



Til
Byrådsavdeling for byutvikling

Fra
Plan- og bygningsetaten

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20585-13
Saksbehandler: Ragnar Mar Grinde/
Eirik Haukanes Aasheim
Dato: 28.02.2024

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 41 Bnr. 636 m.fl., Troidhaugvegen, Arealplan-ID 70030000

Om planforslaget

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av T & D Holding AS detaljregulering for et område ved Troidhaugvegen, i Fana bydel. Planområdet ligger i ytre fortettingssone i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) og er i dag uregulert.



Figur 1: Oversiktskart. Rød markering viser planområdet

Planforslagets hovedformål er å etablere en konsentrert småhusbebyggelse i Troidhaugvegen 46, gnr. 41 bnr. 636. Det foreslås ett rekkehus med 4 boenheter samt privat og felles uteoppholdsareal. Eksisterende bolig med tilhørende garasje og bod på tomten skal rives.

Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, og at det ikke vil ha vesentlige konsekvenser for tilgrensede reguleringsplaner. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2021–31.01.2022. Vestland fylkeskommune fikk 2 ukers utsatt frist. Det ble mottatt 1 privat merknad, 7 høringsuttalelser og 1 innsigelse. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 15.02.2022. Det er også kommet inn 1 privat merknad etter frist. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende. Det er ikke gjennomført en medvirkningsprosess ut over lovens minstekrav.

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

Byggehøyder, volum, terreng og estetikk

- Usikkert hvorvidt tomten er stor nok til oppføring av 4 boenheter med god kvalitet.
- Illustrert mønehøyde må sikres.
- Ønske om variert fargebruk på fasaden.
- Ønske om flere nivåer i terrenget for å bedre topografien.
- Mulig rasfare grunnet løs og porøs grunn rundt Kloppedalsvegen 5C må hensyntas.

Disponering og parkering

- Disponeringen internt i planområdet bør bearbeides for å sikre uteoppholdsareal med tilfredsstillende kvaliteter ettersom foreslått plan har mye veg- og parkeringsareal.
- Forslag om å avgrense bilparkering til fordel for attraktive/tyverisikre sykkelfasiliteter med god kapasitet, samt eksplisitte kvalitetskrav til sykkelparkering i bestemmelsene.

Gangsti og innsigelse

- Illustrasjonsplanen viser at foreslått gangsti/snarvegforbindelse til gang- og sykkelvegen blokkeres av oppstilling for renovasjon. Plassering av renovasjon må endres.
- Innsigelse fra Statens vegvesen til foreslått gangsti/snarvegforbindelse til fremtidig gang- og sykkelveg på grunn av konflikt med deres pågående planarbeid for sykkelstamveg E39 (planID: 4601_62880000).

Øvrige merknader:

- Ulikheter mellom støyrapportene fra 2019 og 2021 må gjøres rede for. Støyskjerming øker kvaliteten på uteoppholdsareal uavhengig av om støygrense brytes uten skjerm.
- Anbefalt blågrønne løsninger for overvannshåndtering fremfor infiltrasjonssandfang.
- Planforslaget avskjærer tomten mot nord, Kloppedalsveien 1C, fra fremtidige muligheter for utnyttelse til boligfortetting.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endrings skjema datert 20.03.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Plankartet og reguleringsbestemmelsene er oppdatert med sikring av maksimal mønehøyde på kote +28,5.

4.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#2)

4.2.1 Det tillates ikke inngrep før sykkelveg og fortau er etablert i tråd med statens vegvesen sin reguleringsplan (Plan-ID: 4601_62880000) i bestemmelsesområdet, jf. 5.4.1.

5.4 Rekkefølgekrav til felt GF

5.4.1 Det tillates ikke inngrep i bestemmelsesområde #2 før arealet er ferdig etablert i tråd med reguleringsplan for sykkelstamveg E39 (planID: 4601_62880000), jf. 4.2.1. Dette rekkefølgekrav bortfaller dersom nevnte reguleringsplan ikke vedtas.

