



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/11866-60

Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel

Dato: 21.03.2025

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Laksevåg, Gnr. 124, Bnr. 52, Haakonsvernveien, Reguleringsplan
arealplan-ID 71360000**

Om planforslaget

Vill Plan foreslår på vegne av Konseptbygg detaljregulering for et område ved Haakonsvernveien i Laksevåg bydel. Planforslaget ligger i ytre fortettingssone som åpner for videreutvikling til bolig- og næringsformål.



Figur 1. Lokalisering av planområde til venstre. Planavgrensningen markert med grønn linje til høyre.

Hovedformålet med planforslaget er å bygge 46 nye boenheter fordelt på rekkehus og blokkbebyggelse, samt etablere dagligvareforretning. Foreslåtte høyder er tre til fem etasjer. Det er foreslått et felles uteanlegg på taket til forretning og parkeringskjeller, midt mellom boligbebyggelsen. I tillegg til felles parkeringskjeller er det foreslått gateparkering for planlagt dagligvareforretning, gjester og elbillading. Eksisterende garasjebygg er foreslått revet.

Som en del av planforslaget er det foreslått reguleringsendring på to gårds- og bruksnumre sør for gnr. 124, bnr. 52. Det er foreslått å regulere til bolig på gnr. 124 bnr. 65 som åpner for at eksisterende bolig kan bygges på med én etasje. For gnr. 124 bnr. 356 er det foreslått tillatt kontor, lager og lettere industri med et 11 meter høyt bygg, målt i forhold til avkjøring fra Haakonsvernveien.

For alle tre eiendommene blir det foreslått ny felles avkjøring. I tillegg foreslås det endringer som vil ha virkning på trafiksikkerhet og fremkommelighet i området, herunder oppgradering av kryss, krysning av vei og fremkommelighet for buss.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 23.06.2023. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 04.02.2024.

Ved varsel om oppstart ble det invitert til et åpent informasjonsmøte i kontorlokalene i Haakonsvernveien 61 (gnr. 124 bnr. 52), som ble avholdt 22.08.2023. I møtet ble det holdt en presentasjon av planprosessen og det innledende arbeidet som ble gjort i forbindelse med utarbeiding av planinitiativ og stedsanalyse. Det møtte opp ca. 12 personer fra nærområdet.

Det har i etterkant av møtet vært arbeidsmøte med kommunen den 10. januar 2024. For temaet trafikk har det vært arbeidsmøter mellom forslagsstiller, plankonsulent, Vestland fylkeskommune og PBE den 02.11.2023, 14.02.2024 og 03.04.2024.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Ved varsel om oppstart ble det sendt inn seks private merknader og 17 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 10.06.2024. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- Strøkskarakter: høyder på opptil 5 etasjer vil bryte med strøkskarakter og vil få konsekvenser for utsikt for naboer. Bebyggelsen bør heller være maks 3-4 etasjer.
- Parkering: for lav parkeringsdekning kan føre til villparkering i veiene rundt planområdet.
- Trafikk: krysset Haakonsvernveien/Mathopsveien må reguleres i tråd med dagens håndbøker. Det må tilrettelegges for myke trafikanter og krysset må vurderes fullkanalisert. Det er i dag vansker med å komme seg ut på vegen. Alle trafikantergrupper må kunne ferdes trygt, og de myke trafikantene må prioriteres. Trafikkavvikling i anleggsfasen må også vurderes.
- Naturmangfold: trær langs Mathopsveien må bevares.
- Klima og klimatilpasning: uteoppholdsarealet må være klimatilpasset, kunne håndtere overvann og ha naturvennlige kvaliteter
- Kulturmiljø: Mathopsveien er en del av historisk veifar Kjøkkelvikk-Hetlevik.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vi kommer med vår endelige anbefaling i fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Forholdet til eldre reguleringsplaner, KPA og overordnede planer

Planområdet omfattes i all hovedsak av eldre reguleringsplan fra [2005, Laksevåg. Gnr. 124 Bnr. 52, Haakonsvernveien 61, Vesentlig reguleringsendring](#) (planID 15680100). I KPA2018 er hele planområdet avsatt til ytre fortettingssone med en maksimal utnyttelsesgrad på 120%. Gjeldende plan åpner for opptil 7 etasjer byggehøyde (tomteutnyttelse 150%-200%). Dersom reguleringsplan vedtatt før 1.1.2013 er i motstrid med KPA2018, vil KPA gjelde foran. For gnr. 124 bnr. 52 er foreslått utnyttelse mellom 60% og 185% BRA for hvert arealformål, men fordi det inngår mye felles uteareal og parkeringsanlegg i kjeller, blir samlet BRA for tomten 65%.

Planen har et vertikalnivå som vi anbefaler å oppheve når ny plan vedtas (Figur 2, i midten).

