



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

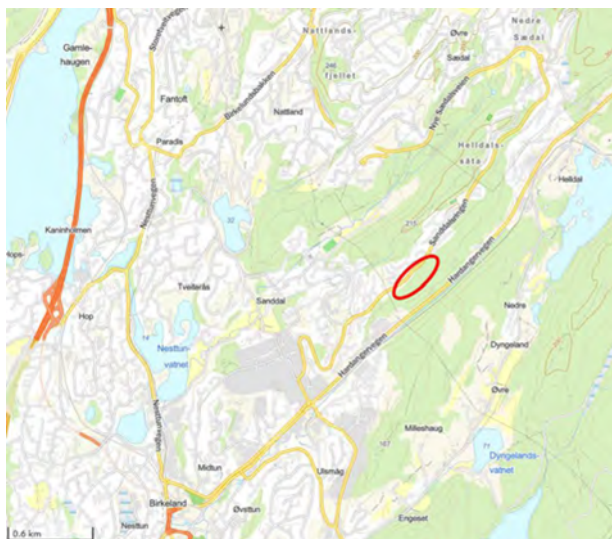
Vår referanse: PLAN-2022/20681-61
Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel
Dato: 02.10.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana. Gnr 43 Bnr 817 mfl., Sanddalsringen øst, helse- og omsorgsinstitusjon, Arealplan-ID 70810000

Om planforslaget

Asplan Viak foreslår på vegne av Etat for utbygging detaljregulering for et område ved Sanddalsringen i Fana bydel.



Figur 1. Planområdet lokalisering og avgrensning.



Formålet med planforslaget er å legge til rette for inntil 12 kommunale utleieboliger for personer med sammensatte utfordringer knyttet til rus og psykiatri. I bygget vil det også være en personalbase, og på tomten etableres som felles uteareal, parkeringsplasser og renovasjon. Planforslaget vil bidra til å redusere boligkøen for personer som har nevnte utfordringer og faller utenom det ordinære boligmarkedet.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) avsatt som sone 4 - øvrig byggesone og grønnstruktur. Arealet er ubebygget og inngår i en grønnstruktur der deler av skogen benyttes av barn og unge i nærområdet. Viktige tema i planprosessen har vært

konsekvenser for nærmiljø, barn og unges interesser, blågrønne strukturer og naturmangfold, støy, trafikk og renovasjon.

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 06.05.2023 – 20.06.2023. Det ble mottatt fem private merknader, elleve høringsuttalelser og ingen innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 06.10.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- **Naboforhold.** Opprettholdelse av gode boforhold i nabolaget krever innsats fra flere parter. Det er uttrykt bred bekymring for trygghet i nabolaget som følge av etablering av omsorgsboligene. Bekymringen gjelder spesielt med hensyn til barn og unges bruk av grøntområder og kollektivtrafikk.
- **Natur og grøntarealer.** Det er uttrykt bekymring for at bruken av friluftsområdet vil bli påvirket av nytt tiltak. Nedbygging av grøntområder reduserer barn og unges rekreasjonsområder. Tiltaket medfører store terrenginngrep med negativ virkning for biologisk mangfold og friluftsliv. Det er positivt at det blir sikret en bredere og mer sammenhengende grønn korridor.
- **Veg.** Bredder på veg må reduseres og være tilpasset omfanget av tiltaket. Vendehammer i fjellskråning skaper terrenginngrep i skyggefull østvendt skråning rett ved et inngangsparti. Det bør heller utvides i sørøst for å unngå skjæring. Tilpassing til liten lastebil gjør at bredde på veg kan reduseres.
- **Buss.** Behov for rekkefølgekrav for oppgradering av busstoppet Kjenndalslia.
- **Plangrep.** Bygget bør nedskaleres, og plass foran bygg frigjøres til uteoppholdsareal med variert møblering. Boliger bør ha høy kvalitet tilpasset brukergruppen, uten preg av institusjon.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endrings skjema datert 12.04.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene at:

- Bebyggelsen er trukket nærmere veien Sanddalsringen. Internt veganlegg er redusert i størrelse for å minimere terrenginngrep.
- Stein fra steingard som ikke kan bevares, skal ombrukes i prosjektet.
- Løsning for støy er basert på 2016-versjonen av støyretningslinjene, og konkret løsning er sikret i bestemmelsene.
- Renovasjonsløsning er endret fra bunntømt container til bunntømte beholdere (liftomat).
- Avbøtende tiltak for barn og unges interesser er tatt med som rekkefølgekrav.
- Busstopp i Sanddalsringen er tatt med som rekkefølgekrav.

