



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

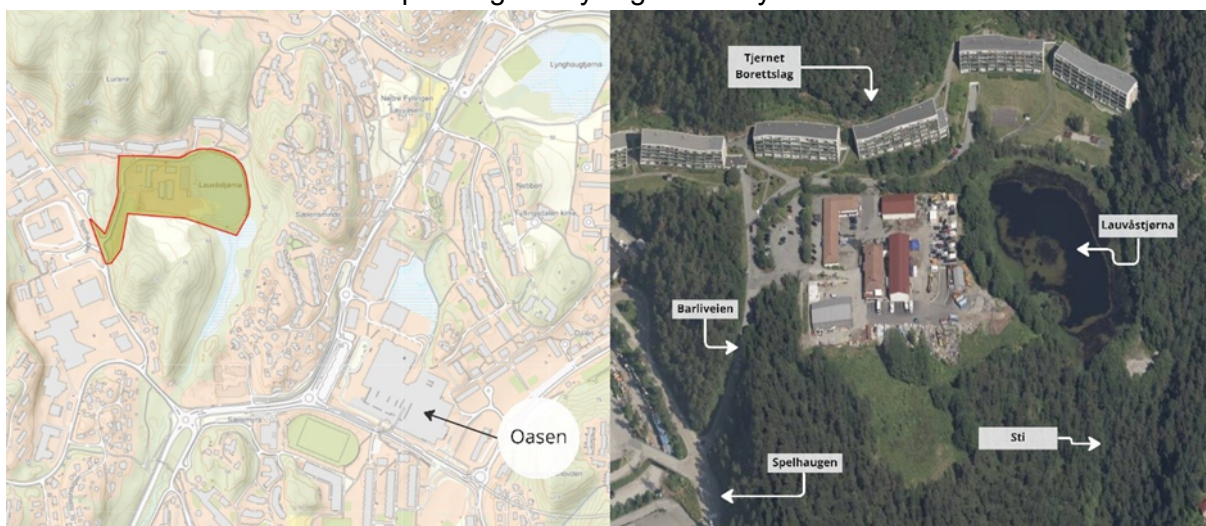
Vår referanse: PLAN-2022/20708-103
Saksbehandler: Ørjan Olsen Furnes
Dato: 21.11.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 874, Skjenhaugane, Reguleringsplan, Arealplan-ID 70910000

Om planforslaget

LINK ARKITEKTUR AS AVD BERGEN foreslår på vegne av OPPHUS AS detaljregulering for et område ved Barliveien/Spelhaugen i Fyllingsdalen bydel.



Figur 1 - Figur 1 - Oversiktskart.

Intensjonen med planforslaget er å delvis rive eksisterende bebyggelse og fortette eiendommen med 85 boenheter i en lav og tett boligstruktur, og noe næring i første etasje. Eiendommen omfatter allerede bebygd areal og tar med seg tilrettelegging for stiforbindelser og opphold i omkringliggende grønnstruktur. Området er avsatt til byfortettingssone og grønnstruktur i KPA2018. Utnyttelsesgrad varierer mellom %-BRA=150% – 205%, og høyder varierer mellom tre og fire etasjer, inklusive saltak.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

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 17.06.2023 – 29.08.2023. Det ble mottatt 2 private merknader og 12 høringsuttalelser, hvorav 1 innsigelse. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 08.10.2024.

Merknadene er gjennomgått og merknadsskjemaet vurderes som dekkende.