Eiendommene gnr. 124 bnr. 65 og bnr. 356 er regulert i eldre plan fra 2001, [Laksevåg. Gnr. 122, 124, 125 og 126, Bjørndalspollen/Haakonsvern](#) (planID 15680000). Eiendommene er regulert til næringsformål med noe høyere tillatt utnyttelse enn i faktisk situasjon. Eiendommene er tatt med i planforslaget fordi Vestland fylkeskommune har krevd felles regulering av avkjørsel for de tre eiendommene som planforslaget omfatter.



Figur 2. T.v.: Eldre reguleringsplaner til venstre med arealformål. I midten: Eldre reguleringsplan i vertikalnivå 2 (over bakken) som er anbefalt opphevet. T.h.: Arealformål i KPA. Planforslagets grense i rødt.

Boligtyper og utnyttelse

Arealformålene B/F, BK1-2, BB

Det er foreslått en kombinasjon av leilighetsbygg og rekkehus. Ved oppstart ble det vist en skisse med bare blokkbebyggelse. Med bakgrunn i innspill til oppstart er det i det innsendte planforslaget foreslått mer varierte og lavere høyder, og noe rekkehus vest på tomten for å få en bedre strøktilpasning mot eksisterende bebyggelse. Det foreslås totalt 46 enheter, hvorav 38 er leiligheter og 8 er rekkehusenheter.

Planområdet ligger ved Bjørndalspollen på en flate. Fra Bjørndalspollen er terrenget sterkt stigende. Nord/nord-vest i planområdet er terrenget sterkt stigende, med høydeforskjell på ti

meter mot Mathopsveien. I området er det flere landemerker i form av naturlige høydedrag og høyblokker. Planområdet oppfattes som mindre synlig i det større landskapsrommet rundt Bjørndalspollen (Figur 3).



Figur 3. Planområdet med forslag til bebyggelse sett fra sørøst (ved Bjørndalsbrotet).

Høydene på blokkbebyggelsen innenfor arealformålene B/F og BB er foreslått med varierte høyder for å beholde noe utsikt for naboer i vest. Innenfor B/F er byggehøyder på tre til fem etasjer over bakkenivå (ved Haakonsvernveien). Øst på tomten vil det være fire etasjer, med en tilbaketrukket femte etasje i søndre del. Første etasje med forretning og parkering vil være innfelt i terreng. Fra vest, og foreslått felles uteoppholdsareal, vil bebyggelsen oppleves som tre etasjer med en tilbaketrukket fjerde etasje. Rekkehusene innenfor BK1-BK2 er foreslått med tre etasjer. Både rekkehusene, blokkbygget innenfor BB og firemannsboligen på BK3 er foreslått med saltak som er sikret i forslag til bestemmelser (3.1.2.c og 3.1.3.c). Innenfor arealformål BK3 er det foreslått en utnyttelse som tilsvarer at eksisterende bolig kan bygges på med én etasje, og som i dag har fire boenheter.



Figur 4. Perspektiv av hoveddelen av planforslaget på gnr. 124 bnr. 52.

Innenfor arealformålet KBA (gnr. 152 bnr. 356) er det et eksisterende bygg med høyder på kote + 11 til 15 meter. I gjeldende plan 15680000 er tillatt høyde opptil kotehøyde + 15 meter, som er foreslått å videreføre.

Prosjektet er utformet med tunstruktur der fellesarealer ligger i midten. Boligene har inngang på sidene og derav preg av aktive fasader som vender ut mot veg. Det tilrettelegges for variasjon i boligtyper og -størrelser. Prosjektet er tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse – med større bygningsvolumer plassert på flaten mot Haakonsvernveien og mindre bygningsvolumer i bakken opp mot Mathopsveien. Samtidig legges det til rette for en variasjon og et mangfold i bygningsmiljø og botilbud, i tråd med intensjonene for ytre fortettingssone. I øst får prosjektet en tydelig offentlig fremtoning med forretning i første etasje mot offentlig veg.

PBE vurderer at planforslagets beliggenhet er et krevende utgangspunkt for å oppnå god arkitektonisk kvalitet. Samtidig består den eksisterende strøkskarakteren av variert bebyggelse og har tungt innslag av trafikk og noe industripregert virksomhet. Planforslagets variasjon i bebyggelsen vurderer vi er nødvendig for å ikke skape brå overganger i bygningstypologien. PBE vurderer at planforslaget er tilfredsstillende løst når det gjelder helhetlig utforming.