Utvidet medvirkning

Det ble avholdt folkemøte 13. februar 2024 i Fana kulturhus. Foruten forslagsstiller og konsulent var prosjektgruppen representert ved Byrådsavdeling for barnevern, sosiale

tjenester og mangfold (BBSM), Etat for boligforvaltning og Etat for sosiale tjenester ved leder for sosiale botjenester.

På møtet ble det informert om behovet for kommunale boliger og om erfaringene med slike botjenester. Møtedeltagerne uttrykte bekymring for sikkerheten i nabolaget og et mer utrygt bomiljø, spesielt knyttet til skogen som er viktig for barns lek. Representant fra Bergen sørpolitistasjon opplyste i sitt innlegg om politiets erfaringer med denne gruppen beboere. Politiets erfaring er at det ikke forekommer hendelser med naboer eller i nabolaget, men at problemer oppstår i selve boligkomplekset. På folkemøtet ble det også trukket frem at foreslått tiltak er lokalisert i grønnstruktur og er i strid med naturstrategien. Etter innbyggerforslaget som ble behandlet av Bystyret 27.04.2022 ([sak 93/22](#)) er tiltaket foreslått flyttet vekk fra de mest brukte områdene. Videre er antall boenheter har blitt redusert fra 15 til 12, og bygningssmassen er delt opp i to adskilte deler med felles inngangsparti.

Vurdering av planforslaget

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

Forholdet til overordnede planer

Kommunale boliger for vanskeligstilte er et satsingsområde for Bergen kommune. I oppfølging av «Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger» (Boligprogrammet) vedtatt av bystyret i 2017, er foreslått tomt vurdert som egnet etter en mulighetsstudie. Tiltaket utfordrer kommuneplanens samfunnsdel og formål i KPA om en tettbygd gåby som reduserer transportbehov. Forslag til utbygging overskrider byggesonens rammer for omfang og utnyttelsesgrad er foreslått på et ubebygget naturområde.

Selv om planforslaget er i strid med KPA på flere punkter som gjelder lokalisering, bygningstypologi og utnyttelsesgrad, har boligprogrammets handlingsplan lagt vekt på at boligene skal etableres i områder som har lav tetthet av kommunale utleieboliger og relativt lav forekomst av negative levekårsindikatorer.

Det er foretatt flere avveininger i prosessen, og vi vil anbefale foreslått tiltak. Avveiningene er redegjort for i de videre avsnittene.

Terrenginngrep

Foreslått ny bebyggelse reguleres til formål Helse-/ omsorgsinstitusjon (o_HOM). Resterende arealer, foruten arealer tilknyttet samferdsel, blir regulert til grønnstruktur - naturområde (GN) og vegetasjonsskjerm (VS). I øvrig byggesone (sone 4) skal grad av utnytting være maks 45 % BRA, og det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger. I planforslaget er utnyttelsesgraden på 80 % og bygget består av leiligheter. Utnyttelsesgraden er høy fordi arealformålet er mest mulig avgrenset til det som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. For vanlige boliger er dette å anse som et stort avvik. I denne saken er forslaget vurdert til å være innenfor unntaksbestemmelsen i KPA for kommunale boliger, også sett i sammenheng med løsning for uteoppholdsareal (se eget avsnitt).

Bebyggelsen er plassert i et bratt, skogkledd terreng med fall mot sørøst, og er foreslått oppført i opptil tre etasjer med adkomst i den øverste etasjen. Plasseringen er bevisst trukket mot nordøst for å ikke legge beslag på de mest brukte områdene (Figur 4). Etter offentlig

ettersyn er veganlegg og bebyggelse trukket ytterligere mot nordøst for å minimere inngrepet (Figur 2).



Figur 2. Plassering av tiltaket sett fra nedsiden av veien Sanddalsringen.

Uteoppholdsareal

Etter KPA er kravet 100 m² privat uteoppholdsareal per boenhet i øvrig byggesone. KPA gir samtidig åpning for at det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav ved bygging av kommunale boliger for grupper med særskilte behov.

Før offentlig ettersyn var forslag til uteoppholdsareal per boenhet 25 m². Dette er nå økt til 35 m². Økningen i uteoppholdsareal er oppnådd ved å inkludere ankomstområdet ved hovedinngangen. Deler av uteoppholdsarealet er foreslått som halvoffentlig, tiltenkt både beboere og besøkende med utetreningsapparater.

