



Bystyrets kontor
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56545-127
Saksbehandler: Amalie Hilde
Dato: 4. desember 2024
Deres ref.:

Tilleggsnotat - 65150000 Årstad, Gnr. 13, Bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerupsvei til Mindemyren, Offentlig reguleringsplan

Følgende spørsmål er kommet til saken:

1. Spørrer peker på at det er behov for mer informasjon knyttet til forhold rundt reguleringsplanen.
 - a. Hvordan kan planen begrenses til å gjelde trasé for gang- og sykkelveg samt ivaretagelse av kollektivløsninger, og hvordan kan dette sikres en effektiv fremdrift?
 - b. Hvordan vurderer byråden å få utført planendringer som ivaretar følgende punkter:
 - i. Gang- og sykkelveg skal reguleres med fortrinnsvis felles trasé i redusert bredde, og med fysisk skille mot vegbane.
 - ii. Plassering av trasé for felles gang- og sykkelveg skal i størst mulig grad unngå å legge beslag på privat eiendom, men trafiksikkerheten må avveies i vurderingen og kan, om nødvendig, begrunne avvik fra dette prinsippet. Samtidig skal det særskilt bestrebes at de som fortsatt vil bo i sine boliger langs traséen skal kunne gjøre det, om nødvendig med bygningsmessige tilpasninger.
 - c. Hvordan vurderer byråden muligheten for at planen gjennomgås med sikte på generelle kostnadsreducerende tiltak både med tanke på planens omfang og kvaliteter.
 - d. Hvordan er denne planen sett opp mot de to private reguleringsplanene Nyhaugen – 71200000 og Nyhaugveien – 65230000?
 - e. Gitt at disse to private reguleringsplanene også må endres, hvordan kan byråden sikre at planene kan realiseres uavhengig av hverandre, eller bør disse tre behandles samtidig og er således gjensidig avhengig? Hvilken prosess bør det legges opp til, bør planendring foretas av PBE, eller av BBU og så sendes ut på ny begrenset høring?
2. Kan byråden henvende seg fylkeskommunen og be om innspill til hvordan planen kan reduseres i omfang og kostnader?

Svar:

1. Utfyllende informasjon knyttet til forhold rundt reguleringsplanen

1a.

Byråden ser at det innenfor planforslaget er muligheter for etappevis gjennomføring der deler av reguleringsplanen kan gjennomføres før andre deler av planen. Eksempelvis kan sykkelveien bygges ut på vestsiden av Storetveitveien før oppgradering av fylkesveien sør for rundkjøringen på Wergeland. Samtidig mener byråden at det er vesentlig at planen regulerer helhetlige og trafikksikre samferdselsløsninger for området med tanke på framtidig utvikling av boliger på Wergeland og Mindemyren.

Endring av plangrensen eller utstrekning av arealformålene i planen innebærer at planen må sendes tilbake til byrådet for bearbeiding. Det vil måtte utarbeides et nytt planforslag, som kan ta ca. 1,5 – 2 år. Hvis et eventuelt nytt planforslag ikke har tilstrekkelig måloppnåelse for gående og syklende kan Vestland fylkeskommune også velge å avslutte planarbeidet ut fra egen kost-/nyttevurdering. Uten en avklaring om gang- og sykkelløsning vil oppgraderingen av samferdselsarealene på Wergeland settes på vent i ubestemt tid, noe som vil få konsekvenser for utviklingen av området.

1b.

Å skille fotgjengere og syklistar har vært et viktig premiss for planarbeidet. Byråden vurderer at en felles gang- og sykkeltrasé i redusert bredde vil være uheldig av hensyn til trafikksikkerhet og framkommelighet for gående og syklende. Store deler av strekningen ligger i en helning, og syklistar vil holde stor fart i utforbakken. Dette vil oppleves som utrygt for fotgjengere. Flere syklistar vil sannsynligvis velge å sykle i veibanen. Samlet sett vil det gi dårligere trafikksikkerhet. En adskilt løsning vil både være mer trafikksikker og oppleves som tryggere og mer framkommelig for alle trafikanter.

På bakgrunn av dette mener byråden det er sannsynlig at Vestland fylkeskommune kan velge å avslutte planarbeidet på grunn av manglende måloppnåelse, dersom det stilles krav om felles trasé.