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

- **Privatrettslige forhold:** Det hevdes at plassering av renovasjonsløsning er i strid med en privatrettslig avtale om tilkomst til eiendommen gnr. 22 bnr. 791 og utbyggingspotensialet på eiendommen. Sands Advokatfirma DA på vegne av Skjenhaugane Eiendom AS ønsket at elementer som parsellhager og gangstier utenfor avtalt eiendomsgrense fjernes fra illustrasjonsplanen. Det påpekes at bebyggelse må forholde seg til regelverket om 4 meters avstand fra byggverk til nabogrense. Det bes om tilbakemelding angående byggegrenser og grøntområder som ligger nær avtalt eiendomsgrense.
- **Barn og unges interesser:** Barn og unges representant la vekt på å bevare grøntområder, sikre attraktive lekeområder, trygg trafikk under byggeperioden, og involvere barn i planleggingen.
- **Kulturmiljø:** Byantikvaren var generelt positiv til prosjektet, men ba om dokumentasjon før riving av eksisterende bygg i tillegg til endringsforslag i formingsveileder og plankart.
- **Arkitektur og plangrep:** Byarkitekten var positiv til å transformere området til boligbruk, men foreslo endringer som nedtrapping av bygninger mot vannet og å skape flere siktlinjer.
- **Grønnstruktur:** Bymiljøetaten og Vestland fylkeskommune anbefalte å utvide planområdet for å sikre offentlig snarveien til Ørnahaugen som offentlig. Bymiljøetaten anbefalte videre å gi offentlig status til områdene rundt Lauvåstjørna og å sikre at det ikke skjer skadelig avrenning under byggeperioden. Forum for natur og friluftsliv uttrykte bekymring for tjernets økologiske verdi og bevaring av kantsonevegetasjonen.
- **Støy i anleggsfasen:** Helsevernenheten ønsket strengere krav i bestemmelsene til støy i anleggsfasen.
- **Trafikk:** Bymiljøetaten krevde at det etableres snuhammer i enden av Barliveien da den er kommunal. Statens vegvesen ønsket mer sykkeltilrettelegging og at parkeringsdekning kan reduseres til fordel for bildeling. De ønsket også at mobilitetspunkt flyttes inn på eksisterende parkeringsplass og endringer i plankart. Vestland fylkeskommune etterspurte transformasjon av eksisterende parkeringsplass og mer fremtidsrettede fellesløsninger for felles parkering, samt HC-parkering nærmere inngangspartier. VLFK mener parkeringsdekningen er fornuftig og er bekymret for villparkering dersom parkeringsdekning reduseres.
- **Tjenesteyting:** Vestland fylkeskommune ønsket ikke handel, tjenestetilbud og annen næring i planområdet da dette skal etableres i Spelhaugen.
- **Bokvalitet:** Vestland fylkeskommune mente studioleilighetene mot Lauvåstjørna ikke får god nok bokvalitet.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 08.10.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Trafikkanalyse er utarbeidet
- Bestemmelse om midlertidig opparbeidelse av kryss Barliveien/Spelhaugen er innarbeidet og tekniske planer er godkjent av VLFK
- Rekkefølgekrav knyttet til ferdigstilling av Barliveien er endret til før igangsettelsestillatelse og ikke til brukstillatelse
- Planområdet er utvidet for å sikre snarvei mot Ørnahaugen som offentlig formål
- Snusløye er innarbeidet i enden av kommunal vei Barliveien

Det er i tillegg foretatt to begrensede høringer for henholdsvis utvidelse av planområdet for å sikre snarvei mot Ørnahaugen, og snusløye i enden av kommunal vei Barliveien i periodene 05.03.2024 - 26.03.2024 og 07.06.2024 – 01.07.2024. Det kom inn én privat merknad og to uttalelser fra høringsparter til disse, henholdsvis Vestland fylkeskommune, Bymiljøetaten og Tjernet borettslag. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulentene i merknads- og endringsskjema datert 08.10.2024. Offentlige uttalelser er løst i samråd med henholdsvis Bymiljøetaten og Vestland fylkeskommune. Innspill fra Tjernet borettslag er ikke tatt til følge. Se punkt om snuareal på kommunal vei.

Innsigelse

Vestland fylkeskommune fremmet innsigelse knyttet til trafiksikkerhet ved kryss med fylkesveg 5362 Spelhaugen og ba om at det utarbeides trafikkanalyse som gjør rede for nyskapt trafikk som følge av planen. De ba også om at Barliveien ble tilpasset dagens situasjon med sikt og trafiksikker kryssing i midlertidig situasjon da eventuell videreføring av bybanen ligger et godt stykke frem i tid.

Trafikkanalyse er utarbeidet og vedlagt, og midlertidig situasjon for kryss Barliveien/Spelhaugen er sikret i rekkefølgekrav i bestemmelsene punkt 6.1.1 i samråd med VLFK. Vestland fylkeskommune har trukket innsigelsen. Se vedlegg *Trekking av innsigelse datert 22.03.2024*.