Privat uteoppholdsareal er foreslått å være 5 m² per enhet som balkong. I bestemmelsene er det foreslått at disse kan bli innglasset. De innglassede balkongene er ikke videre omtalt i planmateriale, men forslagsstiller har opplyst om at dette er knyttet til en sikkerhetsvurdering og at man ønsker å høste erfaringer fra et lignende boligprosjekt på Hylkje før man tar avgjørelsen om hvorvidt innglassingen av balkongene skal bli utført. PBE vurderer at det kan åpnes for muligheten for innglassede balkonger. Dersom erfaring fra Hylkje skulle vise at innglassing av uteareal er bedre for beboernes sikkerhet er det positivt med mulighet for dette i plan.

Vår vurdering er at det i dette tilfellet er hensiktsmessig å gi unntak fra størrelseskrav til uteareal i øvrig byggesone og tilrettelegge for fellesareal og noe privat uteareal. Når det gjelder innglassingen synes vi dette er uheldig med tanke på at mengden uteoppholdsareal

allerede er lav. Samtidig har vi en oppfatning av at det er nødvendig med en fleksibilitet i tilpassingen for brukerne, og at det ikke er gitt at disse blir oppført.



Figur 3. Illustrasjon av felles uteoppholdsareal på byggets vest/nordside.

Støy

Hele bebyggelsen ligger i gul støysone. Kravet for støy som er lagt til grunn i støyvurderingen er som for boligformål, siden tiltaket omfatter kommunale boliger for utleie. I planforslaget foreslås det institusjonsformål, blant annet fordi det skal være en personalbase. For institusjoner er krav til støy på uteoppholdsarealer maks 50 dB, mens for boliger er det 55 dB. Vi slutter oss til vurderingen om at støynivå på 55 dB kan gi tilfredsstillende støykvalitet for beboerne.

I planforslaget er det lagt til grunn støyretningslinje T-1442/2016 på grunn av arbeidet med foreslått tiltak ble påbegynt før ny retningslinje T-1442/2021 ble utgitt. I Miljødirektoratet sin vurdering om ikrafttredelse av T-1442/2021 er det gitt åpning for at reguleringsplaner som hadde oppstart før juni 2021 kan legge til grunn T-1442/2016. En viktig forskjell mellom retningslinjene er definisjonen av stille side, hvor man etter T-1442/2016 kan sikre stille side ved å gjøre tiltak på fasade, mens etter T-1442/2021 må bebyggelsen plasseres slik at stille side oppnås uten slike tiltak.

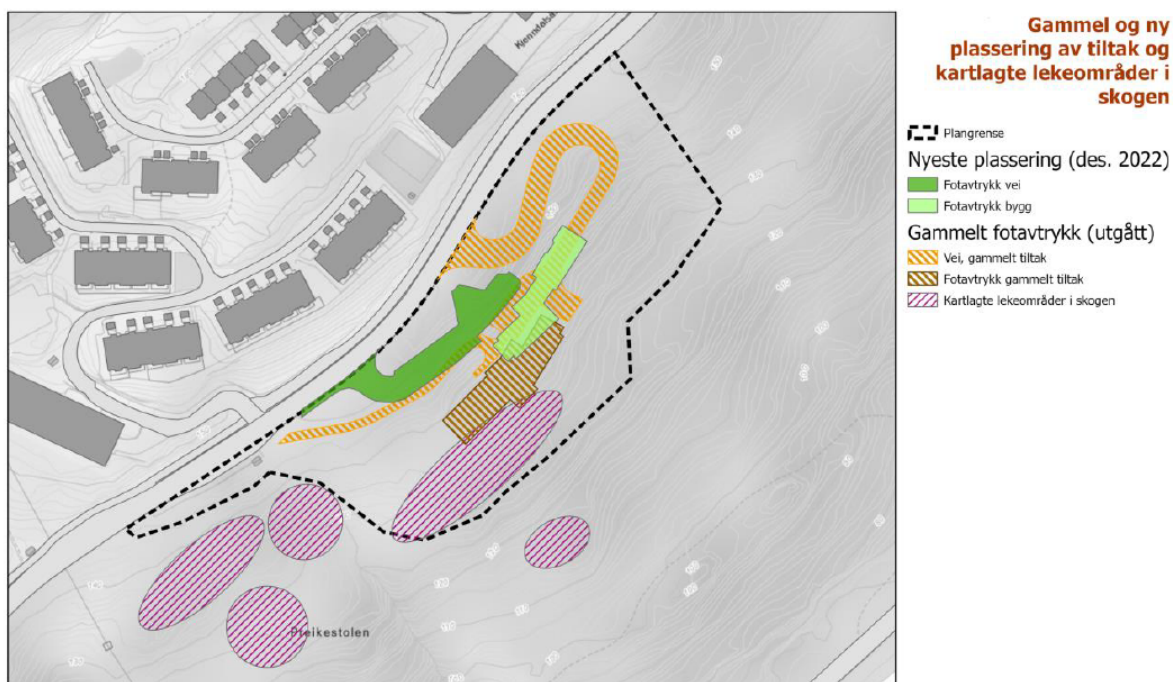
I støyrapporten vises det til at oppføring av tette rekkverk langs balkongkanter vil sikre at vindu kan åpnes til stille side. Tilsvarende vil uteoppholdsareal på takterrasse skjermes for støy ved tette rekkverk.

