



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20508-38
Saksbehandler: Annette Victoria Gustavsen
Åsgård
Dato: 07.03.2025

Information in English

If you need this information in English, please contact Agency for Planning and Building Services at +47 55 56 63 10, postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no or visit the information desk at Johannes Bruns gate 12 (open 08.00–14.00).

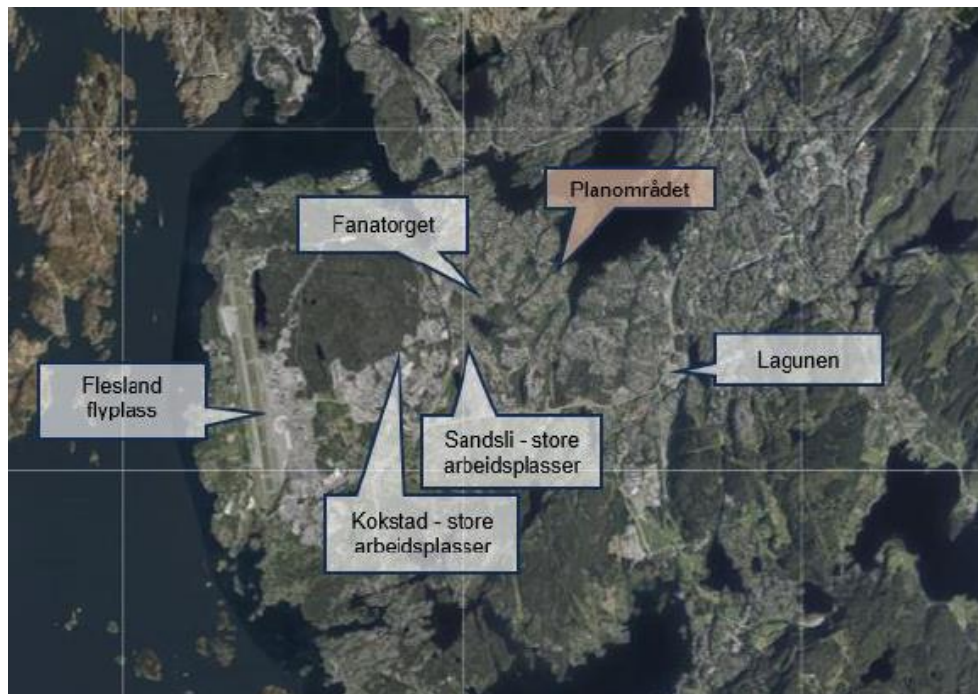
PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring:

Ytrebygda, Gnr. 38, Bnr. 15 mfl., Søvikmarka, Reguleringsplan arealplan-ID 65350000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 30.06.2018 – 28.08.2018.

Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: www.arealplaner.no/bergen4601.

