



Byrådssak /24

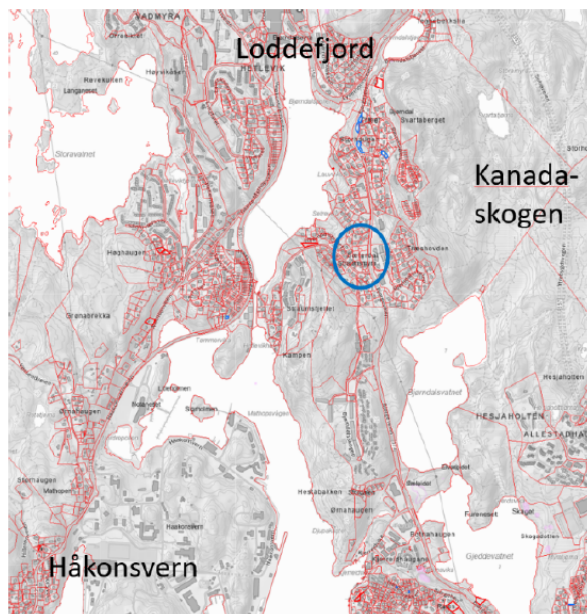
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56712-60

Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 605 m.fl., Sæterdalen gård, Reguleringsplan. Arealplan-ID 70170000

Hva saken gjelder:

På vegne av Bjørndal Utbygging fremmer Arkitektgruppen Cubus et forslag til detaljreguleringsplan for et område i Laksevåg bydel. Planområdet utgjør om lag 8,5 daa og ligger ved krysset Bjørndalsbrotet / Bjørgeveien. Planforslaget legger til rette for 17 boenheter i form av 15 rekkehus i 3 etasjer og en tomannsbolig på Sæterdalen gård, et tidligere gårdsbruk som er nedlagt. To eldre driftsbygninger på eiendommen rives, mens våningshuset bevares.



Figur 1: Til venstre: Planområdets beliggenhet avmerket i blått. Til høyre: planområdet fra flyfoto.

Planstatus:

KPA 2018 avsetter planområdet til ytre forfettingssone.

Planområdet overlapper delvis med reguleringsplan 19520000 som regulerer undergang under og gang- og sykkelvei langs fv. 557 Bjørgeveien. Planen ble vedtatt 2019.

Området er regulert ved en eldre reguleringsplan (arealplan-ID 3370000) fra 1974.

Planområdet inngår her i felt D1, et byggeområde for boliger i inntil 2 etasjer.

Planprosessen og medvirkning

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring våren 2022. Det kom 3 private merknader og 14 uttalelser fra offentlige høringsinstanser deriblant en innsigelse fra Statsforvalteren. Innspillene til planforslaget og endringene etter offentlig ettersyn er oppsummert i vedlagt merknads- og endringsskjema.

Innsigelsen fra Statsforvalteren gikk på at planforslaget bygger ned matjord, bryter ned sammenhengende grøntstruktur, beslaglegger areal som er viktig for barn og unge, legger til rette for utbygging i rød og gul støysone og på et område som ligger usentralt med tanke på kollektivtransport og senterstruktur.

Innspillene gikk i hovedsak på trafikkisikkerhet (myke trafikanter og kryssutforming), byggehøyder og volum (solforhold), kulturmiljø (gårdstun m/våningshus og løe) samt naturmangfold.

Endringer etter offentlig ettersyn gikk på reduksjon i antall boenheter (fra 19 til 17) og av fotavtrykk (rekkehusene i vest), bedre ivaretagelse av grønne verdier og justert plangrense for å sikre kobling til fortau langs Bjørgeveien.

Begrenset høring av endringene ble gjennomført i februar / april 2024. Det kom 3 tilbakemeldinger fra høringsinstanser. Høringsuttalelsene var positive, og Statsforvalteren trakk innsigelsen med bakgrunn i endringene.



Figur 2: Plankart til venstre og illustrasjonsplan til høyre.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) slutter seg til planforslagets hovedgrep og -formål. Viktige tema i planprosessen har vært typologi, kulturminner, jordressurser, naturmangfold, uteoppholdsareal, støy, myke trafikanter og nabohensyn. PBE anbefaler planforslaget vedtatt, men foreslår å supplere planens bestemmelser for å sikre ivaretagelse av matjord og hensyn til hekkende fugler.

Planforslaget er i samsvar med KPA og regulerer til småhusbebyggelse med en utnyttelsesgrad på mellom 80% og 110% BRA. Parkeringsdekningen og størrelse / kvalitet på utearealer er også i tråd med KPA.