Vår vurdering er at dette gir en akseptabel situasjon for beboerne.

Barn og unges interesser

Planarbeidet har vist at planen setter to sårbare grupper opp mot hverandre (barn/unge, og personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri). Videre settes et samfunnsnyttig tiltak opp mot behov for ivaretagelse av natur. Dette er krevende problemstillinger. I planprosessen har en etter PBE sitt syn funnet en god balanse mellom disse interessekonfliktene.

Gjennom planprosessen har tiltaket blitt endret slik at det ikke beslaglegger de registrerte områdene som er i bruk av barn og unge (Figur 4). Det er foreslått tillatt med tilrettelegging for «naturlek» i naturområdet, og det er satt rekkefølgekrav til opparbeiding av en gapahuk. I tillegg er antall boenheter redusert fra 15 til 12 etter innbyggerforslaget som ble behandlet av Bystyret 27.04.2022. PBE sin vurdering er at det er positivt å legge til rette for en kvalitetsheving av lekeområdene når det kommer et byggetiltak tett på.



Figur 4. Flytting av tiltak før offentlig ettersyn.

Mobilitet

Offentlig transport vil være et naturlig transportmiddel for beboerne på grunn av nærhet til bussholdeplass og begrenset tilgang på bil. Det tilrettelegges for én sykkelparkering til per boenhet og ansatt. Trafikk inn og ut av planområdet knyttes til drift og vedlikehold, tilsyn og besøk. Det er lagt til rette for 6 parkeringsplasser i planområdet som er felles for beboere, besøkende og driftsfunksjoner. Etter vår vurdering er parkeringsnivået akseptabelt.

Naturmangfold

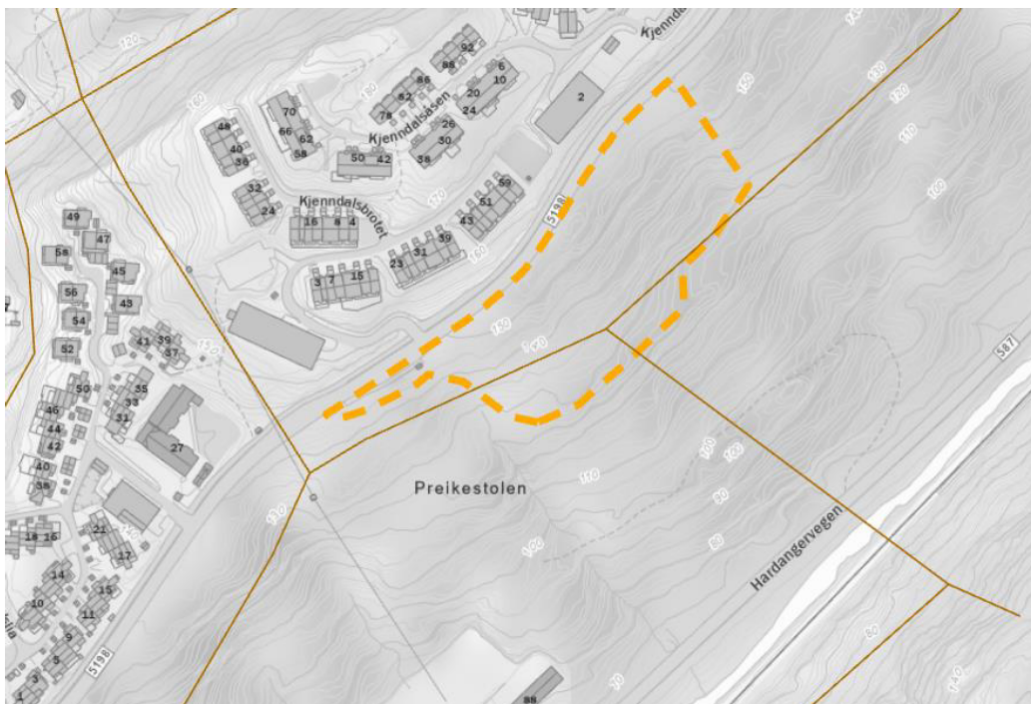
Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. PBE vil i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Kunnskapsgrunnlaget, § 8