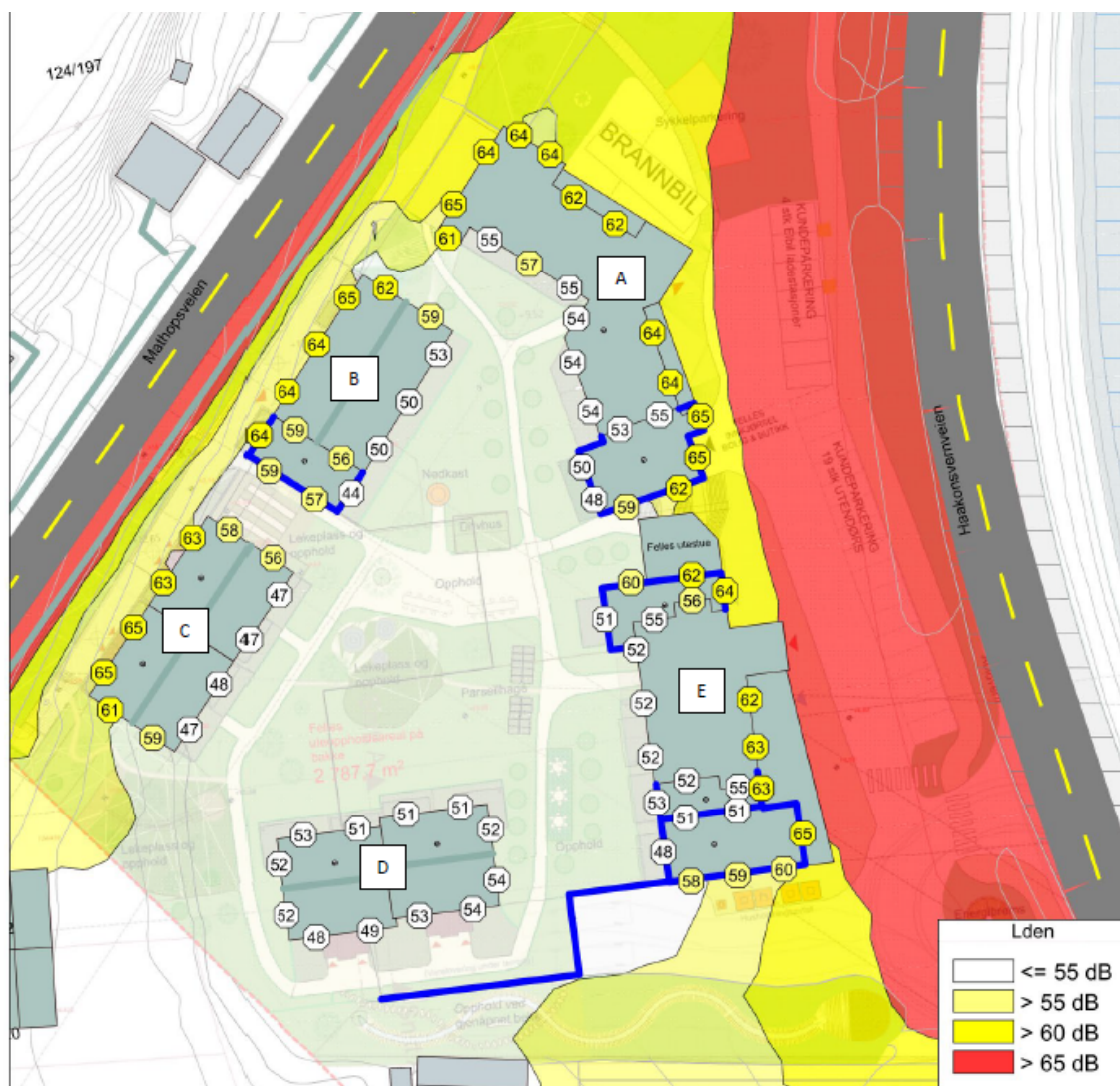
BK3 og KBA

Feltene BK3 og KBA er innlemmet i planforslaget i hovedsak fordi Vestland fylkeskommune har krevd felles avkjøring med feltene B/F, BK1-2 og BB. Endringene som foreslås er av lite omfang og basert på dagens arealbruk, og er innenfor rammene av hva som tillates i ytre fortettingssone. For feltet BK3 er det avvik mellom plankart og oppgitt i bruksareal i planbeskrivelsen. Utrechnet samlet bruksareal tilsvarer 52%, mens plankartet oppgir 50%. PBE ber om at uoverensstemmelsen rettes til 2. gangsbehandling.

Støy

Planområdet er omfattet av gul og rød sone for vegtrafikkstøy langs Haakonsvernveien og Mathopsveien. Bebyggelsen er utformet og plassert slik at leilighetene og rekkehusene har stille side uten bruk av dempet fasade. Høyeste nivå på fasade L_{den} (dag-kveld-natt) er opptil 65 dB. Den røde støysonen ligger tett opptil bebyggelsen. Fasade mot Haakonsvernveien tangerer rød støyzone. Det er derfor foreslått å legge svalganger og trappehus nærmest det røde støyområdet. Støyverdi på selve boligfasade vil havne i gul støyzone og ligge mellom 58 dB og 65 dB, men alle boligenehetene vil klare en stille side.

For fasader mot Mathopsveien viser støyvurderingen at bebyggelsen havner utenfor rød støyzone. L_{den} på fasade blir opp mot 65 dB. Også her vil alle boenhetene klare en stille side.