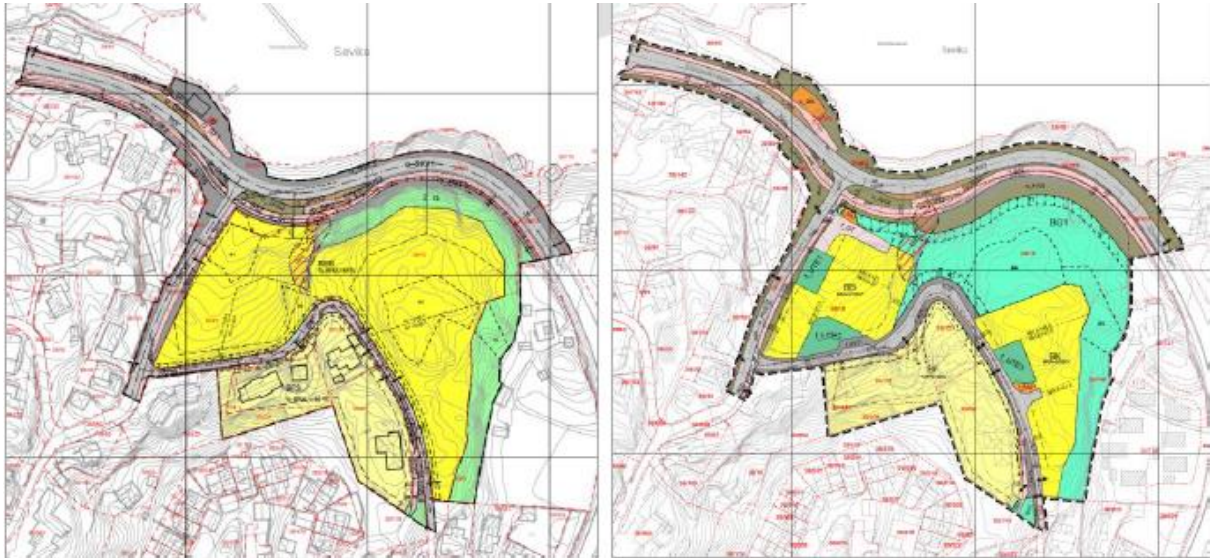


Figur 1 – Oversiktsbilde som viser planområdets lokalisering i Ytrebygda på Søvikmarka. Bildet er hentet fra planbeskrivelsen.

Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn.

Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Foreslåtte endringer



Figur 2 – Bildet er hentet fra planbeskrivelsen og viser planforslaget ved offentlig ettersyn til venstre (2018), og gjeldende planforslag til høyre (2025).

Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn er nærmere beskrevet i vedlegg

Endringsnotat Søvikmarka – endringer etter offentlig ettersyn.

Endringene omhandler i hovedsak:

- Bruksareal har blitt redusert fra ca. 11 600 m² til 6 700 m².
- Reduksjon i antall boenheter, fra 68 boenheter til 36 boenheter.
- Byggeformål er redusert fra 13 337 m² til 5 980 m².
- Bebyggelsen er trukket tilbake fra kollen for å bevare mer av grøntområdet og dempe fjernvirkningen.
- Bebyggelsen er endret fra blokkbebyggelse til en kombinasjon av rekkehus til leilighetsbygg.
- Avkjørsel til begge feltene er endret, og det er en reduksjon i antall parkeringskjellere fra tre til to.

Siden planforslaget var på offentlig ettersyn i 2018, har det blitt bearbeidet i dialog med Plan- og bygningsetaten (PBE). Det har blitt gjort store justeringer siden den gang, og vi er positive til de endringene som er gjort. Endringene er i stor grad i tilsvarende til PBE sine merknader til offentlig ettersyn i 2018. Tema som naturmangfold og støy er utredet nærmere, og det foreligger et oppdatert kunnskapsgrunnlag som gir et behov for en begrenset høring av planforslaget. Følgende dokumenter er revidert og utarbeidet etter offentlig ettersyn:

- Plankart, datert 14.01.25.
- Bestemmelser, datert 13.01.25.
- Planbeskrivelse, datert 14.01.25.
- Merknadsskjema, datert 10.01.25.

- Endringsnotat, datert 14.01.25
- Illustrasjonsmateriale, datert 11.12.24.
- Vegtegninger

Rapportert som er utarbeidet/revidert:

- Støyrapport, datert 04.07.24.
- Naturmangfoldsrapport, datert 12.12.24.
- Renovasjonsteknisk plan, datert 01.11.24.
- ROS-analyse med notat om kvikkleire, datert 10.01.25.
- VA-rammeplan, datert 15.12.24.
- Klimanorm, datert 07.01.25.

PBEs vurderinger av foreslåtte endringer

I dette høringsbrevet vil vi fremheve de temaene og problemstillingene som har vært i fokus i prosessen etter offentlig ettersyn, særlig knyttet til bevaring av grønnstruktur, teknisk infrastruktur, barn- og unges interesser, boligtypologi, og oppdatert kunnskapsgrunnlag for naturmangfold og støyrapport.