Kommunen oversendte reviderte plandokumenter til Statens vegvesen 31.05.2023. Innsigelsen ble trukket i brev datert 05.07.2023.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Den tematiske føringen for 2024 om å vurdere areal og lokaler til frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter har ikke vært vurdert og finnes heller ikke naturlig i dette området. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Forhold til overordnede planer

Planområdet ligger i ytre fortettingssone i KPA 2018 og er satt av til boligområde i kommunedelplan (KDP) for Ny-Paradis, Hop og Nesttun. (Arealplan ID 15700000). I KDP er eiendommen satt av til eksisterende boligområde, og i disse områdene tillates en utnyttning på maksimum 30% og minimum 20% BYA. Maksimale byggehøyder er 7 meter til gesims og 10 meter til møne. I henhold til KPA § 2.3 gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner ved motstrid, og det er derfor KPA som blir vektlagt i plansaken.

I ytre fortettingssone skal grad av utnyttning tilpasses omgivelsene og ligge mellom 30-120 %-BRA. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %-BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Forslagsstiller foreslår en samlet utnyttelse på omtrent 70 %-BRA, inklusiv parkeringsareal og manøvrering. Utnyttelsen er 52 %-BRA uten parkering. Utnyttelsen er innenfor rammene i KPA 2018. Utnyttelsesgraden vurderes også å være i tråd med områdets plassering i forhold til kollektivknutepunkt, gang- og sykkelforbindelser og andre viktige målpunkt.

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av ene- og tomannsboliger samt blokkbebyggelse, og det er derfor positivt at det reguleres for konsentrert småhusbebyggelse. Dette vil være med å bidra til et variert og mangfoldig bygningsmiljø i området.

Vi vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede planer.

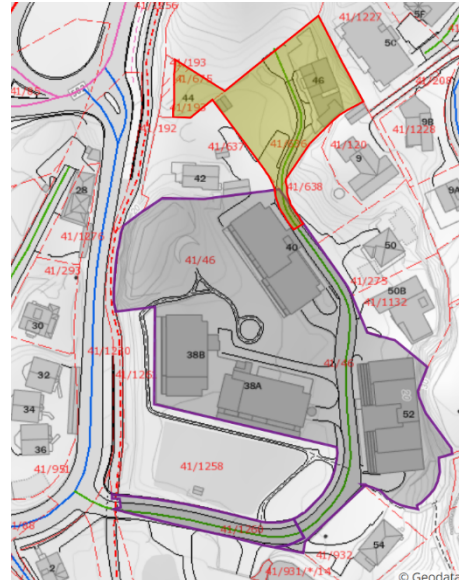
Gjennomføring av planforslaget

Deler av Troidhaugvegen (vegstrekket over 41/1266) er regulert til offentlig veg i plan 5120500 (figur 4), men er ikke overtatt av kommunen. Den har derfor status privat veg. Etter offentlig ettersyn er det mottatt kopi av tinglyst erklæring fra 18.01.1959 som sikrer eiendommen vegrett.

Planforslaget fører ikke til en vesentlig økning i trafikk gjennom vegen til naboliggende plan, 5120500, og det er heller ikke mottatt nabomerknader med bekymringer relatert til trafiksikkerhet.