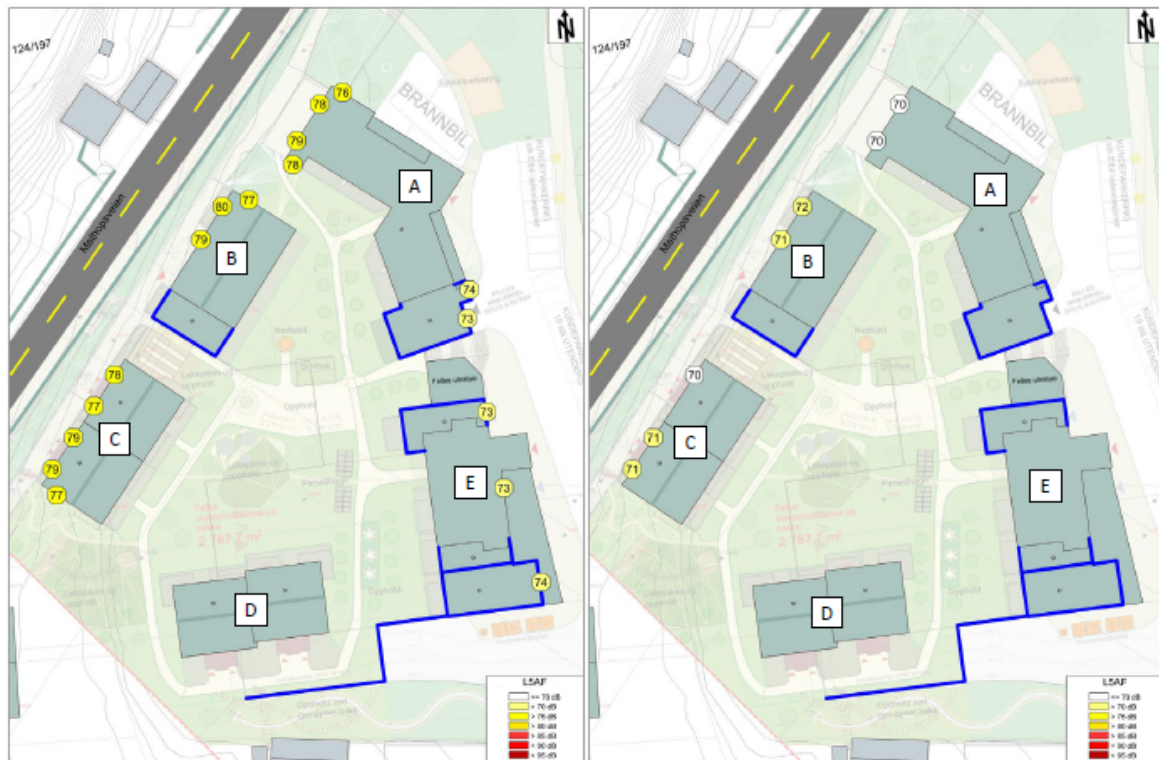
Figur 5. Støykoter, L_{den} [dB] i 1,5 m beregningshøyde over lokal mark. Høyeste fasadenivå pr. beregningspunkt er vist. Blå linje er rekkverk på 1,2 meter. Del av fasade som grenser til rød støyzone, er foreslått som trappehus og svalganger.

Ved fasader mot Mathopsveien og Haakonsvernveien er det statistisk beregnet flere enn 10 enkelthendelser med maksimalnivå opptil 80 dB. I forslag til bestemmelser står det imidlertid at «*Boliger med støynivå på 1 fasade mellom L_{den} 65 – 80 kan tillates oppført*» med vilkår om gjennomgående boenhet, minst 1 soverom og halvparten av oppholdsrom med åpningsbart vindu mot stille side, og balansert ventilasjon (Figur 6). PBE foreslår å omformulere denne til

«Det tillates oppført boliger som ved enkelthendelser får støynivå mellom L_{5AF} 65 – 80 dB dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

i. Boenhetene blir gjennomgående, der minst 1 soverom og halvparten av oppholdsrom får minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

ii. Boenheten etableres med balansert ventilasjon.»



Figur 6. Høyeste maksimalt støynivå ved fasade, L_{5AF} [dB] pr. beregningspunkt, der det er statistisk beregnet flere enn 10 hendelser (dvs. beregningspunkt kan variere i etasjehøyde og det er ikke gitt at det er statistisk beregnet flere enn 10 hendelser i alle etasjehøyder). T.v. er beregnet for tunge kjøretøy og t.h. er beregnet for lette kjøretøy.

Det er ikke utredet støy for boliger BK3. Ca ¼ av arealformålet ligger i gul støysone i KPA. Det vil fortsatt være mulig å oppføre et bygg innenfor den delen av arealformålet som ligger utenfor støysonen. Planforslaget må revideres med støyvurderinger som omfatter BK3 og KBA til 2. gangsbehandling.

Uteoppholdsarealer

Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvor minimum 40 % skal utformes som fellesareal. Dette er i henhold til mengdekravet i KPA 2018. For 46 boenheter blir kravet 3450 m², mens det i planforslaget er foreslått 3727 m². Uteareal som er oppgitt å ligge på bakken ligger i det vesentlige på tak/dekke, og vil, avhengig av hvor man oppholder seg, kunne oppleves som et naturtro bakketerreng. En «bearbeiding med innslag av naturlig, stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon» er foreslått sikret i bestemmelse 3.1.7.a.