Kulturminnemiljø



Figur 3: Våningshuset bevarer

Sæterdalen gård er nedlagt som gårdsbruk. Eksisterende gårdsbebyggelse består av våningshus m/tilbygg, løe og garasje. Våningshuset er oppført 1903 som trebygg i to etasjer. Selv om huset har gjennomgått flere ombygninger og mistet en god del av sin autenticitet har det verneverdi og en viktig historiefortellende og identitetsskapende funksjon. Planforslaget legger opp til at våningshuset tilbakeføres i volum og uttrykk til en mer opprinnelig form, mens tilbygget på vestfasaden fra 1973 (fig 1, t.h.) rives. Dermed må våningshusets vestfasade bygges opp på nytt. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal være godt samspill mellom de videreførte fasadene og ny vestfasade. Eksisterende kvaliteter som malt trekledning og skifertak videreføres. Reguleringsplanen legger videre opp til at våningshuset kan få et nytt tilbygg mot sør som trekkes noe vestover for at våningshuset kan fremstå som et eget volum. Løsningen er utarbeidet sammen med Byantikvaren. Våningshuset reguleres til H570 - hensynssone bevaring kulturmiljø.

Driftsbygningen er en låve fra 1924. Den har 2 etasjer og låvebro mot vest. Bygningen er i dårlig stand og den er forutsatt revet i reguleringsplan 19520000 fra 2019. Planforslaget viderefører riving av løen.

Bokvalitet, uteareal og arkitektur

PBE fremhever at planforslaget legger opp til familieboliger med gode kvaliteter. Rekkehusene vender med inngangspartiet mot et felles bilfritt uteareal som inviterer til uformelle møter og trygg lek for barna. Uteanlegget ellers har tilbud for alle aldersgrupper. Det legges til rette for bevaring av skog, urban dyrking og et lekeareal som er universelt tilgjengelig.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til utforming av bebyggelsen, materialvalg og takform. Bebyggelsen skal i hovedsak utføres i tre, ha saltak med møneretning øst/vest og minimum 30 graders takvinkel.

Støyutfordringen fra vegtrafikken er løst gjennom plassering av bebyggelsen og støyskjerm mot vei. Uteoppholdsarealene er i tråd med krav om maksimalt støynivå fastsatt i KPA 2018.



Figur 4: Våningshuset og gatetun (kilde: Cubus Arkitekter)



Figur 5: Snitt gjennom gatetunet sett mot øst (kilde: Cubus arkitekter)

Naturmangfold og jordressurser

PBE har vurdert om premissene i nml. §§ 8-12 er fulgt opp gjennom planarbeidet. Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport som konkluderer med at tiltaket i planområdet ikke vil øke den samlede belastningen for rødlistete arter eller naturtyper. Avbøtende tiltak som bevaring av et fullvoksent furutre og bevaring av et leveområde for fugl og vilt (skog vest i planområdet), ombruk av noe matjord og etablering av ny vegetasjon er innarbeidet i planforslaget.

Planområdet med skog og innmark har verdi som funksjonsområde for fugler. PBE anbefaler derfor at anleggsarbeidet utføres utenom hekketid og foreslår følgende bestemmelse:

- Det tillates ikke anleggsarbeid i perioden i april til juni av hensyn til hekkende fugl.

Norsk Landbruksrådgiving har utarbeidet en rapport (datert 16.12.2020) om planforslagets konsekvenser for landbruk og jordvern. Innenfor planområdet er om lag 4,1 daa klassifisert som jordbruksarealet i AR5-systemet. Jordsmonnet er svært grunnlendt med stedvis fjell i dagen og har middels verdi som jordbruksareal. De samlede jordressursene innenfor planområdet er vurdert til å ha *stor verdi*. Konsekvensen av utbyggingen er i rapporten satt til *minus 2, betydelig miljøskade*, da jordressursene vil bli ødelagt ved gjennomføring av tiltaket, jf rapporten. For å ivareta jordvernhensyn er det nødvendig å ta vare på om lag 2000 m³ matjord som avbøtende tiltak. Rapporten anbefaler at mest mulig av denne jorden mellomagres innenfor planområdet og gjenbrukes til opparbeiding av hager og grøntareal. Ivaretagelse av matjorden er etter PBE sin vurdering ikke tilfredsstillende sikret i planforslaget og PBE foreslår derfor å supplere reguleringsbestemmelsen om matjord slik:

- Matjord i tilsvarende mengde foreslått i jordressursrapporten datert 16.12.2020 skal gjenbrukes innenfor planområdet.
- Det skal settes av areal innenfor planområdet for mellomlagring av matjord som skal gjenbrukes.