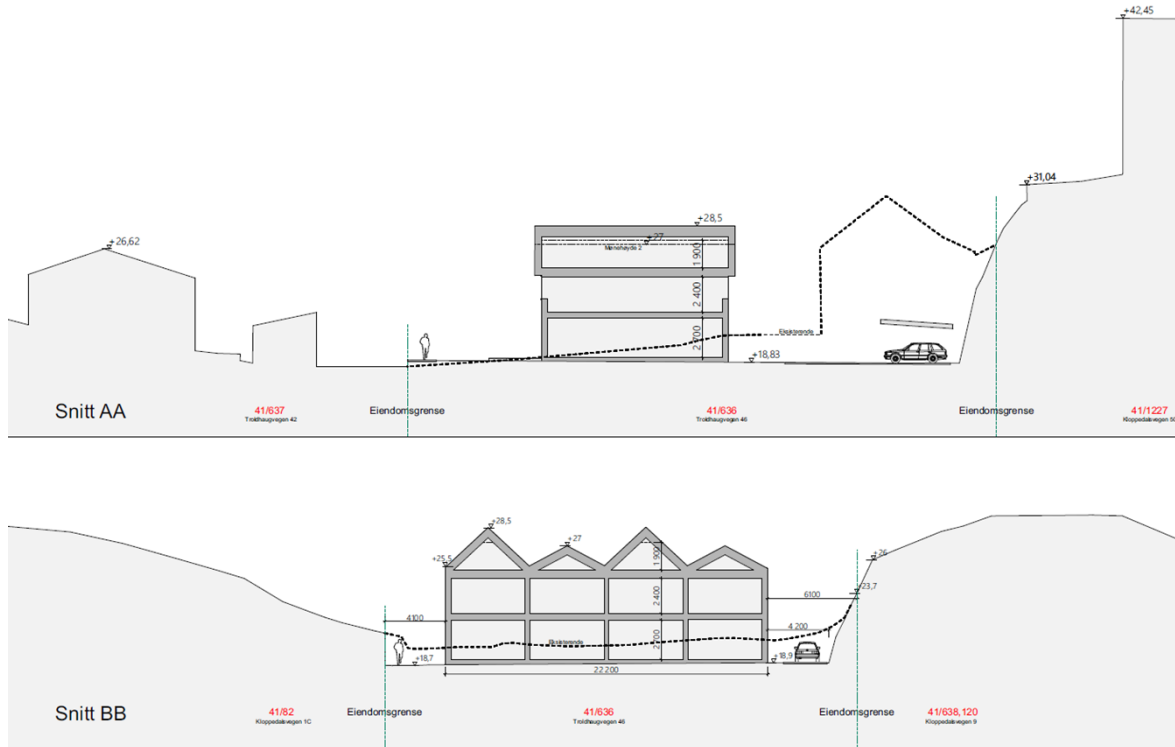
Grad av utnyttning, byggehøyder og estetikk

Planforslaget har en maksimal utnyttelsesgrad på 70%-BRA og maksimal byggehøyde kote +28,5. Maksimal utnyttelsesgrad, inkludert parkering, er sikret i reguleringsbestemmelse 3.1.1.1.



Figur 4: Oversikt over vegstatus. Privat veg i grønt. Kommunal veg i blått. Lilla omriss rundt naboplan 5120500.

Ny bebyggelse kan oppføres med to etasjer + en loftetasje, jf. reguleringsbestemmelse 3.1.1.4. Bebyggelsen er vist med saltak, jf. figur 5. Videre er det lagt føringer på takform samt variasjon i plassering i bestemmelse 3.1.1.6. Det har tidligere i prosessen blitt stilt krav om varierende byggehøyder (figur 5), men med kun 4 enheter ser vi ikke lenger hensikten med dette kravet slik at det utgår.



Figur 5: Snitt AA, retning sørøst, og snitt BB, sett mot øst. Fra Snitt og oppriss, datert 03.08.2021.

Et gjennomgående tema i løpet av planprosessen har vært disponeringen av eiendommen. Den foreslåtte løsningen er fremdeles ikke optimal. Vi anbefaler at det innenfor rammene av vedtatt plan jobbes videre med plassering av både bebyggelse og parkering i prosessen frem

mot søknad om tiltak. Etter vår vurdering er det mer hensiktsmessig å legge parkeringen inn under bebyggelsen i øst. Det bør også vurderes om bredden på adkomstveg kan reduseres til 6 m i henhold til N100. Disse tiltakene vil kunne gi en bedre disponering av eiendommen og frigjøre mer areal til uteoppholdsareal i vest.



Figur 6: Forslagsstillers fire alternative forslag til disponering på tomten. Byplan vurderte ikke noen av de til å være mer egnet enn eksisterende planforslag, vedrørende kvaliteten på uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsareal

For ytre for tettningssone er det i KPA 2018 krav om minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maksimalt 40% kan ligge på tak eller altan, og ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40% utformes som felles areal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal. Videre skal arealet ha god og varig brukskvalitet, med en utforming som blant annet ivaretar barn og unges behov for lekeområder. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet og kjennetegnes som små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støyuutsatt areal.

Disponeringen av uteoppholdsareal er uendret etter offentlig ettersyn. I illustrasjonsplan datert 23.03.2023 (figur 7), er det avsatt 181 m² til felles uteoppholdsareal. Dette overoppfyller i utgangspunktet kravet på 120 m², som 4 boenheter på 75 m² utløser, men store deler av det henviste arealet er mindre optimalt når det gjelder praktisk brukskvalitet, da det er plassert i et smalt belte mellom renovasjonsområde og privat uteoppholdsareal, samt nord for husrekken i et smalt belte mellom for- og bakhagene. De private uteoppholdsarealene, som vist på illustrasjonsplanen, har ellers tilfredsstillende dimensjonering og plassering i henhold til krav i KPA § 14.3.4.