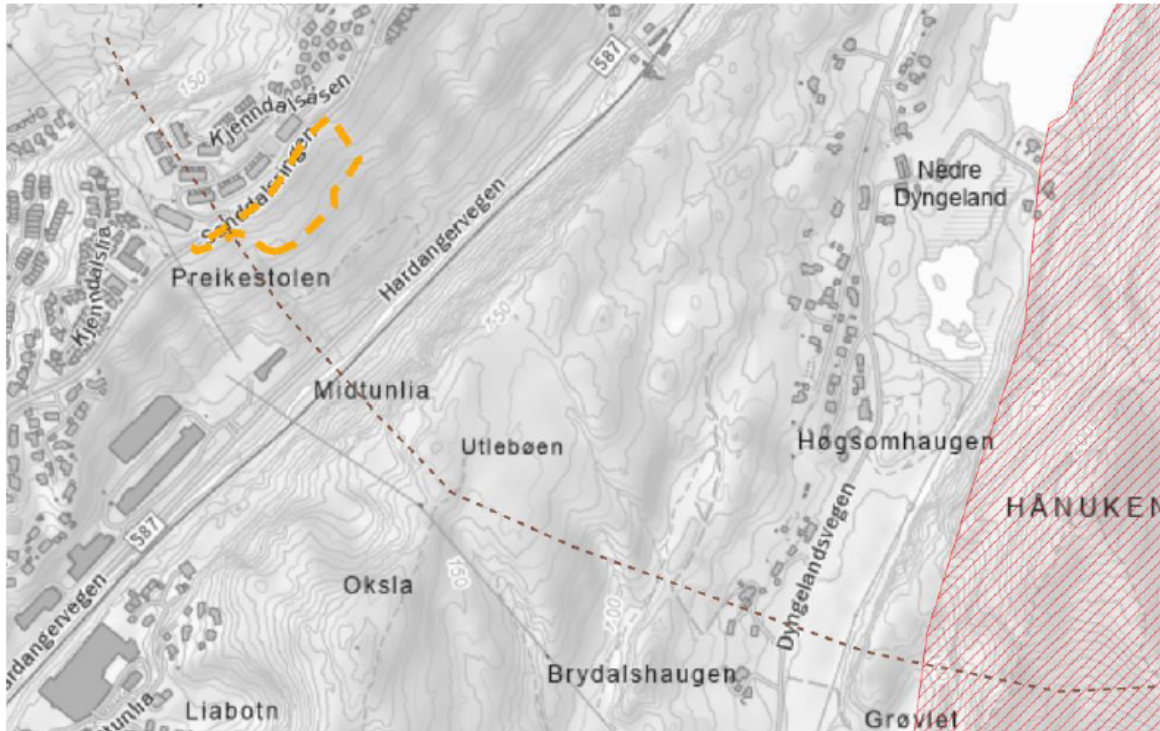
Det er utarbeidet naturmangfoldrapport, datert 06.01.2023. Det er registrert en lokalitet av naturtypen naturbeitemark under gjengroing som har status sårbar og kvalitet middels verdi (Figur 5). Planområdet ligger innenfor en større fuglelokalitet hvor det er registrerte arter som fiskemåke og gråmåke (begge sårbar), tårnseiler, storskarv og gråspurv (alle nær truet). I KPA er det registrert og avsatt økologiske korridorer (Figur 6) for dyrs ferdsel gjennom området, og i viltkart et hjortetråkk (Figur 7).



Figur 5. T.v.: Undersøkt område for naturbeitemark (rød linje) og lokalitet med gjengrodd naturbeitemark (blått område). Plangrensen med gul stiplet linje. T.h.: bilde av naturbeitemarken under gjengroing.