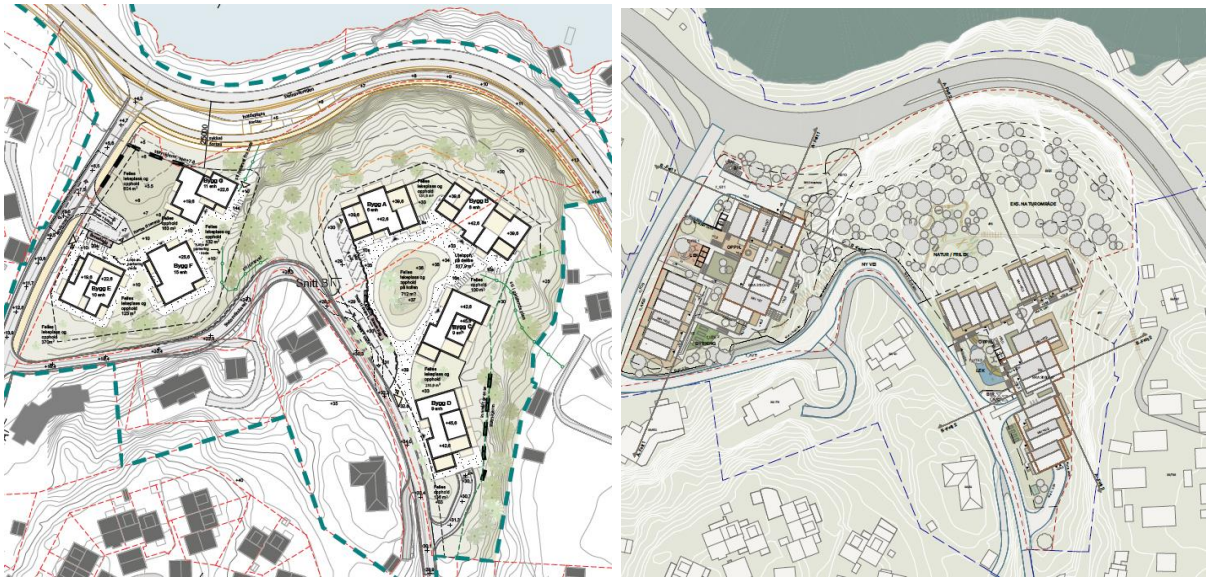
Grønnstruktur og fjernvirkning

Det foreligger en innsigelse fra Fylkesmannen i Hordaland (nå Statsforvalteren i Vestland) fra offentlig ettersyn. I innsigelsen ble det pekt på at utbyggingen måtte tilpasses grønnstrukturen. Statsforvalteren påpekte at kollen i øvre del av planforslaget er urørt og tett bevokst med trær, og tett underskog med potensiale for rekreasjon og lek. Videre ble det vist til at bebyggelsen ville privatisere og bygge ned natur.

PBE har gjennom hele prosessen vært tydelige på at eksisterende grønnstruktur i øvre del av planområdet (kollen) skal ivaretas i størst mulig grad. For å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse har bebyggelsen blitt trukket tilbake fra kollen for å bevare grøntarealet og dempe fjernvirkningene av bebyggelsen, jf. Figur 2. PBE er positive til at planforslaget legger opp til å ivareta grønnstrukturen og at bebyggelsen er blitt trukket unna kollen.