Figur 7: Illustrasjonsplan, datert 23.03.2023.

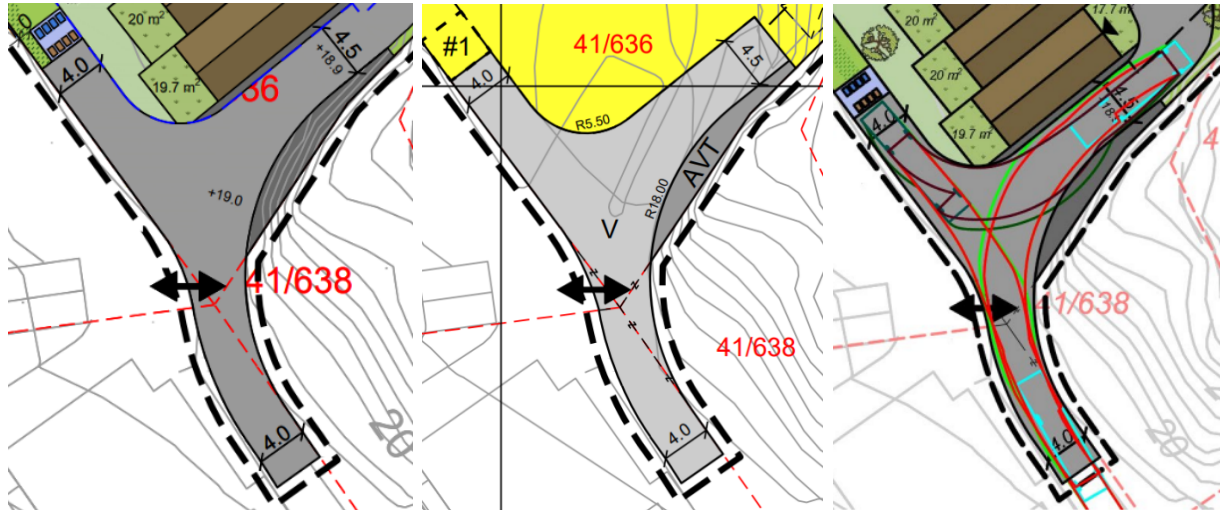
Som kommentert foran bør det jobbes videre med disponeringen av tomten frem mot søknad om tiltak. Uteareal skal løses innenfor felt BK. Tomten må disponeres slik at det gir god brukskvalitet på privat og felles uteoppholdsareal.

Renovasjon

Det legges opp til tradisjonell avfallsløsning med søppelspann for avfallstypene restavfall, papp og papir, plast og matavfall. Glass og metall må leveres ved nærmeste returpunkt som ligger ved gamle Hop stasjon. På illustrasjonsplan er det vist tilstrekkelig dimensjonering på snuhammer for renovasjonsbil og oppstillingsplass som har plass til to avfallstyper samtidig

(8 stk. 140 l spann, se figur 7 og 8). Utenom hentedager skal avfallsspann plasseres i tilknytning til hver enkelt boenhet.

I plankartet er bestemmelsesområde #1 reservert areal for plassering av avfall. Arealet skal utformes slik at det ikke sperrer for mulig gangsti til sykkelveg. Reguleringsbestemmelse 3.2.2.1.b åpner for snuareal til renovasjonsbil innenfor formål SVT, for å sikre tilstrekkelig dimensjonering (figur 8).



Figur 8: T.v.: Utklipp fra illustrasjonsplan datert 23.03.2023 og plankart datert 05.02.2024, som viser snuhammer og oppstillingsplass for renovasjon, samt formålsområde SVT, avsatt blant annet til snulomme for renovasjonsbil. T.h.: Sporingskurver for renovasjonsbil, over eldre illustrasjonsplan. Svingradiusen berører formål SVT.