I tillegg foreslås det areal som ikke oppfyller kvalitetskravene i KPA. Dette arealet er vist som tre arealformål med kode f_AUT på plankartet. På ett av disse arealene skal det gjenåpnes en bekk. Arealet for gjenåpning av bekk oppfyller ikke KPAs kvalitetskriterier, men tilfører likevel kvaliteter til en tomt som i dag består for det meste av asfalterte flater. For felt BK3 kan en høyere arealmengde kompensere for brattere terrenghelning. Innenfor felt BK3 blir

krav til arealmengde for fire enheter 300 m². I planforslaget er det oppgitt 760 m² som oppfyller uteoppholdsarealkravene satt i KPA. Det er derimot ikke vist terrenghelning på arealet. Terrenghelning må vises til 2.gangsbehandling.

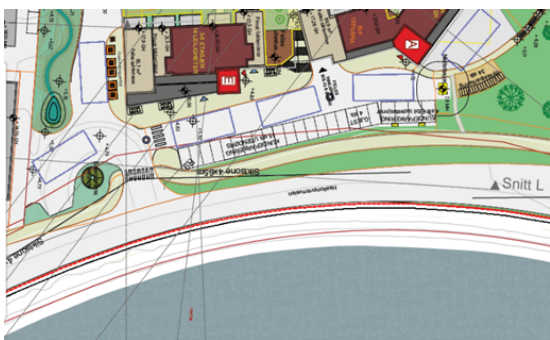


Figur 7. T.v.: Slik er det felles uteoppholdsarealet vist i illustrasjonsmaterialet. Sett fra sør, Mathopsveien i bakgrunnen. T.h.: Gjenåpnet bekk sør på tomten, sett fra øst mot vest. Illustrasjoner.: Tippetue Arkitekter.

PBE vurderer det som uheldig at mesteparten av uteoppholdsarealet legges på dekke/tak. En heving av utearealet vil bidra til at solkravene oppfylles for en større del av flaten. Løsningen muliggjør også at uteområdet har direkte kontakt med boligdelen, mens funksjoner som parkering og boder ligger under utearealet. Med tiltak som foreslås i bestemmelse 3.1.7. a vurderer vi at uteoppholdsareal er tilfredsstillende løst på dekke/tak. PBE ber om innspill på uteoppholdsareal i høringsfasen.

Forretningsformålet og parkering

Det er foreslått å sikre 0,8 parkeringsplasser per 100 m² BRA for bolig og 15 plasser per 1000 m² forretning (bestemmelse 3.1.1.d og 3.1.1.e). Dette tilsvarer KPAs parkeringsbestemmelser og vil utregnet bli 37 plasser for bolig og 21 plasser for forretning (15 per 1000 m² bruksareal).



Figur 8. Parkeringssituasjon i front av byggkomplekset.

For gnr. 124, bnr. 65 og 356 må parkering løses innenfor arealformålet. For bnr. 65 er det vist fire p-plasser i illustrasjonsplanen. For felt KBA er det ikke sikret hvordan parkering skal løses eller antall plasser.

Etter PBEs vurdering vil parkeringsarealet i front av formålet B/F gi noe dårlig måloppnåelse av KPA § 1 om å sørge for en mer bærekraftig byutvikling som minimerer folks transportbehov. Veiarealet på tomten blir trangt som område for parkering med tilhørende

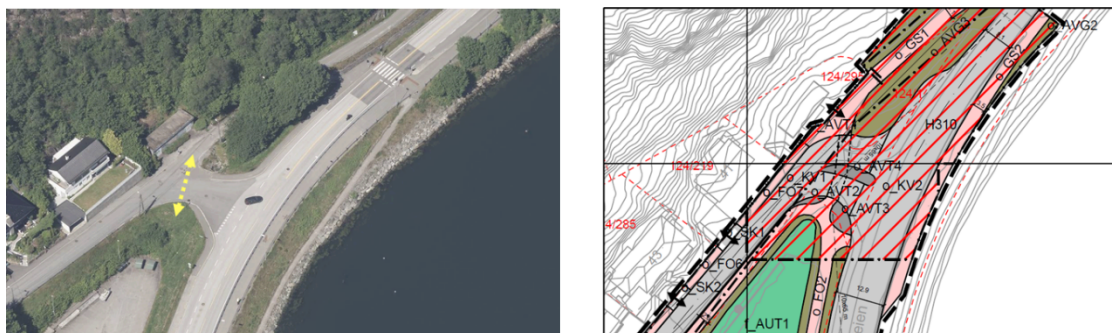
manøvrering, samt tilkomst til garasje (*Figur 8*). Bestemmelsene åpner for fire gjesteplasser og 4 el-bilplasser på bakkeplan (felt P2). Men formuleringen er tvetydig, og kan tolkes som at gjesteplassene og el-bilplassene er unntatt beregningen. I vedlegget «Etasjeplaner» er det også vist en parkeringsdekning med fem ekstra p-plasser enn de 37 tillatte plassene etter KPAs beregningsmetode.

