi å benytte et utbyggingstall på 1000 boenheter.	Ja
2	<i>Myrdalshovden</i>	Forslagsstiller: Axer Eiendom AS. Plankonsulent: Arkitektgruppen Cubus	132	Oppstartsmøte i 2017. Planen er ikke varslet oppstart av per april 2018. Kun én forslagsstiller, noe som forenkler byggeprosessen.	Ja
3	<i>Myrdalsvegen</i>	Forslagsstiller: Arko Nord AS. Plankonsulent: Dig Plan AS	10	Oppstartsmøte våren 2017. Kun mindre endring av gjeldende reguleringsplan. Fagetaten har ingen spesielle innvendinger mot intensjonene bak reguleringsendringen.	Ja
4	<i>Rolland borettslag</i>	Forslagsstiller: Vestbo, på vegne av Rolland borettslag	30	Planforslaget ble varslet våren 2017. I en normal planprosess vil planarbeidet bli levert inn til 1. gangs behandling i 2018, og kunne bli vedtatt i 2019.	Ja
5	<i>Liavegen boliger</i>	Forslagsstiller: BOB. Plankonsulent: Ard arealplan As	127	Reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn i februar 2018. Endelig vedtak av plan vil trolig skje i 2019. Kun én grunneier i planområdet, noe som forenkler byggeprosessen.	Ja
6	<i>Liaflaten, fortetting</i>	Forslagsstiller: Usikkert	Antall boenheter usikkert per mai 2018	Oppstartsmøte i 2016. Det er ikke tilgjengelig andre dokumenter etter dette, noe som kan tyde på at planarbeidet har stoppet opp. Fortetting er som regel mer tidkrevende enn	Ja

				bygging på nye områder. Byggestart trolig aktuelt i første halvdel av KPA levetid.	
7	<i>Langarinden sentrum</i>	Utbygger: Usikkert Plankonsulent: Tysseland Arkitektur As og Cardo8614	Antall boenheter usikkert per mai 2018	Planprogram er utarbeidet av plankonsulent, men er ikke vedtatt av byrådet. Hvem som er utbygger er usikkert. Det er mange ulike grunneiere innenfor planområdet, og det vil ta tid å koordinere alle disse. I tillegg vil planområdets størrelse og mål (transformasjon) gjøre sitt for at planprosessen tar tid.	Nei
8	<i>Områdeplan for Nyborg</i>	Bergen kommune	1500	Områdeplanen ble sendt fra fagetaten til Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2017. Planen er enda ikke lagt ut til offentlig ettersyn. Når planen blir endelig vedtatt er usikkert. I fagnotatet til områdereguleringen, datert 18.09.17, står det at Nyborg har potensiale for 1600 boliger. I byrådssaken til planprogrammet for Ulsetstemma, datert 30.01.18, står det at potensialet er 1400 boliger. I denne rapporten benyttes et tall på 1500 boliger. Enkelte områder i planen er så detaljerte at det er mulig å gå direkte på byggesak, men i disse områdene kan ulike rekkefølgebestemmelser komme til å trenere saksgangen. I andre områder er det behov for reguleringsplan. Nyborg skal transformeres, og det er flere grunneiere i området. Det er i tillegg usikkert hvor mange grunneiere som faktisk ønsker å utvikle eiendommene sine. Alle disse faktorene kan og vil bidra til at planprosesser drar ut i tid. I områdeplanen er det skissert to ulike bybanetraséer. Alle detaljer knyttet til traséen skal vurderes i egen detaljregulering for bybanen. Basert på erfaring fra blant annet Mindemyren og	Nei