Trafikk

Adkomst til de nye boligene foreslås via kommunal veg Troidhaugvegen. Videre fra krysset er Troidhaugvegen en privat veg. Det er ikke lagt opp til utbedringer av adkomstvegen. Det har vært vurdert om det er behov for fortau som følge av utbyggingen. Begrensningen i planforslaget på maksimalt 4 boenheter fører til at trafikkmengden ikke vil øke nevneverdig. Det er derfor vurdert at det ikke er behov for etablering av fortau som følge av planforslaget.

Parkering

I reguleringsbestemmelsene 3.1.1.8 står det at det skal etableres 0,8 bilparkeringsplasser pr. 100 m² BRA, men minimum 1 bilparkeringsplass pr. boenhet. Kravet innebærer at det må etableres 5 parkeringsplasser, hvorav 1 må være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, og minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Det er ikke reservert plasser for bildeling. Parkeringsdekningen vurderes å være tilfredsstillende.

Gangsti

Innenfor planområdet er det avsatt et område for grønnstruktur, bestemmelsesområde #2. Her tillates etablering av en gangsti (figur 9) frem til gang- og sykkelvegen langs med Troldhaugvegen, jf. reguleringsbestemmelsene 2.6.1 og 3.3.1.1a. Denne gangstien var inkludert i forannevnte innsigelse fra Statens vegvesen. Innsigelsen ble løst delvis ved å knytte et rekkefølgekrav til bestemmelsesområdet i 4.2.1, som medfører at det ikke tillates inngrep før sykkelveg og fortau er etablert i tråd med Statens vegvesen sin reguleringsplan (Plan-ID: 4601_62880000. Saksnummer: PLAN-2022/20445).

Reguleringsplan for gang- og sykkelveg er i prosess frem mot 2. gangs behandling.

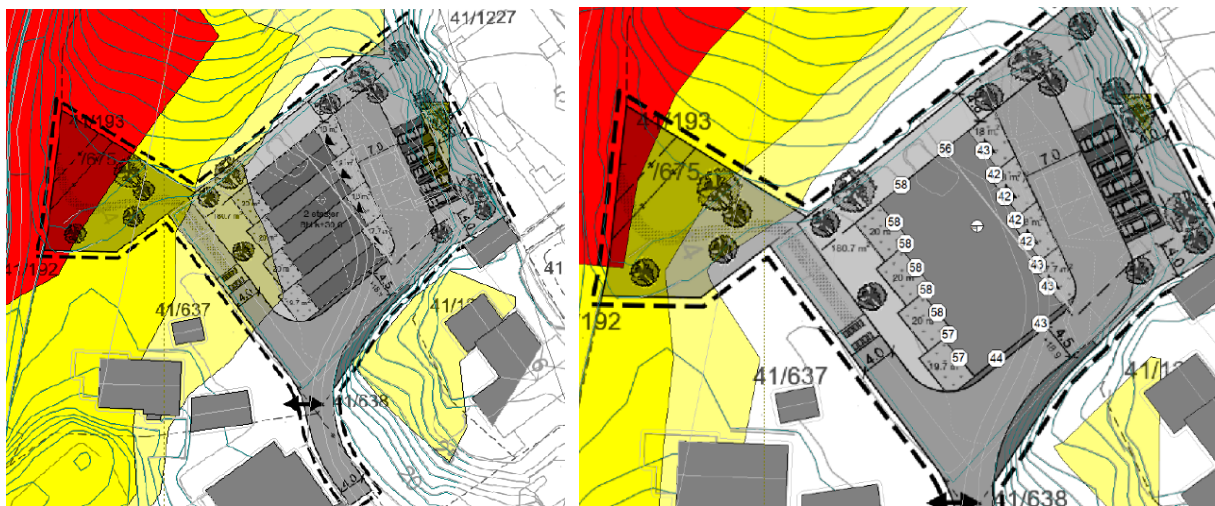


Figur 9: Gangsti, fra illustrasjonsplan 23.03.23.

I dialogmøte med Statens vegvesen, datert 25.05.2022, ble det blant annet diskutert om krav til gangsti burde utgå grunnet det kompliserte forholdet mellom gangsti og sykkelstamvegen. Et rekkefølgekrav om å etablere en gangsti vil ta lang tid å oppfylle da foreløpig oppstart av sykkelvegen er satt til 2026. Vi vurderer det derfor som akseptabelt at gangstien blir liggende igjen som en mulighet for fremtiden, ved at en regulerer gangstien inn i planen, men uten at opparbeiding sikres i bestemmelsene. Slik unngås også en uheldig binding mellom boligenes brukstillatelse og en usikker fremtidig ferdigstilling av sykkelstamvegen. En eventuell fremtidig gangsti vil medføre bedre tilgjengelighet til nærmeste bussholdeplass for alle med adresse Troldhaugvegen.