I forhold til byggehøyder er det i den øvre delen av planen gjort noen justeringer. Da planforslaget var på offentlig ettersyn viste planforslaget en variasjon i byggehøyder, fra 3 til 4 etasjer. Byggehøyden i plankartet var da satt til k+43 og k+46. I revidert planforslag er kotehøyden satt til k+41,5, k+45,5 og k+47,5. Det er lagt inn en bestemmelse 3.4.1.b, som tillater blokkbebyggelse med inntil 4 boligetasjer. I henhold til illustrasjonsmaterialet legges det høyeste bygget i midten av felt BK, med nedtrapping i høyden kollen i nord og overfor naboeiendom gnr./bnr.: 38/59 i sør. PBE vurderer at det er positivt at planforslaget har en lavere bebyggelse mot kollen og nabo, da dette bidrar til å redusere fjernvirkningene og tilpasningen mot eksisterende bebyggelse forbedres.

Vi ber om at Statsforvalter gjennom denne høringen tar stilling til om innsigelsen kan trekkes.



Figur 3 – Bildet til venstre viser planforslaget som var til offentlig ettersyn i 2018, bildet til høyre er planforslaget som nå ligger til begrenset høring 2025.

Parkering, veg og renovasjon

Ved offentlig ettersyn kom det innsigelse fra Statens vegvesen angående forhold til blant annet overordnet vegnett. Statens vegvesen har den 10.12.2021 trukket tilbake innsigelsen. Innsigelsen ble trukket med bakgrunn i at følgende ble sikret i plan:

- Foreslått formål for bebyggelse på kollen er redusert. Tidligere felt BKS og tilhørende uteoppholdsareal er foreslått regulert til grønnstruktur, og forblir uberørt.
- Det foreslås regulert fysisk sperre av Steinsvikskaret, og at denne skal stenges for gjennomkjøring før igangsettingstillatelse av tiltak i BKS kan gis (jf. reguleringsbestemmelse § 6.2.6).
- Ny plassering av renovasjonsløsning er foreslått regulert i felt BRE2, i tilknytning til snuhammer/adkomst til felt BKS.

Det overordnede trafikksystemet er i hovedsak regulert tilsvarende som ved offentlig ettersyn, men med justeringer og endringer. Det er PBE sin vurdering at revidert planforslag ivaretar trafikksikkerhet i større grad enn tidligere.

Parkering

Ved offentlig ettersyn var det lagt til rette for tre adkomster med tre parkeringskjellere. Det var da planlagt en parkeringskjeller i nedre delfelt, mens det var to i øvre delfelt. Adkomst til begge feltene er justert og endret siden offentlig ettersyn. På grunn av at prosjektet er redusert i antall boenheter, har også antall parkeringsplasser blitt redusert. I revidert planforslag er det lagt til rette for to parkeringskjellere, en i hvert felt. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på 0,8 plasser per 100 m² bolig, hvorav 10% skal være HC-plasser og 10% gjesteparkering. Til offentlig ettersyn var parkeringsdekningen 0,9 plasser per 100 m² BRA. All parkering er lagt til i parkeringskjellere under bakken, jf. Planbeskrivelsen. Dette bør også sikres i bestemmelsene. Foreslått parkeringsdekning tilsier totalt ca. 42 p-plasser. Med bakgrunn i nærhet til kollektivtilbud anser PBE at det er positivt at en legger seg på en nedre grense av spennet i kommuneplanens arealdel (KPA).

PBE vurderer at det bør komme tydeligere frem i plandokumentene hvor parkeringsplassene planlegges. Bestemmelse 3.1.1.v åpner opp for at det tillates parkeringsanlegg i og under bebyggelsen, samt helt og delvis under terreng innenfor formålsfeltene. Eksakt lokalisering må sikres bedre i plandokumentene, da det for eksempel ikke vil være aktuelt med parkeringsanlegg under uteoppholdsareal.

Veg

All kjøreadkomst til planområdet vil skje fra Steinsvikvegen via Søvikmarka og inn Steinsvikskaret. I revidert planforslag er det gjort justeringer etter innspill som kom inn ved offentlig ettersyn. Planforslaget stenger nå Steinsvikskaret for gjennomgangstrafikk, og veien er oppgradert med breddeutvidelse.