Vi stiller også spørsmål ved hvorvidt Rema 1000, som er aktuell bruker av forretningsdelen, har behov for gateparkering, da de andre steder har butikker uten gateparkering og at tilbudet er ment å være rettet lokalt for redusert bilbruk.

Eksakt parkeringsdekning for BK1, BK2, BB og B/F, og hvordan parkeringssituasjonen blir for felt KBA, må sikres og tydelig gå frem til 2. gangsbehandling.

Trafikk

Haakonsvernveien og Mathopsveien har ÅDT¹ på henholdsvis 8000 og 3500. Spesielt i rushtiden er det redusert fremkommelighet for kollektivtrafikk ut fra Mathopsveien, og redusert mobilitet/fremkommelighet for myke trafikanter. Krysning av Haakonsvernveien er i dag regulert med lyskryss, mens kryssområdet mot Mathopsveien er utflytende, og fotgjengere har ikke oppmerket fotgjengerfelt og der er lang krysningslengde (*Figur 9*).



Figur 9. T.v.: Dagens kryssområde i Haakonsvernveien og Mathopsveien. Gul pil markerer gangakse over Mathopsveien mot Vadmyra skole nordover. Fra sør er det fortau frem til Mathops

Med bakgrunn i dialog med Vestland fylkeskommune (VLFK) foreslås det å regulere hele krysset mellom Haakonsvernveien og Mathopsveien. Det er vedlagt en skisse som viser at krysset kan oppgraderes med kanaliseringsfelt, samt dråpeøyer for separering av kjøreretninger og venteområde for fotgjengere mellom kjørebane (Figur 10). VLFK harkrevd at hele kryssområdet omfattes av planforslaget, men bare fotgjengerfeltet over Mathopsveien med tilhørende fortau må sikres opparbeidet. Dette er foreslått sikret som et rekkefølgekrav til arealformålet o_KV1 (bestemmelse 6.3.5). Den delen av krysset som inngår i hovedveien (Haakonsvernveien) er foreslått regulert for å sikre at denne kan opparbeides når VLFK finner det nødvendig. Arealet i hovedvei er foreslått regulert kun til veiareal, uten at kanaliseringsfelt, dråpeøyer og fotgjengerfelt er nærmere sikret i plankartet (se Figur 9, til høyre).

Boligdelen er vurdert å føre til en nyskapt ÅDT på 100 biler. Forretningsdelen (butikk og apotek) er vurdert å ikke gi noen netto trafikkøkning da turene til og fra vil erstatte trafikk til

¹ ÅDT = årsdøgntrafikk, biler per døgn

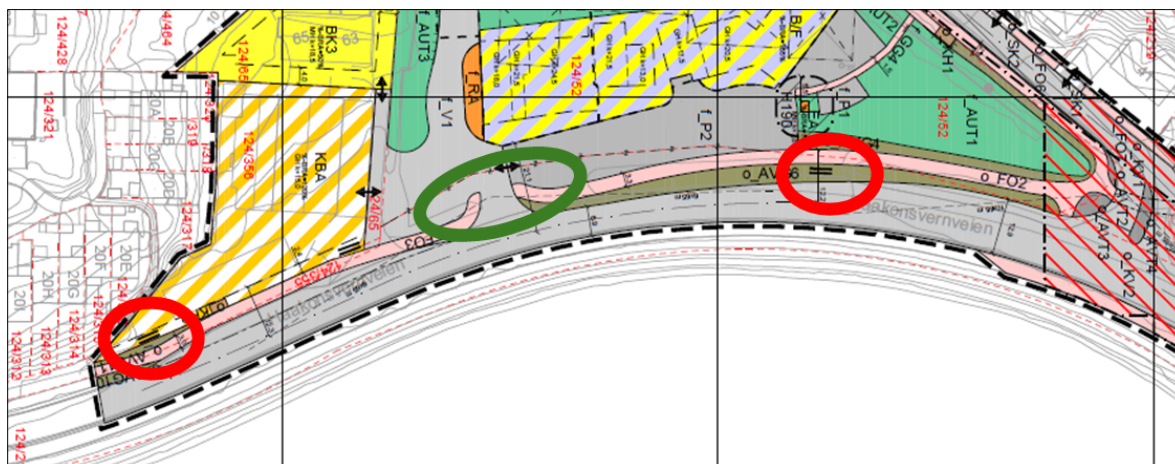
konkurrerende virksomheter. I tillegg vurderer forslagsstiller at et nytt tilbud lokalt vil redusere trafikken.

Det er ikke gjort trafikkberegninger for feltene KBA og BK3. Endringene som foreslås tilsvarer små utvidelser og utgjør sannsynligvis helt marginale endringer i trafikksituasjonen, men analysen og materialet gir likevel ikke det fulle bildet av fremtidig situasjon.