Støy

Bakke Strand og Akustikk AS har utarbeidet støyrapport, datert 16.03.2021 (se figur 10). Ved måling i 4 meters høyde er nordvestre del av planområdet tiltenkt BK innenfor gul støysone, med 57-58 Lden ved husvegg i 2. etg, mens måling i 1,5 meters høyde gir støyfrie areal over hele BK-området. Vi vurderer støysituasjonen til å være tilfredsstillende løst.



Figur 10: T.v: Støysoner beregnet ved 4 meter høyde. T.h: Beregnet støyutbredelse fra veitrafikkstøy Lden i høyde 1,5 meter, samt støynivå på fasade i 2. etasje. (Støyrapport fra 2021).

Det er ikke nødvendig med støyskjerming av felles uteoppholdsareal, ei heller er det nødvendig med støyreducerende tiltak i 2. etasje utover standard krav om stille side, som oppfylles på

boligenes østlige side. Krav til innendørs støynivå forventes ivaretatt med foreslåtte vegg, vindu og ventilasjon.

Skredfare

Helt øst i planområdet er den en bratt skrent, inntil Kloppedalsvegen 5C (gnr. 41, bnr. 1227). Det er ingen kjent risiko for skredfare på eiendommen, men ved høring og offentlig ettersyn ble det levert merknad om at det er løs og porøs grunn i området. Ved rammesøknad skal det foreligge kartlegging av skredfare, og det skal redegjøres for eventuelle sikringstiltak. Dette er sikret i bestemmelse 5.1.1.

Kulturminnedokumentasjon og rivedokumentasjon

Forslagstiller har i dialog med byantikvaren fått godkjent en forenklet kulturminne- og rivedokumentasjon. Vi har ingen ytterligere kommentarer.

Naturmangfold

Naturmangfoldrapport datert 29.11.2023 inneholder vurderinger av naturmangfoldet i- og rundt planområdet, etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8 til 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldloven § 8 krever at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på «vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger». Krav til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det skal også legges vekt på «kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av- og i samspill med naturen, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet».

Forslagstiller vurderer planforslaget til å ikke føre til stor risiko på naturmangfoldet. De har tatt utgangspunkt i artsregistreringer i databaser som artskart og naturbase, hvor det ikke er registrert arter innenfor planområdet. Basert på sakens karakter og tilgjengelige registreringer vurderer de at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Vi slutter oss til forslagsstillers utredning og vurderer videre kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. Det er ikke registrert funn i artskart eller naturbase inne på selve planområdet, men vi vil likevel påpeke at naturmangfoldrapporten viser til flere registreringer av rødlistede arter og fremmedarter i området rundt.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Naturmangfoldloven § 9 krever at det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet. En skal med andre ord være føre-var, og om det foreligger en risiko for irreversibel skade på naturmangfoldet, så skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Forslagstiller vurderer at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet, virkningene denne reguleringsplanen vil ha på naturmangfoldet, samt tilstrekkelig kunnskap for å unngå skade naturmangfoldet. De vurderer dermed at føre-var-prinsippet med dette ikke kommer til anvendelse, jf. nml § 9.

Vi slutter oss til forslagstillers vurdering. Vi anser ikke planforslaget til å forverre situasjonen for nærliggende arter på norsk rødliste 2018, som blant annet overnevnte gråspurv eller piggsvin, som også er registrert i området. Reguleringsbestemmelse 2.3.4 sikrer at eksisterende trær skal bevares i størst mulig grad, og foreslått utbygging beslaglegger ikke særlig mer naturareal enn eksisterende bebyggelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Naturmangfoldloven § 10 krever at det foreligger en vurdering av hvordan tiltaket påvirker økosystemet, hvorpå den samlede belastningen på økosystemet skal legges til grunn for hva som kan tolereres. Dette må videre sees i sammenheng med pbl. § 4-2 om «planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området» og vilkårene for krav om konsekvensutredning.