Renovasjonsløsning

Renovasjonsteknisk plan viser til at bunntømte containere er mest hensiktsmessig renovasjonsløsning. De nedgravde bunntømte containerne skal tømmes med kranbil. Renovasjon håndteres innenfor planområdet, og på egen eiendom. Renovasjonsteknisk plan legger opp til totalt 40 boenheter, med 20 i hvert felt. Det tilrettelegges for totalt 9 containere til restavfall, papp/papir, plastemballasje, matavfall og glass- og metallemballasje. Det etableres renovasjon i begge feltene. Nedre felt (felt BB) etablerer 5 containere, mens øvre felt (felt BK) etablerer 4 containere.

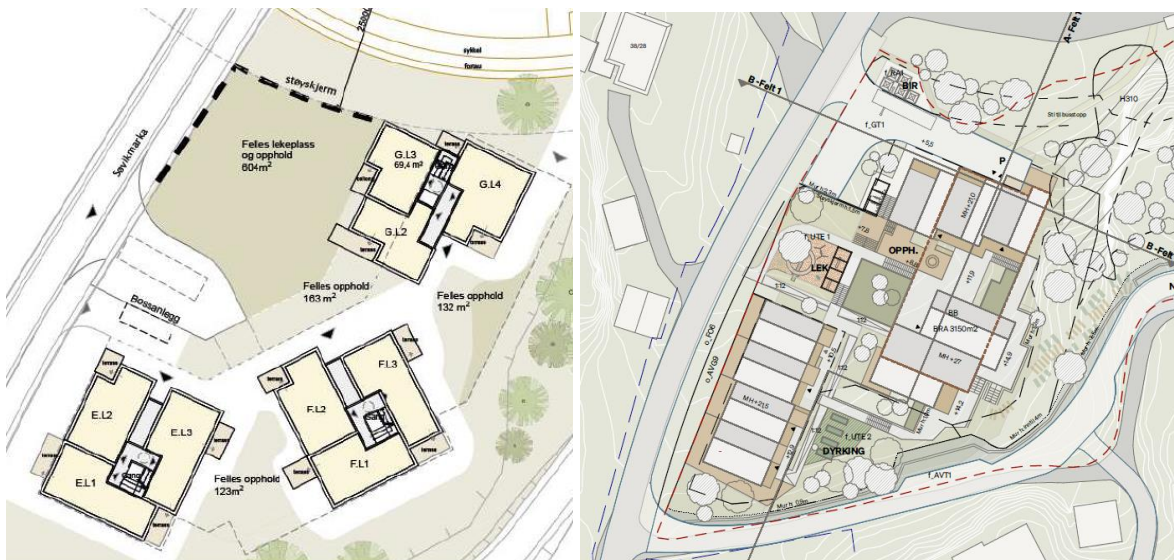
Maksimal gåavstand mellom bolig og nedkast er i tråd med BIRs krav på maks gåavstand på 100 meter. Nedkast for glass- og metall vil bli løst i nedre felt, noe som tilsier en gangavstand på ca. 300 meter for boligene i øvre felt. Likevel vurderer PBE at med bakgrunn i at beboere mest sannsynlig må forbi Søvikmarka, så kan man i dette tilfellet akseptere avstanden. Samtidig vil også glass- og metall være en avfallstype som beboere mer sjeldent vil ha behov for å kaste.

Tilkomstvei, oppstillingsplass og utkjøringsvei for renovasjonsbil tilfredsstiller både lastebil (L), jf. Statens vegvesens håndbok N100, og bruksklasse 10 (BK10) 32 tonn, jf. «forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vekter og dimensjoner for offentlig vei».

Barn- og unges interesser

Ved offentlig ettersyn kom det innsigelse fra Statsforvalter hvor barn- og unges interesser var et av punktene. Her ble det pekt på at areal for barns lek og opphold bør sikres bedre mot veitrafikkstøy. Det var da særlig lekearealet i den vestlige delen av planen, hvor både støy og nærhet til Steinsvikvegen ble trukket frem som problematisk. PBE vurderer at planforslaget som nå foreligger, i større grad tar hensyn til barn og unge som skal bo og leve i Søvikmarka.