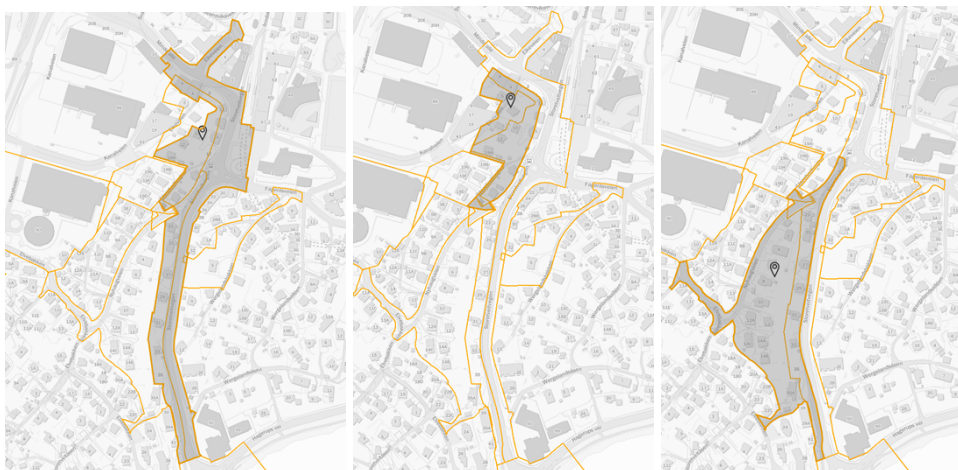
Dersom eksisterende boliger bevares som i dag, vil avkjørsler til eiendommene måtte krysse sykkelveien. I planarbeidet er det vurdert at dette vil utgjøre en trafikkrisiko. Alternativ adkomst fra Nyhaugveien anses ikke som gjennomførbart på grunn av store høydeforskjeller.

1c.

Byråden mener planforslaget åpner for muligheter for kostnadsreduserende tiltak i prosjekteringsfasen. Byråden kommenterer muligheter for nedskalering av prosjektet i svaret til spørsmål 2.

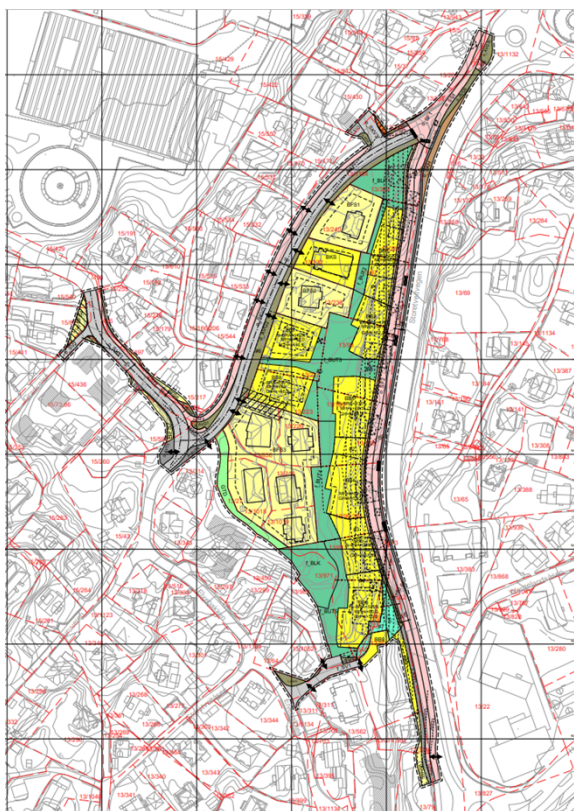
1d.

Byråden viser til at boligplanene Nyhaugen og Nyhaugveien er tett koordinert og sammenkoblet med gang- og sykkelplanen. Som nevnt over vil utarbeiding av et nytt forslag til sykkelløsning kunne ta ca. 1,5-2 år. Bearbeiding av gang- og sykkelplanen vil derfor medføre en rekke usikkerheter for boligprosjektene, både med tanke på framdrift og gjennomførbarhet.



Figur 1 - planavgrensning for planer under arbeid. Fra venstre: sykkelveiplanen, Nyhaugen og Nyhaugveien

Fagnotat og planforslag for Nyhaugveien er oversendt byrådsavdelingen og byråden forventer at forslaget kan legges fram for bystyret snarlig. Forslaget regulerer 110-130 boliger fordelt på 8 leilighetsbygg. Reguleringsplanforslaget regulerer tilsvarende løsning for fortau og sykkelvei som sykkelveiplanen og forutsetter riving av de samme eneboligene som foreslås revet i sykkelveiplanen.