Figur 10. Skisse som viser hvordan krysset kan opparbeides. Det er kun delen i Mathopsveien (avkjøring til venstre) som er foreslått detaljert regulert og sikret opparbeidet.

I dag er det tre avkjøringer til eiendommene innenfor planområdet. I planforslaget er det foreslått å samle disse til ett avkjøringspunkt basert på den midterste, og stenge de to andre eksisterende avkjørslene (Figur 11). Innenfor planområdet er det i dag to busstopp i sørgående retning. Det som ligger lengst nord er foreslått fjernet. Forslagene er gjort etter innspill og dialog med Vestland fylkeskommune og Skyss. Samling av avkjørsler er ansett som nødvendig for å skape en mer trafikksikker situasjon ved å redusere antall mulige ulykker i forbindelse med av- og påkjøring fra hovedveg.



Avkjørselen og busstoppet som er foreslått fjernet ligger ved siden av hverandre med uklare skiller mellom disse og det langsgående fortauet. I tillegg ligger de to busstoppene tett på hverandre (ca. 160 meter) og er foreslått fjernet både for å redusere antall inn- og utkjøringer på veg samt gi noe mer effektiv kjøretid til bussen.

Trafikkanalysen omtaler ikke trafikk til og fra feltene BK3 og KBA, men gir likevel et realistisk bilde av fremtidig trafikksituasjon og behovet for opparbeidinger av vegsystemet. Vi vurderer at Haakonvernveien kan håndtere trafikken som skapes som følge av nye tiltak i planforslaget. I vurderingen av hva som er akseptabelt vurderingsgrunnlag, legger PBE vekt på at tiltak for myke trafikanter, herunder trygg skolevei, er sikret. Reguleringen av krysset gir grunnlag for en opparbeidelse dersom Vestland fylkeskommune vurderer behovet som stort nok.

Skredfare

Planområdet ligger under marin grense med mulig fare for kvikkleireskred. NVEs veileder *1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred* er fulgt til og med steg 6. Det er altså utført kart- og overflatebefaringer, men ikke grunnboringer for endelig avdekking av om det er kvikkleire i grunnen. PBE har anbefalt at dette ble utført før 1. gangsbehandling. Dette må bli gjort før 2. gangsbehandling.

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.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

I skråningen nord og vest i planområdet er det ung og tett skog som består av artene hassel, bjørk, rogn, selje, hegg og osp (alle livskraftige), og fremmedartene bulkemispel, platanlønn og krypfredløs (alle med svært høy risiko). Helt nord på bruksnummer 52 er det noe gammel fulldyrka mark.

Ved innkjørselen til bnr. 65 og 356 er det en rekke med trær som består av fremmedartene japanlerk og platanlønn. Japanlerk har også svært høy risiko.

Tiltaksområdet består ellers av noe bebyggelse og en asfaltert flate. Vegetasjonen i nord og vest indikerer at hele området tidligere har bestått av oppdyrket mark og skogen er derfor å anse som kulturmark under gjengroing.

Skogspartiet i vest har noe verdi som funksjonelt leveområde for fugler, pattedyr og insekter.

Planområdet er befart av naturforvalter 30.08.2023. Historiske tilstandsutvikling har biolog brukt flyfoto.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planforslaget ligger i et område som i stor grad er påvirket av menneskelig aktivitet.

Bymiljøetaten anbefalte bevaring av vegetasjon i skråningen nedenfor planområdet. Det meste av skråningen vil påvirkes av nye byggetiltak, men naturkartleggingen har ikke vist at det finnes enkelttrær som er bevaringsverdige. I planforslaget legges det også til rette for at

etablering av uteoppholdsareal skal beplantes med pollinatorvennlige planter ved opparbeiding. Herunder skal en bekk som ligger i rør gjenåpnes innenfor felt f_AUT3.

Summen av vegetasjonsendringene og nye tiltak er samlet vurdert til å ha liten betydning for økosystemet.

§ 9. (føre-var prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på tidligere innhentet informasjon og feltundersøkelser 30.08.2023.

I anleggsfasen vil det være noe risiko for tilførsler av stoffer til Bjørndalspollen. Dette kan ha midlertidig negativ påvirkning på naturtypen og vannforekomsten. Det vurderes å ikke være nødvendig med ytterligere undersøkelser for å forbedre kunnskapsgrunnlaget, verken om verdier eller om eventuelle påvirkninger av tiltaket.