Lekeplassene er regulert inn i plankartet som uteoppholdsareal (f_UTE1-3), og kan i henhold til bestemmelsene etableres innenfor disse feltene. I bestemmelsene står det at det innenfor feltene skal etableres lekeareal og felles uteoppholdsareal som skal gi mulighet for aktiviteter og bruk av ulike aldersgrupper. Det skal etableres minimum 2 lekeplasser med minimum 3 lekeapparater, hvorav minst ett av disse apparatene er universelt utformet.



Figur 4 – Bildet til venstre viser lekeareal i nedre felt av planområdet i planforslag fra offentlig ettersyn, mens bildet til høyre viser revidert planforslag 2025.

På kollen i den øvre delen er det lagt inn et areal for opparbeiding av naturlekeplass. Dette er lagt inn i plankartet som bestemmelsesområde #5 og sikret i bestemmelsene 3.9.2.c og 5.2.1. Her skal det naturlige terrenget i varetas og det skal kun brukes naturlige materialer ved noe opparbeidelse, jf. bestemmelse 5.2.3. Fordelene med naturlekplasser er flere, men blant annet fremmer det kreativitet og et sosialt miljø. Nærheten til natur og det å ha naturlige arealer som ikke er opparbeidet, har store helsemessige fordeler. Dette gjelder både for barn og unge, men også for voksne og eldre. PBE vurderer at det er veldig positivt at en her har valgt å regulere inn deler av kollen til naturlekeplass. Det vil være viktig at naturlekplassen ikke opparbeides i stor grad, men at det er et areal som både ivaretar naturen og at den er en ressurs for nabolaget.

Revidert planforslaget ivaretar stiforbindelsene i planområdet som også var til offentlig ettersyn, men det legges inn en justering av stien fra Steinsvikvegen til Steinsvikskaret. Dette gjøres uten at stien går gjennom boligfeltet, men gjennom kollen og naturlekplassen. Dette vurderer PBE å være positivt, da det vil kunne gjøre det mer tilgjengelig for hele nærområdet.

Boligtypologi og bokvalitet

Siden offentlig ettersyn har boligtypologien endret seg fra å være blokkbebyggelse til en variasjon av rekkehusbebyggelse og leilighetsbygg. I fagnotatet til offentlig ettersyn pekte PBE på at den planlagte bebyggelsen fremsto som høy og for omfattende. Siden planen var på offentlig ettersyn, har bebyggelsen blitt redusert. Antall boenheter har redusert fra 68 til 36. Planforslaget legger fremdeles til rette for barnefamilier. PBE vurderer at reduksjon i antall boenheter, og en endring i bygningstypologi og justering av plangrepet er positivt. Revidert planforslag har klart å tilpasse prosjektet bedre til sine omgivelser, med en bebyggelse som fremstår mindre massiv. Planforslaget er bedre tilpasset terrenget og omkringliggende nabobebyggelse.

Planforslaget er preget av at det er store høydeforskjeller innad i planområdet, med et terreng som varierer i stor grad. Plangrepet en her har kommet frem til er bedre tilpasset terrenget enn tidligere, og samtidig svarer det bedre ut på gode løsninger i utearealene.

Dette vil være en kvalitet som kommer beboerne godt til nytte. Terrenget gjør også at det ikke blir mye luft mellom byggene, og det vil derfor være viktig med høy arkitektonisk kvalitet og utearealer som bidrar til sosial trygghet. Bestemmelse 3.1.1.b-c, sikrer høy kvalitet i fasadematerialer i tre eller andre naturmaterialer, og at fargebruken skal være i natur- og jordfarger. Begge feltene har gode solforhold og ivaretar krav til sol, jf. KPA2018.