Figur 2 - forslag til plankart for Nyhaugveien 6.11.2024

Det ble meldt planoppstart for Nyhaugen i 2023. I planforslaget legges det til rette for ca. 170 leiligheter i blokkbebyggelse med næringsvirksomhet ut mot gaten.

På forespørsel fra byråden har Plan- og bygningsetaten belyst avhengigheter mellom de tre reguleringsplanene og identifisert konsekvenser av endringer i sykkelveiplanen for de pågående prosessene for Nyhaugveien og Nyhaugen.

Grovt oppsummert trekker fagetaten fram følgende forhold:

- *Konsekvenser for Nyhaugveien*

- Boligplanen må trolig bearbeides, og det anslås en utsettelse på minst 2 år.
 - Det er en prosessrisiko knyttet til byggegrense mot fylkesveien, ettersom det er sannsynlig at veieier vil sikre areal til utvidelse av veianlegget. Uten sykkelveiplanen vil det ikke være mulig å sikre deler av arealet til bebyggelse, slik at store deler av planområdet ikke vil kunne bebygges.
 - Det er utfordringer knyttet til gjennomføring av felles uteoppholdsareal, snuløsning i Nyhaugveien, tilkomst til boligene for brannvesenet, og tilkobling til bossnett Mindemyren.
 - VA-rammeplanen for gang- og sykkelplanen endrer og oppgraderer VA-anleggene på Wergeland med tilhørende koblinger til nybygde VA-anlegg på Mindemyren. Endring og forsinkelse vil kreve mye arbeid for å finne nye VA-løsninger. I sykkelveiplanen er det planlagt oppgradering av VA-nettet, med legging av ny overvannsledning, spillvannsledning og vannledning under sykkelveien, og med påkoblinger til tilliggende ledningsnett, som separeres for å imøtekomme krav om økt kapasitet pga. klimaendringer. Dette tiltaket vil ikke kunne gjennomføres uten å grave opp Storetveitvegen dersom ikke sykkelveiplanen kan gjennomføres. VA-rammeplanen for Nyhaugveien forutsetter at man kan koble seg til ny vannledning for å etablere brannvannstilgang. Det er i dag ikke vannledning langs Storetveitvegen.
 - Både sykkelveiplanen og boligplanen i Nyhaugveien forutsetter erverv og riving av boliger langs Storetveitveien. Ekspropriasjonsretten i Plan -og bygningsloven gir ikke private mulighet for å ekspropriere annen manns grunn for å bruke denne til bebyggelse. Det offentlige kan ekspropriere grunn til gjennomføring av reguleringsplan der frivillig salg ikke er mulig å få til.
 - Forsinkelser, nye infrastrukturløsninger, byggegrense og manglende innløsning av boliger vil til sammen kunne medføre store økonomiske konsekvenser for forslagsstiller. I ytterste konsekvens vil ikke planforslaget kunne gjennomføres, eller man må starte opp arbeid med et helt nytt plangrep.
- *Konsekvenser Nyhaugen*
 - Planforslaget må bearbeides. Plangrepet må endres for deler av planområdet ettersom sykkelplanen forskyver feltene S4 og S5 i områdereguleringen vestover. Plangrensen må justeres og plassering av bygg, uteareal og gangveier må vurderes på nytt. Utforming av bygg ut mot sentrumsområdet og løsninger for varelevering må også endres.
 - Utarbeidet VA-rammeplan er koordinert med kommende byggeprosjekt på Meieritomten (delfelt S8/S10, arealplan-ID 66060000) og pågående sykkelplan. Revidering vil være tidkrevende.
 - Planarbeidet må sannsynligvis settes på pause til en vet hvilke endringer som legges opp til i sykkelplanen. Tilpassing er mulig, men vil være tid- og ressurskrevende. Det kan regnes med forsinkelser på 1-2 år etter at endelig løsning for sykkelvei er landet.
 - Realisering av delfelt S5 i områdereguleringen for Wergeland kan bli en utfordring ettersom forslagsstiller ikke har hånd om eiendommene. Ny sykkelplan medfører at eiendommene må erverves for bygging av sykkelvei.