Forslagstiller er ikke kjent med at tiltakene i planforslaget vil medføre nevneverdig virkning for landskap, økosystem, naturtyper eller arter. De vurderer at naturmangfold av stor viktighet ikke berøres av planforslaget, og er ikke kjent med at det foreligger tilsvarende- eller andre typer tiltak eller inngrep i området som påvirker naturmangfoldet.

Vi vurderer heller ikke planforslaget til å ha nevneverdig virkning på landskap, økosystem, naturtyper eller arter. Vi kan heller ikke se at naturmangfold av stor viktighet berøres eller at det foreligger tilsvarende eller andre typer tiltak eller inngrep i området som påvirker naturmangfoldet. Vi slutter oss derfor til forslagstillers vurdering.

§ 11 Tiltakshaver betaler

Naturmangfoldloven § 11 krever at tiltakshaveren skal dekke kostandene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet, dersom det ikke er urimelig.

Forslagstiller er ikke kjent med at planforslaget vil medføre miljøforringelse, slik at det vil oppstå kostander som tiltakshaver skal dekke etter prinsippet i nml. § 11.

Vi ser ikke at planen vil medføre miljøforringelse og slutter oss til forslagstillers vurdering.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

Naturmangfoldloven § 12 krever at det skal unngås eller avgrenses å gjøre skade på naturmangfoldet, og at man da skal ta utgangspunkt i «slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater».

Forslagsstiller er ikke kjent med at planforslaget vil medføre skader på naturmangfoldet, og opplyser at man ved planforslaget søker å ivareta mest mulig av de store løvtrærne i planområdet.

Vi sier oss enige i forslagstillers vurdering og stiller oss bak avgjørelsen om å ivareta løvtrær i størst mulig grad.

Universell utforming

Det fremgår av punkt 2.1.1 i reguleringsbestemmelsene at «prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg», og at dette skal redegjøres til byggesak. Det er imidlertid presisert i bestemmelse 3.1.1.9b at «*det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold eller eksisterende veg/anlegg umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring*». Dette unntaket gjelder for den planlagte gangstien til sykkelvegen som da er fritatt fra kravet om universell utforming. Dette er likevel ikke til hinder for etableringen av en universell tilkomst i fremtiden.

Vi vurderer universell utforming som tilfredsstillende løst i dette planforslaget.

Barn- og unges interesser

Foreslått utbygging har ingen direkte påvirkning på eksisterende arealer avsatt til, eller i bruk av, barn og unge, og det er ikke funnet spor av barns lek innenfor planområdet. Det er god tilgang på lekearealer, blant annet Hop Oppveksttun og en ballbane og liten lekeplass ved Hop bybanestopp.

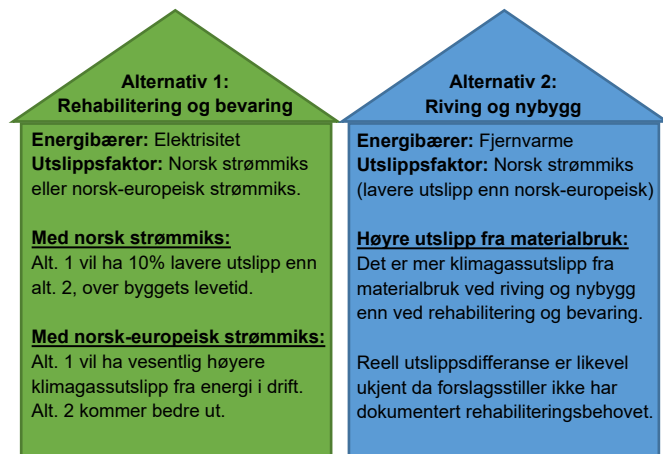
Barnehagedekning og skolekapasitet

Det er gjort rede for barnehagedekning og skolekapasitet i planbeskrivelsen. Vi vurderer det til å være tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet til å ta imot 4 nye boenheter i området. Samtidig må det påpekes at det er mye utbyggingsaktivitet på og rundt Paradis, som på sikt kan gi kapasitetsutfordringer.

Klimagassberegninger

Det er utarbeidet klimagassberegninger, datert 19.12.2022, hvor to scenarier for klimagassutslipp har blitt vurdert. Alternativ 1: bevare og rehabilitere eksisterende bygningsmasse, basert på et referansebygg. Alternativ 2: rive og bygge nybygg, likt foreslått bebyggelse.