Figur 5 – bildet viser tidligere tilrettelagt bebyggelse ved offentlig ettersyn (Opus, 2018).



Figur 6 – bildet viser revidert planforslag, illustrasjonsskisser (Link, 2025).

Naturmangfoldsvurdering, datert 12.12.24

Til offentlig ettersyn forelå det en naturmangfoldsvurdering, datert 06.11.2017. I etterkant av offentlig ettersyn vurderte PBE at det var nødvendig å oppdatere kunnskapsgrunnlaget. Opus har i den forbindelse utarbeidet en naturmangfoldsrapport, datert 12.12.2024. PBE

vurderer materialet til å være dekkende for å vurdere planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er basert på befaringer gjennomført av en biolog 19.10.16 og 31.05.24, samt kartdatabasene Kilden Nibio, artsdatabanken og Naturbase. PBE vurderer at rapporten gir et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å vurdere arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Rapporten viser at planområdet består av løvskog med særs høy bonitet i vestlige del og høy bonitet på høyden i østlige del. Vegetasjon har innslag av ulike arter som geitrams, vendelrot, enghumleblom og reverompe. Rødlistede arter som er registrert er Ask (sterkt truet, EN), grønnfink (sårbar, VU), tyrkerdue (nær truet, NT) og gråspurv (nær truet, NT). Ask (EN) er eneste stasjonære arten, mens fuglene er mer mobile. Rapporten viser til at enkelte oppslag av ask (EN) vil trolig måtte fjernes, men at en kan tilbakeføre/omplassere. Naturmangfoldsrapporten redegjør for at planforslaget vurderes å få en middels negativ effekt på naturmangfold i og nær planområdet, ved at grønne areal reduseres og området vil fortettes. Den viser også til at planforslaget kan bidra positivt ved å fjerne fremmede arter og ved å sikre avbøtende tiltak som kan videreføre naturmangfoldet på planområdet.

§ 9 Føre-var-prinsippet

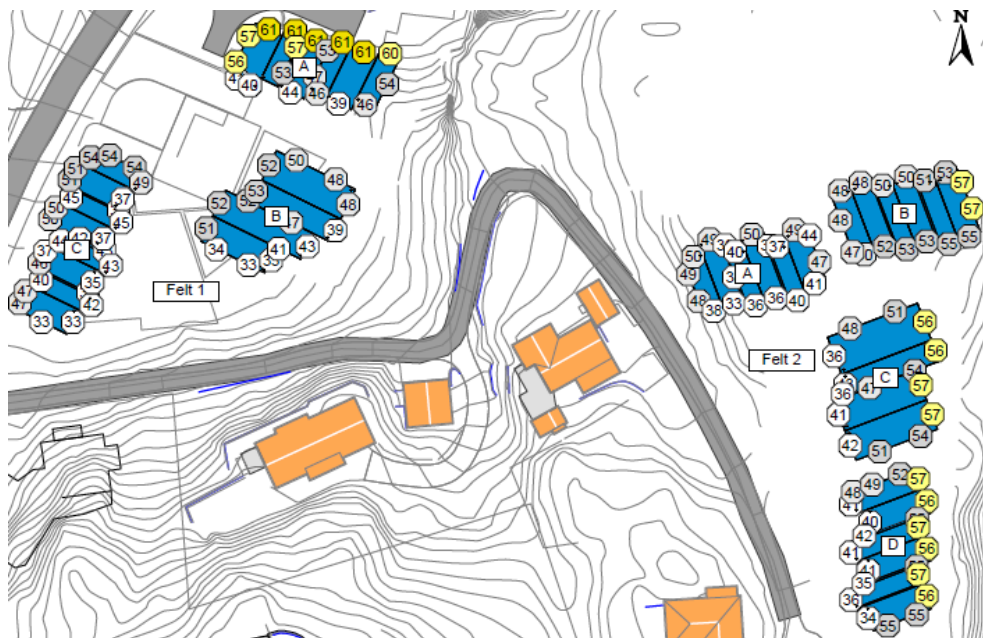
Føre-var-prinsippet brukes når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. PBE vurderer at naturmangfoldsrapporten gir en tilstrekkelig vurdering av planforslagets konsekvenser i og utenfor planområdet. Vi vurderer at dette er tilstrekkelig for å treffe et vedtak i saken, og at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltakshaver skal dekke kostnader ved å hindre eller begrense skader på naturmangfoldet. Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade. Naturmangfoldsrapporten viser til ulike tiltak som bør sikres i plan for å ta best mulig vare på naturmangfoldet i planområdet. Hovedandelen av disse tiltakene er sikret i bestemmelsene 2.2. Det som ikke er tatt med som tiltak er fuglekasser, insektshotell og naturbaserte løsninger for overvann. Sistnevnte er med bakgrunn i at VA-rammeplanen redegjør for at området egner seg dårlig for infiltrasjon og åpen fordrøyning på grunn av topografi og grunnforhold. Det vises også til i rapporten at avrenningen i forbindelse med anleggsarbeidet ikke når Nordåsvannet, både med tanke på å unngå forringelse av miljøtilstanden til vannet, og for å unngå negativ påvirkning på ålegraseng og gyttefelt for torsk. Det er lagt inn i bestemmelse 2.2.5 at dette må unngås, men sier ingenting om hvordan dette sikres. Til sluttbehandling må dette sikres bedre i bestemmelsene.