Byråden vurderer at det vil være behov for å tilpasse reguleringsplanene for Nyhaugen og Nyhaugveien til et eventuelt nytt planforslag for sykkelveien. Realisering av Nyhaugenplanen er avhengig av opparbeiding av samferdselsanlegg i Minde allé og Storetveitvegen. Både for tilgang til byggetomter og plassering av ny urban bebyggelse langs gaten. Endringer i sykkelveiplanen vil kreve at plassering av bygg, uteareal og gangveier må vurderes på nytt. Dette vil gi forsinkelser i prosjektet.

Byråden vurderer at sykkelveiplanen og reguleringsplan for Nyhaugveien kan realiseres uavhengig av hverandre, men at det likevel er behov for å avklare arealet som trengs til sykkelveien for å kunne gjennomføre boligprosjektet. I planforslaget for Nyhaugveien er det tatt høyde for at det kan etableres en midlertidig løsning mot Storetveitveien fram til

sykkelveien realiseres. Midlertidige løsninger vil likevel være avhengig av at byggegrense og gang- og sykkelarealet er avklart. Utbygging av de planlagte boligene i Nyhaugveien er også avhengig av oppgradering av VA-nettet, som er planlagt lagt under den nye sykkelveien.

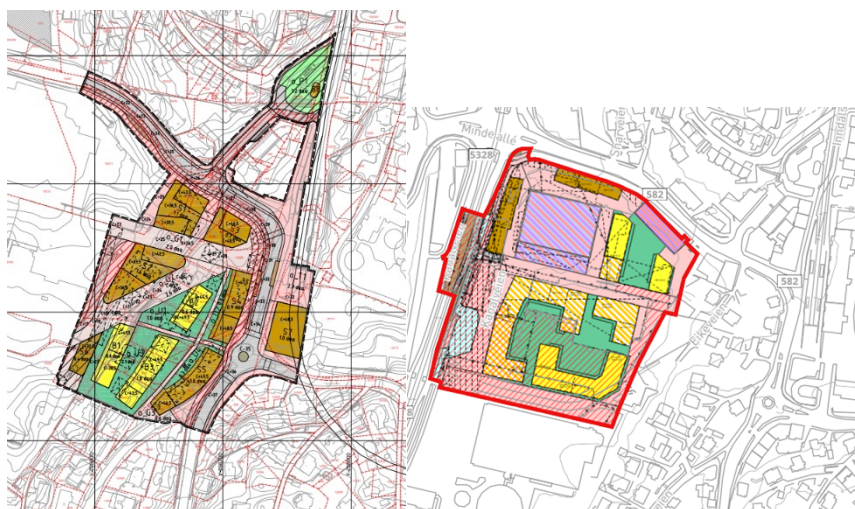
Både sykkelveiplanen og Nyhaugveien forutsetter riving av boliger langs Storetveitveien. Det er sannsynlig at prosjektet kan bli forsinket eller at deler av prosjektet ikke kan gjennomføres dersom boligene ikke erverves til samferdselsformål. Det vil medføre økonomiske konsekvenser for utbygger som har planlagt sitt prosjekt med utgangspunkt i at boligene rives.

Byråden vurderer at en omfattende endring av planforslaget for gang- og sykkelanlegget vil medføre uheldige konsekvenser for tilgrensende boligplaner. For å sikre helhetlige løsninger for nødvendig infrastruktur mener byråden at reguleringsplanforslagene må bearbeides og samordnes. Arealet til fortau og sykkelvei, og nødvendig infrastruktur, må avklares før det kan oppføres boliger inntil veien. Dette vil føre til forsinkelser og usikkerheter i begge boligprosjektene.

Boligplanene for Nyhaugveien og Nyhaugen foreslår rundt regnet 300 nye boenheter i et sentralt transformasjonsområde tett på utviklingen på Mindemyren. Planforslaget for Nyhaugveien er allerede klart for politisk behandling. Byråden mener det er svært uheldig om disse må utsettes på grunn av endrede forutsetninger for gang- og sykkelplanen.

I tillegg til de nevnte boligplanene er det andre planer og pågående arbeid i området som vil påvirkes av eventuelle endringer.