Figur 11 viser vurderingsfaktorene ved alternativ 1 satt opp mot alternativ 2. De største mulige besparelsene av klimagassutslipp tilknyttet materialbruk, hvor bevaring og rehabilitering har lavere utslipp enn riving og nybygg. Samtidig er reelt rehabiliteringsbehov udokumentert, og det anbefales derfor i klimagassberegningsrapporten at det utarbeides en tilstandsrapport som kan legges til grunn for beregningene.



Figur 11: Sammenligning av «rehabilitering og bevaring» (alternativ 1) og «riving og nybygg» (alternativ 2).

Vi vurderer det med bakgrunn i byggets stand og kvalitet som uhensiktsmessig å kreve en tilstandsrapport når riving av eksisterende bygningsmasse er eneste reelle alternativ i prosjektet. Videre innehar eksisterende bygg ikke noen verneverdige eller bevaringsverdige kvaliteter som i seg selv vil stride imot vår anbefaling om riving og oppsetting av nybygg på eiendommen. Samtidig er det både særs besparende for klimagassutslippene til prosjektet, samt samfunnsøkonomisk lønnsomt, å bevare og gjenbruke bygningsmaterieell fra

eiendommen, enten i dette prosjektet eller i andre prosjekt. På bakgrunn av dette er det lagt inn en bestemmelse (pkt. 5.14) om at det ved riving av eksisterende bygningsmasse må foretas en sortering av gjenbrukbare materialer, og at gjenbrukbare materialer enten skal gjenbrukes i prosjektet, leveres til en gjenbrukssentral eventuelt avfallssortering.

Klima- og energiltak

Planområdet omfattes av infrastruktur for fjernvarme, noe KPA §34 stiller krav om tilknytning til, ettersom det planlegges en samlet utnyttelse over 500 m². Utover dette planlegges det ikke tiltak som svarer på de tematiske føringene solenergi eller fossilfrie anleggsplasser. Sistnevnte vurderer forslagstiller som urealistisk å skulle oppnå for dette prosjektet. Planforslaget legger heller ikke opp til spesielle tiltak når det gjelder å ivareta naturverdier og jordvern da det er en privat eiendom som foreslås bebygget. Eksisterende vegetasjon, spesielt store trær, skal så langt som mulig bevares.

Vi vurderer det som uforholdsmessig å stille krav til fossilfrie anleggsplasser i et prosjekt av denne størrelsen. Utfra samme begrunnelse og bebyggelsens utforming og påvirkning på nabobebyggelsen har vi heller ikke stilt krav om andre tiltak knyttet til de tematiske føringene, annet enn gjenbruk av bygningsmateriell og grønne tak på eventuelle frittstående carporter/garasjeanlegg.

Konklusjon

Vi anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger, men anbefaler at det jobbes videre med disponeringen av tomten frem mot søknad om tiltak. Tomten bør disponeres slik at det gir bedre brukskvalitet på privat og felles uteoppholdsareal enn det den foreliggende illustrasjonsplanen viser. For å sikre dette er vår anbefaling å plassere bebyggelsen lenger øst på tomten og lokalisere parkeringsplassene under bebyggelsen.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 41 Bnr. 636 m.fl., Troidhaugvegen, arealplan-ID 70030000 vist på plankart, sist datert 05.02.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.02.2024.

Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 05.02.2024
Reguleringsbestemmelser datert 05.02.2024
Planbeskrivelse datert 18.12.2023
Merknadsskjema datert 20.03.2023
Illustrasjonsplan datert 23.03.2023
Snitt og oppriss datert 03.08.2021
Fotomontasje, perspektiv datert 03.08.2021
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 07.10.2021
ROS-analyse datert 07.02.2023
VA-rammeplan datert 09.03.2021
Uttalelse fra Bergen Vann datert 19.03.2021
Rivedokumentasjon datert 09.09.2022
Støyrapport datert 16.03.2021
Renovasjonsteknisk plan datert 10.03.2021
Uttalelse fra BIR datert 26.03.2021
Naturmangfoldrapport 29.11.2023
Klimagassberegning datert 19.12.2022
Dokumentasjon vegrett tinglyst 18.01.1959

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20585