Støy

Ved offentlig ettersyn var det utarbeidet en støyrapport, datert 07.11.2017. Siden da har det blitt utarbeidet en ny støyrapport, datert 04.07.24, som er basert på revidert plangrep. Det er noen av leilighetene som får fasade i gul støysone. Det er sikret i bestemmelse 3.1.1 f at alle boenheter som ligger i gul støysone skal være gjennomgående. Minst halvparten av oppholdsrom, og minimum ett av soverommene skal ha vindu mot stille side og minst ett vindu skal kunne åpnes. Dette sikrer at alle boenheter i planområdet får tilgang til minst én stille side. Støyrapporten viser til at balkonger på støyutsatt side som skal inngå i stille uteareal må skjermes for å få tilfredsstillende støyforhold. Bestemmelse 3.1.1.g sikrer at der støynivået ved fasaden er høyere enn $L_{den}=59$ dB tillates det innglasset balkong. Ved offentlig ettersyn viste PBE til at innglassing av balkonger som avbøtende tiltak ikke tillates, jf. KPA2010. PBE vurderer fremdeles at innglassede balkonger ikke kan tillates her, da reguleringsplanen ligger i ytre fortettingssone i KPA. PBE vurderer at det vil være nødvendig at det arbeides videre med å finne løsninger for dette før planen skal sluttbehandles.



Figur 7 – Bildet er hentet fra støyrapport og viser støynivå ved fasade.

Videre prosess

PBE vurderer at revidert planforslag svarer godt ut på de utfordringer som kom til syne ved offentlig ettersyn. Plangrepet og planforslaget anses å være omforent i stor grad, men det gjenstår noe bearbeiding av materialet og sikring av kvaliteten. Dette er blant annet å se på løsninger knyttet til balkonger som er støyutsatt, samt bearbeiding av bestemmelser og plankart. Av hensyn til fremdrift, og at endringene som nå høres handler om plangrep og imøtekommelse av innsigelse på grønnstruktur, omfanget på utbyggingen, og barn – og unges interesser, er det vurdert at detaljeringen som ligger til grunn i planmaterialet er dekkende for at saken kan legges ut til begrenset høring.

Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider.

www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringssiden](#),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **01.04.2025**. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20508. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40817317 eller e-post Annette.Asgard@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Annette Åsgård

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.