- Vedtatt reguleringsplan for Mindemyren delfelt S8/S10, arealplan-ID 66060000 er tilpasset sykkelveiplanen.
- Bymiljøetatens pågående prosjekt for opparbeiding av Meieriallmenningen og Grønnallmenningen (oppfølging av utbyggingsavtale) er tilpasset sykkelveiplanen.
- Deler av løsningene i områdereguleringsplan for sentrale deler av Wergeland, arealplan-ID 61160000, endres i sykkelveiplanen. Gang- og sykkelveiplanen har større samferdselsareal enn satt av i områdeplanen, og byggeområdene justeres etter dette. Utvidelsen er nødvendig av hensyn til trafiksikkerhet og framkommelighet for buss.



Figur 3 - plankart for områderegulering for Wergeland (venstre) og for Mindemyren delfelt S8/S10 (høyre)

2. Fylkeskommunens innspill til areal- og kostnadsreduksjon i prosjektet

Byråden har bedt Vestland fylkeskommune om å komme med utfyllende informasjon om mulige arealbesparende og kostnadsreduserende grep i prosjektet. Fylkeskommunens innspill ligger vedlagt.

Oppsummert foreslår fylkeskommunen 4 punkt knyttet til arealbesparende og kostnadsreduserende grep med et potensiale for mulig kostnadskutt opp mot 50 millioner:

- a. *Stryke krav til natursteinsdekke i kjørearealene i sonen Wergeland lokalsenter.*
Forslaget kan redusere løpemeterprisen for delstrekningen med «høy kvalitet» med ca. 30%. Natursteinsdekke viser ønske om en bykjerneetablering. Ved å åpne for annen materialbruk, kan en fremdeles møte dette ønsket samtidig som det blir mulig å vurdere andre materialer. Vi forslår derfor å åpne for dette kuttet, og følgelig revidere bestemmelse 3.5.3 der vi stryker «Kjøreveg» og åpner for annen materialbruk:

Punkt 3.5.3, 2. avsnitt foreslås endret til å lyde: «Fortau, torg, gatetun og sykkelveg i sonen Wergeland lokalsenter kan etableres med natursteinsdekke. Annet materialvalg kan gjøres i forbindelse med detaljprosjektering som ligger til grunn for byggesøknad, dersom ekstrakostnaden ved naturstein etter fylkesvegmyndighetens vurdering ikke står i forhold til nytten»

- b. *Stryke byrådet sin innstilling: "Formingsveilederen oppdateres med bygulv/belegningsstein i Eikeveien"*
Bygulv/belegningsstein vil bidra til å øke kostnadene og usikkerheten i prosjektet. fylkeskommunen foreslår derfor at følgende fra byrådet sin innstilling strykes: «Formingsveilederen oppdateres med bygulv/belegningsstein i Eikeveien».
- c. *Stryke rekkefølgekrav til trafikkomleggingen ved Fanahallkvartalet.*
Dette kravet kom inn i forbindelse med begrenset høring, og var ikke med ved 1. gangs offentlig ettersyn. Trafikkomlegging kan gjennomføres i ulike byggetrinn. Dette vil i så fall kreve følgende revisjon av rekkefølgebestemmelse 6.4, der fylket forslår at følgende punkt 6.4 med tekst strykes: «Ved opparbeidelse av o_SKV2 og o_SKV1 skal også o_SKV5 med fortausareal og vareleveringslommer opparbeides og trafikken ledes via Eikeveien til Inndalsveien, i tråd med plan-ID 61160000.»
- d. *Åpne opp for fleksibilitet som gir bedre mulighet til kostnads- og arealoptimalisering*
Ved førstegangs offentlig ettersyn var det ikke påført bredder på fortau og sykkelvei. Her kan det ligge areal- og kostnadsbesparelse ved å gi noe mer frihet til prosjekteringsfasen, også med hensyn til eventuelle justeringer i grensesnittet mot tilstøtende planer. Fylkeskommunen foreslår derfor ny bestemmelse:

Punkt 3.5.2, 2. avsnitt: «Bredde på gang- og sykkelveganlegg kan utføres inntil den bredde som fremgår av plankartet. Av hensyn til kostnadseffektivitet kan bredde på fortau (SF) og sykkelanlegg (SS) reduseres i forhold til plankartetets løsning. En eventuell reduksjon forutsetter at fylkesvegmyndighet anser justering å være trafiksikkerhetsmessig forsvarlig. Tiltakshaver må avklare med bygningsmyndighetene om endring krever byggesaksbehandling før gjennomføring av tiltaket».