Figur 6. Økologiske korridorer er markert med brune linjer.



Figur 7. Hjortetråkk.

Føre-var-prinsippet, § 9

Føre-var-prinsippet baserer seg på at når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet, skal det ved beslutning unngås vesentlig skade på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilstrekkelig for å fatte en beslutning i saken.

Økosystemtilnærming og samlet belastning, § 10

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det tekniske inngrepet er tilstrebet redusert så mye som mulig. Dette gjelder både plassering av bebyggelsen nærmest mulig veien Sanddalsringen og reduksjon av arealbeslag knyttet til kjøreveg og murer.

Fuglefunksjonsområdet er stort og berøres i liten grad av nytt tiltak.

Naturbeitemarken får beslaglagt halvparten av arealet, men verdien er satt til middels på grunn av gjengroing.

Økologisk korridor er vurdert påført noe miljøskade som følge av tiltaket. Tiltaket vil kunne endre på krysningsmønsteret. Hjorten krysser vegen over et lengre strekk og vil fortsatt kunne krysse vegen rundt tiltaksområdet.

Den samlede belastningen for området er vurdert til å være av middels konsekvens, og er knyttet til arealbeslag. Forringelsen er ikke vurdert til å hindre oppnåelse av forvaltningsmålene for naturtyper, arter og økosystemer. PBE vurderer at den samlede belastningen på området er akseptabel.

Kostnader ved miljøforringelse, § 11

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, dersom dette ikke er urimelig ut ifra tiltakets karakter. Det er stilt krav om revegetering i grønnstrukturformålene som blir påvirket midlertidig i bygg- og anleggsperioden.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, § 12

Bebyggelse og veganlegg er plassert slik at det gir minst mulig inngrep i terreng. Fyllinger skal beplantes med arter som hører naturlig til i nærområdet. PBE vurderer at dette er tiltak som vil bidra positivt til det lokale økosystemet.

PBE vurderer at prinsippene i nml. §§ 8-12 er ivaretatt i planforslaget.

Tematiske føringer årsoppdrag 2024

Det er ikke ansett som aktuelt med tilrettelegging for *frivillighet eller rene offentlig tilgjengelige kultur- og idrettstiltak* inne på det som skal være et boligområde for en vanskeligstilt beboergruppe.

I klimagassberegningene er *gjenbruk og ombruk av bygningsmaterialer*, valg av nullutslippsteknologi og valg av lokale materialer foreslått som tiltak som kan nå målet om fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser. Tomten er ellers ubebygget slik at det ikke er relevant med gjenbruk/ombruk.

Det er ikke konkrete planer om solenergi, men bestemmelsene åpner for solcelleanlegg på tak. I bestemmelsene er det også foreslått at det skal vurderes lavenergi- eller passivhusløsninger, som når målet om energieffektivisering.

Innenfor planområdet finnes naturbeitemark. Denne er under gjengroing og er lite aktuell for *jordvern*.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana. Gnr 43 Bnr 817 mfl., Sanddalsringen øst, helse- og omsorgsinstitusjon, arealplan-ID 70810000 vist på plankart, sist datert 31.05.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 25.09.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 31.05.2024

Reguleringsbestemmelser datert 25.09.2024

Planbeskrivelse datert 06.06.2024

Merknadsskjema datert 12.04.2024

Illustrasjonsplan datert 20.03.2024

Snitt og oppriss datert 07.03.2024

Fotomontasje datert 07.03.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 23.04.2023

Lengde- og profiltegninger datert 23.04.2023

ROS-analyse datert 07.12.2022

VA-rammeplan datert 21.12.2022

Kulturminnedokumentasjon datert 07.09.2022

Støyrapport datert 14.12.2022.

Renovasjonsteknisk plan datert 22.03.24.

Medvirkningsrapport om lekeareal for barn og unge datert 01.04.2022.

Naturmangfoldrapport datert 06.01.2023.

Del 1 Klimagassberegninger fra tomtebearbeiding datert 22.03.2022.

Del 2 Klimagassberegninger iht. NS3720 datert 12.04.2024.

Klimanorm datert 13.06.2024.

Skredfarer rapport OP Sweco datert 16.01.2013.

Risikovurdering for Sanddalsringen botiltak datert 10.04.2024.

Informasjon, medvirkning og risikovurderinger datert 29.04.2024.

Notat om prosess vedr plangrep datert 23.12.2022.

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20681