Parkering

Parkeringsdekning er på 1,2 biler per bolig i tråd med KPA 2018 og legger til rette for 1 parkeringsplass per boenhet samt 2 HC plasser og 1 plass for besøkende. PBE vurderer frekvensen i kollektivtilbudet som god og vektlegger at flere viktige målpunkt som skole, barnehage og butikk ligger i gangavstand.

Trafikk, avkjørsel myke trafikanter

Avkjørselen til planområdet fra Bjørndalsbrotet har vært diskutert både med Bymiljøetaten (BME) og Vestland fylkeskommune (VLFK). Vegmyndighetene ønsket i utgangspunktet at avkjørselen blir lokalisert lengre mot vest for å unngå at den kommer for nært avkjøringspunktet på motsatt side av Bjørndalsbrotet. BME har imidlertid akseptert planforslagets avkjørselsløsning tidlig i prosessen. De to ulike løsningene er vurdert i trafikkanalysen som ligger ved saken. Analysen konkluderer med at avkjørselen slik den er vist på plankartet vil fungere tilfredsstillende.

Overlappende reguleringsplan fra 2019 (19520000) regulerer både gang- og sykkelvei langs fv 557 Bjørgeveien og undergangen under denne, men planen er ikke realisert.

Planforslaget kobler seg til eksisterende fortau langs Bjørgeveien. Løsningen er utarbeidet i dialog med Vestland fylkeskommune (VLFK) og vil ikke vanskeliggjøre gjennomføring av plan 19520000. Fordi den nye undergangen som er regulert i plan 1952000 er svært ulik dagens undergang, er det i dialog med Bymiljøetaten (BME) funnet en midlertidig løsning for o_KV2 inntil en ny undergang er bygd.

PBE anser planforslaget for å være godt tilpasset naboplanen og ivareta både myke trafikanter og bilister både før og etter realisering av g/s vei og undergang.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til planforslagets hovedformål. Det planlegges 17 familieboliger i gangavstand til daglige gjøremål og målpunkt som skole, barnehage og butikk. Etter byrådets vurdering har plangrepet kvaliteter som gir gode oppvekstvilkår for barn og unge og legger til rette for et godt, trygt og stabilt nabolag.

Husene henvender seg med inngangspartiene mot et felles gatetun som inviterer til sosiale møter og gir tygge lekemuligheter. Byrådet ønsker å fremheve spesielt at utearealene er planlagt med omtanke og at de er svært varierte og kvalitetsfulle. De består av både av arealer som er opparbeidete i ulik grad og arealer som bevares med naturlig terreng, vegetasjon og skog. Bevaring av våningshuset og muligheter for urban dyrking refererer til tidligere gårdsbruk og er med å gi identitet og tilhørighet til boligområdet. Dette imøtekommer KPA 2018 som tilsier at «parsellhager og urban dyrking skal prioriteres der det er egnet for slik bruk».

Byrådet ønsker at ny bebyggelse skal utformes i tradisjonelt formspråk slik det kommer frem under vedtakspunkt 1.B.iv:

«Byggenes formspråk og detaljering skal ta utgangspunkt i tradisjonelle gårdshus, representert ved eksisterende våningshus. Takmøner og gesims skal ikke ha former eller brudd som avviker fra tradisjonelle saltak.»

Byrådet har i sin politiske plattform formulert målsetningen om å ta vare på natur, landbruksarealer og matjord. Gårdsbruket på Sæterdalen er nedlagt og ligger i dag inneklemt mellom bebyggelsen og veganlegget rundt. Norsk Landbruksrådgiving anser det som lite sannsynlig at arealet igjen vil tas i bruk til jordbruksformål om det ikke blir utbygd. Byrådet er positiv til en utbygging slik det er foreslått, men mener det er viktig at jordressursene ivaretas. Matjorden bør gjenbrukes og kan med fordel benyttes innenfor planområdet til grønne formål som hageanlegg og urban dyrking. Byrådet ber derfor om at reguleringsbestemmelsene § 2.8.3. blir supplert slik PBE foreslår og det kommer frem av vedtakspunkt 1.B.i.:

«Matjord i tilsvarende mengde foreslått i jordressursrapporten datert 16.12.2020 skal gjenbrukes innenfor planområdet.»

og vedtakspunkt 1.B.ii.:

«Det skal settes av areal innenfor planområdet for mellomlagring av matjord som skal gjenbrukes.»