Fylkeskommunen peker også på muligheter for å dele prosjektet inn i ulike byggetrinn.

I sitt notat kommer også fylkeskommunen med et forslag om å tilbakeføre planformål BBB2 (blokkbebyggelse) til BFS (frittliggende småhusbebyggelse).

Byrådets vurdering av forslagene

Byråden vurderer at fylkeskommunens forslag kan bidra til økonomiske innsparinger i prosjektet, særlig knyttet til reduserte byromskvaliteter. Forslagene gir mer fleksibilitet i prosjekteringsfasen og åpner for mer arealeffektive løsninger, selv om arealbeslaget til anlegget vil være omtrent det samme som i planforslaget. Det er muligheter for trinnvis

utbygging der deler av planen kan gjennomføres på et senere tidspunkt uavhengig av selve sykkelveiprojektet. Det vil fremdeles være nødvendig å erverve eiendommer langs traséen for å gjennomføre prosjektet, eventuelt som en del av boligplanen.

a.

Byråden vurderer at kravet om naturstein kan endres uten at det går utover gjennomføring av planen ellers. Bakgrunnen for kravet om natursteinsdekke er å skape et byrom med gode kvaliteter i et sentralt transformasjonsområde. Byrommet etableres som en forlengelse av byromsaksene fra Mindemyren og vil binde Meieriområdet sammen med lokalsenteret på Wergeland. Når området utvikles med flere hundre nye boliger er det viktig å skape attraktive bomiljø og gode byrom som legger til rette for byliv og utadrettet næringsvirksomhet.

b.

Forslaget om bygulv i Eikeveien er ikke nødvendig for gjennomføring av planen eller sentralt for utviklingen av området. Byråden vurderer at forslaget kan strykes uten store konsekvenser, men ser at det kan gå ut over kvalitetene i Eikeveien og byromsforbindelsen til trikkesløypemarken.

c.

Den planlagte torgdannelsen på Wergeland vil være avhengig av trafikkomlegging via Eikeveien. Omleggingen er imidlertid ikke nødvendig for opparbeidelse av gang- og sykkeløsningene. Å fjerne rekkefølgekravet vil ikke være til hinder for gjennomføring av kjøremønsteret på et senere tidspunkt, i forbindelse med oppgradering av fylkesveien og bussholdeplassene på Wergeland. Byråden vurderer at rekkefølgekravet kan tas ut uten store konsekvenser.

d.

Byråden er positiv til å åpne for mer fleksibilitet i utformingen av fortau og sykkelvei innenfor formålene i reguleringsplanen. Dette gir mulighet for å tilpasse løsningene til situasjonen på ulike steder langs traséen, og bidra til areal- og kostnadseffektive løsninger.

Arealformål BBB2

Bakgrunnen for at arealformålet ble endret etter offentlig ettersyn var behovet for samordning mellom sykkelveiplanen og boligplanen for Nyhaugveien. Dette sikrer at planene ikke trenger å vedtas i noen bestemt rekkefølge for at de begge skal kunne gjennomføres uavhengig av hverandre. Dersom sykkelveiplanen skulle vedtas etter boligplanen ville den opphevet formålet blokkbebyggelse i boligplanen og erstattet det med småhusbebyggelse. Siden siste vedtatte plan er gjeldende ville planen for Nyhaugveien i et slikt tilfelle ikke kunne bli gjennomført.

Byråden vurderer at hensynet til medvirkning er ivarettatt, selv om endringen av arealformål i sykkelveiplanen isolert sett ikke har vært på egen høring. Arealformålet blokkbebyggelse reguleres for tilsvarende areal i planforslaget for Nyhaugveien og var på høring i forbindelse med boligplanen. Berørte grunneiere og naboer har dermed fått mulighet til å uttale seg til endringen, og partene forventes å være godt kjent med planleggingen av endret arealformål. Byråden mener endring av formål fra blokk til småhus, i tråd med høringsforslaget, ikke vil ha noe praktisk betydning for planen, så lenge Nyhaugveien vedtas etter sykkelveiplanen og innen kort tid.

Med hilsen

Christine Kahrs – Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Bystyrets kontor - Bjarte Kristiansen Frønsdal, Bystyrets kontor - Andreas Graue
Berg