				Sandviken vet vi at plansaker som involverer bybanen er tidkrevende. Vår vurdering er at noen boliger i denne planen vil kunne ferdigstilles tidligst mot slutten av KPA levetid, men flesteparten vil bli realisert i årene etter.	
9	<i>C-tomten</i>	Grunneier: Bergen Tomteselskap og Ole Bull Eiendom	<i>Antall boenheter usikkert per mai 2018</i>	C-tomten er oppgitt som viktig byutviklingsområde for kommunen. Det er ikke varslet oppstart av planarbeid. C-tomten ligger inne i varslingsområdet til Bybanen til Åsane. Skissearbeidet til bybanen er i perioden 2019-2020. Dersom C-tomten ikke skal benyttes til bybanebygging frigjøres tomten i 2020. Det er mange usikre faktorer knyttet til denne tomten, og det er derfor vurdert som lite sannsynlig at det blir bygget noe her innen 2030.	Nei
10	<i>Øvre-Eide senterområde</i>	Forslagsstiller: Eidsvåg Senter AS. Plankonsulent: Opus Bergen AS	<i>1200, men er usikkert på grunn av forlengelse av Fløyfjellstunnelen</i>	Det er utredet to alternativer med hhv 70 og 30 % boligandel i senterområdet. Utnyttelsesgrad % BRA på 250 %. Endelig antall boliger avgjøres i byggesak. Boligantall alt. 1: 1100-1200, alt. 2: 500. (Trafikkanalyse Hopen, 2015). I vedtaket for bybanetrasé fra Bergen sentrum til Åsane (januar 2018), ble det vedtatt at Fløyfjellstunnelen skal forlenges til Eidsvåg. Dette medfører bygging av et nytt veikryss innenfor planområdet til Øvre-Eide senterområde. Som det er vist på Figur 8.24 på s. 278 i <i>Konsekvensutredning Bybanen, Bergen sentrum – Åsane, 2013</i> , vil det være mulig å transformere området selv med forlenget tunnel og nytt veikryss. Antallet boliger er dog usikkert. En utbygging i planområdet vil måtte følge fremdriften til bygging av forlenget tunnel. Skissearbeidet til	Nei

3. Utbyggingspotensialet i Åsane sentrale deler

Åsane er en langstrakt bydel, og avstanden fra Eidsvåg sentrum er like stor til Sandviken (Bergenhus bydel) som den er til Åsane sentrale deler. En utbygging i Eidsvåg påvirker i liten grad en utbygging i Åsane sentrale deler. Beboere på Ulsetstemma vil benytte seg av offentlige tjenester som skole, barnehage, kollektivtrafikk osv. lokalisert i Åsane sentrale deler, ikke i Eidsvåg. Det er derfor mer hensiktsmessig å sammenligne prosjekter som har en geografisk nærhet til hverandre, og som i fremtiden vil «konkurrere» om de samme offentlige tjenestene. I denne rapporten blir derfor omfanget av en utbygging på Ulsetstemma vurdert opp mot utbyggingspotensialet i Åsane sentrale deler, grovt skissert på kartet under.



Figur 3. Rød sirkel viser det omkringliggende området til Ulset Vest. Planområdet er vist med svart stjerne. Kilde: KPA 2016

Som nevnt innledningsvis, er boligpotensiale i Åsane sentrale deler oppgitt å være på Nyborg og rundt Liavatnet (områdeplan), Åsane sentrum og C-tomten (privat og offentlig plan). Det er i følge tabellen ovenfor varslet igangsettelse av syv utbyggingsplaner i denne delen av Åsane.

Dersom en legger sammen alle igangsatte reguleringsplaner i Åsane sentrale deler, inkludert områdereguleringsplan for Nyborg, ligger det potensielle utbyggingspotensialet på 2799 boenheter. Dersom en derimot ser på hvilke utbyggingsprosjekter som er forventet å bli

ferdigstilt innen KPA levetid, altså frem til 2030, blir tallet redusert til 1299 boliger. Under er omfang og gjennomføringsevne på noen sentrale prosjekter utdypet:

- En viktig faktor som gjør at en utbygging på Nyborg og rundt Liavatnet vil dra ut i tid, er bygging av bybanen. I områdeplanen er det tatt høyde for to ulike traséalternativer. Bybanen har varslet oppstart av planarbeid 19.05.18. I perioden 20148-2021 skal det utarbeides planforslag. Selve byggefasen er forventet å vare fra 2025-2031. Med bybanens fremdrift som premissgiver for oppstart av planarbeid/byggesak er det vanskelig å se for seg at en storstilt utbygging på Nyborg/rundt Liavatnet vil skje innen 2030. Basert på erfaring fra Mindemyren og Sandviken vet vi at plansaker som er direkte eller indirekte knyttet til fremtidig bybanetrasé er tidkrevende.
- Siden 1980-tallet har utvikling av C-tomten vært oppe til diskusjon, og mange ideer har blitt foreslått. Tomten er innlemmet i plangrensen til Bybanen til Åsane, noe som betyr at den er «båndlagt» frem til skissefasen av bybanetraséen er ferdig i 2020. Dersom tomten ikke skal benyttes under bybanebyggingen, frigjøres den i 2020 og en reguleringsprosess kan starte. Det er flere usikre faktorer knyttet til utvikling av C-tomten, og en utbygging her innen KPA levetid er derfor vurdert som lite sannsynlig.
- Ulsetstemma har ligget inne i kommunens utbyggingsplaner i lang tid. Den er forankret i *Komunedelplan Åsane sentrale deler* fra 2006, og i Skolebruksplanen 2016 er det lagt opp til bygging av en ny barneskole på Ulset Vest med plass til 400 elever. 04.06.16 vedtok byrådet en prinsippsak om at det kan utarbeides ny reguleringsplan på Ulsetstemma med mål om økt utnyttelse. Økt utnyttelse ble blant annet begrunnet med at området ligger relativt sentralt i Åsane. Det er mål om at reguleringsplan på Ulsetstemma skal vedtas i 2019, så en bygging vil skje i første halvdel av 2020. 0-alternativet tilsvarende gjeldende plan med 450 boliger. Disse kan realiseres innen noen år. Alternativ 1 i pågående plan er på maks 600 boliger, og alternativ 2 er inntil 1100 boliger. I det siste alternativet vil utbyggingen fordele seg over en periode på 10 år.

Konklusjon

Utbyggingspotensialet i Åsane er på 3899 boliger. Dette tallet er basert på igangsatte planer. Det tas her forbehold om at det er usikkerhet knyttet til utbyggingspotensialet til C-tomten, og dette området er derfor ikke tatt med i beregningene. Inkluderer man C-tomten er utbyggingspotensialet trolig på 5000 boliger, slik kommunen har estimert. Ulsetstemma er oppgitt med 1000 boliger. Utbyggingspotensialet i KPA levetid, frem til 2030, er derimot vurdert til kun å være på 1299 boliger, altså godt innenfor kommunenes egne prognoser. Alle disse boligprosjektene er lokalisert i Åsane sentrale deler.

Årsaken til dette er at tre store utbyggingsprosjekter er vurdert til å ferdigstilles etter 2030; Nyborg og rundt Liavatnet, C-tomten og Øvre Eide. Selv om noen felt innenfor disse

områdene skulle bli realisert før 2030, er utbyggingspotensialet likevel betydelig lavere enn det kommunen har anslått. I tillegg er våre beregninger av utbyggingspotensialet i Åsane estimert med en utbygging på 1000 boliger, som tilsvarer alternativ 2. Med andre ord vil en utbygging av Ulsetstemma, uavhengig av alternativ, uansett la seg gjøre.

0-alternativet på 450 boliger ligger allerede inne i kommunens prognoser og lar seg realisere i løpet av noen år. Alternativ 1 i det pågående planarbeidet har en maks boligandel på 600. En slik utbygging kan la seg realisere i første halvdel av 2020. I alternativ 2 er det vurdert et omfang på maks 1100 enheter. Dette må realiseres i løpet av en 10 årsperiode.