Byrådet ber også under vedtakspunkt 1.B.v. om at rapporten fra Norsk Landbruksrådgiving datert 16.12.2020 listes opp i planbestemmelsene under dokumenter som er retningsgivende.

Byråden har lagt merke til at skogen vest i planområdet er leveområdet for rødlistete fugl og ber om at anleggsvirksomheten tar hensyn til hekkeperioden til disse. Byrådet støtter derfor PBE sin anbefaling til om ny reguleringsbestemmelse og foreslår en ny bestemmelse (§ 2.5.2) slik det kommer frem under vedtakspunkt 1.B.iii.:

«Det tillates ikke anleggsarbeid i perioden i april til juni av hensyn til hekkende fugl.»

Arealet ved innkjørselen er forbeholdt fellesparkering for biler og renovasjon m/nedgravde bunntømte containere. Parkeringsanlegget består av innendørs (11 plasser) og utendørs (9 plasser) parkering. Parkeringsdekningen er i tråd med KPA og legger opp til 1,2 plasser per bolig. Byrådet verdsetter at 2 av plassene utformes som HC plasser og én av plassene reserveres for besøkende. Det er positivt at gatetunet mellom husrekkene utføres med kjørbart dekke slik at det er mulig kjøre frem til inngangene med bl.a. flytte-/ beredskapsbiler.

Byrådet ber avslutningsvis om å rette noen formelle tekstlige feil i reguleringsbestemmelsene før kunngjøringen.

- Under § 2.8.2: feil henvising til punkt 2.2.
Rettes til: punkt 2.3
- Under § 3.1.1.1.a og § 3.1.1.2.a heter det: «Det skal etableres minimum 75² uteoppholdsareal ...».
Rettes til: 75 m²

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningsloven (2008) § 3-3, 2. ledd ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - A. Laksevåg. Gnr 122, bnr 605 m.fl., Sæterdalen gård, arealplan-ID 70170000 vist på plankart sist datert 11.09.2024.
 - B. Tilhørende bestemmelser sist datert 01.10.2024 med følgende endringer:
 - i. § 2.8.3 suppleres:
Matjord tilsvarende mengde foreslått i jordressursrapport, datert 16.12.2020 skal gjenbrukes innenfor planområdet.
 - ii. § 2.8.3 suppleres:
Det skal settes av areal innenfor planområdet for mellomlagring av matjord som skal gjenbrukes.
 - iii. Ny bestemmelse § 2.5.2:
Det tillates ikke anleggsarbeid i perioden april til juni av hensyn til hekkende fugl.
 - iv. Ny bestemmelse 2.3.2:
Byggenes formspråk og detaljering skal ta utgangspunkt i tradisjonelle gårdshus, representert ved eksisterende våningshus. Takmøner og gesims skal ikke ha former eller brudd som avviker fra tradisjonelle saltak.

- v. Jordressursrapport datert 16.12.2020 listes opp under reguleringsbestemmelsenes dokumenter som er retningsgivende.
 - vi. Tekstlige feil i reguleringsbestemmelsene slik påpekt under byrådets vurdering rettes opp.
2. Plandokumentene skal oppdateres i henhold til bystyrets vedtak før kunngjøring av reguleringsplanen.

Dato: 3. desember 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 14.10.2024 med følgende vedlegg:

1. Plankart, datert 11.09.2024
2. Bestemmelser, datert 01.10.2024
3. Planbeskrivelse datert 20.08.2024
4. Merknadsskjema offentlig ettersyn, datert 31.10.2023
5. Merknadsskjema begrenset høring, datert 01.10.2024
6. Illustrasjonsplan, datert 29.04.2024
7. Perspektiver, datert 24.08.2023
8. Snitt, datert 24.08.2024
9. Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 21.08.2024
10. ROS-analyse, datert 10.12.2024
11. VA-rammeplan, datert 22.01.2021
12. Renovasjonsteknisk plan, datert 12.10.2021
13. Uttale til VA-rammeplan, datert 23.02.2021
14. Uttale til renovasjonsteknisk plan, datert 21.10.2021
15. Støyrappport, datert 18.12.2021
16. Arkeologisk rapport, datert 31-2021
17. Kulturminnedokumentasjon, datert 14.10.2022
18. Notat vurdering av naturmangfold, datert 07.07.2023
19. Klimagassregnskap, datert 20.12.2021
20. Konsekvensar for landbruk og jordvern, datert 16.12.2020
21. Vurdering av områdestabilitet, datert 06.07.2023
22. Trafikkanalyse, datert 18.12.2021