PBE vurderer at det ikke foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

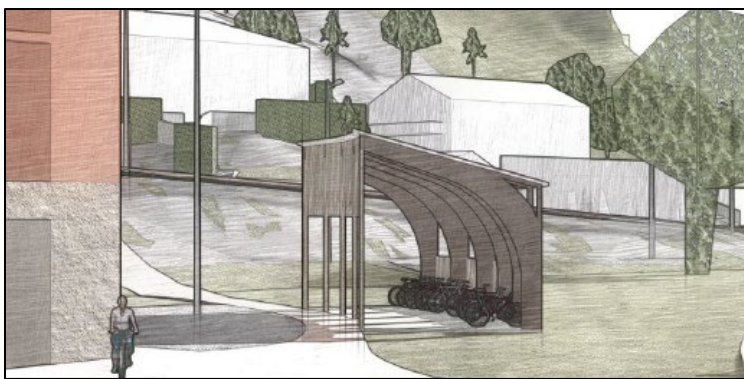
§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltak etter planforslaget er forventet å gi lite miljøforringelse. Spesielle tiltak bør gjøres i anleggsfasen for å hindre spredning av fremmede arter, samt unngå avrenning til Bjørndalspollen. Dersom trær og planter, eller masser med plantemateriale skal flyttes ut av planområdet må det deponeres på egnet deponi for håndtering av fremmede arter. I planbestemmelsene er det sikret at tiltaksplan for håndtering av fremmede arter skal foreligge før igangsettingstillatelse (bestemmelse 6.2.3). Det er tatt med en egen bestemmelse (2.2.3.a) om dette. Det er også en egen bestemmelse (2.3.2) for å sikre massehåndtering og gjenbruk av masser inne på tomten.

Klima og energi

Gjenbruksrapporten for gnr. 124 bnr. 52 datert 30.05.2024 viser at det er svært få av byggematerialene som kan gjenbrukes på grunn av tidligere behandling som i dag er ansett som helsefarlig, og som i de fleste tilfeller vil kreve særskilt deponibehandling. I tillegg vil tilpasninger i forhold til endret klima og nyere tekniske krav til bl.a. varmeisolering gjøre dem uaktuell for gjenbruk.

Prosjektet vil ha et masseunderskudd i planområdet. Det vil være mulig å gjenbruke knust betong som drenerings- og fyllmasser direkte på eiendommen, forutsatt at massene er rene. Limtredragere i innvendig konstruksjon av eksisterende bygg er foreslått gjenbrukt i et utvendig, åpent sykkelskur (Figur 12).



Figur 12. Sykkelskur med limtredragere fra eksisterende bygg.

Varmebehovet skal dekkes med vannbåren distribusjon av varme til oppvarming av fellesarealer i plan U og til tappevann i hele bygget, noe som oppfattes som en energifleksibel løsning.

Som følge av økt energibehov knyttet til ny bebyggelse, elbillading til boligparkeringen og to hurtigladdere i tilknytning til næringsdelen innenfor felt B/F, antas det å være behov for en ny nettstasjon på 1200 kVA, som vil kunne levere en spenning på 400 V. Det er foreslått eget areal til nettstasjon med 5x5 m sikringssone.

Tilrettelegging for sykkel, delebilordning og elbillading vil bidra til oppnåelse av nullvekstmålet.

Garasjeanlegget på første plan er tegnet med takhøyde på 3,75 m slik at lokalene kan brukes til andre formål om man ønsker det i fremtiden.

PBE vurderer de generelle kravene som tilstrekkelig. Vi ber om innspill i høringen.

Oppsummering av PBE sine vurderinger

Til 2. gangsbehandling forutsetter PBE følgende:

- Endelig avklaring vedrørende kvikkleire,
- Oppdatert støyvurdering som inkluderer KBA og BK3,
- Nøyaktig utregning av BRA og terrenghelning for BK3, og
- Redegjøre for eksakt parkering for B/F-område og KBA i planmaterialet.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Laksevåg, Gnr. 124, Bnr. 52, Haakonssvernveien, Reguleringsplan, arealplan-ID 71360000 vist på plankart, datert 20.01.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 03.02.2025
 - c. I gjeldende plan 15680100 oppheves vertikalnivå 3 (over bakken).

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Konstituert avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 20.01.2025
Reguleringsbestemmelser datert 03.02.2025
Planbeskrivelse datert 03.02.2025
Merknadsskjema datert 11.06.2024
Illustrasjonsplan datert 13.01.2025
Etasjeplaner datert 14.06.2024
Snitt og oppriss datert 14.06.2024 og 11.12.2024
Fotomontasje datert 14.06.2024
Sol- og skygeillustrasjoner datert 13.01.2025
Lengde- og tverrprofil veg datert 08.01.2025
ROS-analyse datert 13.12.2024
VA-rammeplan datert 29.08.2024
Kulturminnedokumentasjon datert 07.06.2024
Uttale fra Byantikvaren datert 06.06.2024
Rivningsdokumentasjon datert 07.06.2024
Støyrapport datert 03.05.2024
Renovasjonsteknisk plan datert 25.04.2024
Trafikkanalyse og mobilitetsplan datert 13.12.2024
Naturmangfoldrapport datert 26.03.2024
Klimagassberegning datert 13.05.2024
Klimanorm datert 21.06.2024
Gjenbruksrapport datert 30.05.2024
Vurdering av områdestabilitet datert 28.05.2024
Miljøteknisk grunnundersøkelse datert 03.11.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2023/11866