Medvirkning

I tillegg til lovpålagt medvirkning er det gjennomført digital medvirkning i perioden 20.09.22-06.11.22. Forslagsstiller har også gjennomført to informasjonsmøter med Tjernet borettslag. Se planbeskrivelsen kap. 6 om planprosess og medvirkning for mer informasjon.

Vurdering av planforslaget

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

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Forholdet til overordnet arealstrategi

Foreslått bebyggelse ligger i sin helhet innenfor allerede bebygd areal og innenfor byfortettingssone, sone 2 i KPA2018. Området ligger også innenfor ca. syv minutters gange fra bydelssenter Oasen, bybanen linje to, bussholdeplasser (kollektivknutepunkt) og butikker i Spelhaugen og har god tilgjengelighet til naturopplevelser. Planen vurderes for å være i tråd med KPA2018, KPS og målet om gåbyen Bergen.

Forhold til grønnstruktur

Planavgrensning tar med seg Lauvåstjørna og kantområdet rundt for å tilrettelegge for friluftsliv og naturmangfold gjennom sammenhengende stier og skånsomt tilrettelagt område for lek og opphold. Det reguleres for overvannshåndtering gjennom åpen bekk gjennom gatetunet og videre til og gjennom grønnstruktur til Lauvåstjørna.

Dette vurderes som gode løsninger som både ivaretar bokvalitet, friluftsliv og naturmangfold. Samtidig muliggjør det gange rundt Lauvåstjørna, kobler planområdet til eksisterende sti sørover og leder folk gjennom planområdets bebyggelse. Kantvegetasjonen skal ivaretas og det tilrettelegges ikke for ferdsel ved kantsonen av tjernet, dette særlig for å ivareta hekketiden for fugler og dyr. Kantvegetasjon vest for Lauvåstjørna er i dag i dårlig stand og det stilles krav om rehabilitering i bestemmelsene punkt 3.1.1.s om miljøoppfølgingsplan, 4.2.2 om hensynssone for bevaring av naturmiljø, reetablering og sikring, 3.3.1.d om reetablering av naturområde med stedegne arter og sikring av kantvegetasjon, og 3.3.1.h om skjøtsel som skal styrke og opprettholde naturmangfold.

Naturmangfold

Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport, datert 31.10.22, vedlegg 15. Her anbefales det å ikke berøre eksisterende grønnstruktur og naturlig vegetasjon, og samtidig restaurere og bevare kantsoner mot tjernet. Herunder anbefales det en del tiltak knyttet til fjerning av sortlistede arter og krav til miljøoppfølgingsplan. Disse er sikret i bestemmelser. Det åpnes også for etablering av flytende vegetasjon for forbedring av vannkvaliteten i Lauvåstjørna i bestemmelsene punkt 3.4.1.2.b, men dette er ikke sikret.

Etter naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget) vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig som beslutningsgrunnlag. Det er gjennomført befarings i vekstsesong med undersøkelser både på land og i vann/strandkant, i tillegg til datainnsamling fra Naturbase og Artskart, tolkning av flybilder og historiske flybilder.

§ 9 (føre-var-prinsippet) og § 10 (økosystemets samlede belastning) vurderes å være ivaretatt. Planforslaget begrenser stort sett utbygging til allerede nedbygd areal. Videre sikres og forbedres kantsonen mot Lauvåstjørna, og ferdsel og opphold i grøntarealer tilrettelegges skånsomt og tilbaketrukket fra kantsonen.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) vurderes som ivaretatt. Det er krav om miljøoppfølgingsplan, fjerning av svartelistede arter og at tilrettelegging i grønnstruktur må gjøres med opphøyd gangbane i tre og naturmaterialer.

Planen vurderes å i liten grad øke den samlede belastningen på viktige økosystemer ved å forholde seg til allerede bebygd areal, sikre tilstrekkelig kantsone langs Lauvåstjørna og skånsomt tilrettelegge for ferdsel i grøntområder. Naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes derfor å være ivaretatt.

Gangakser

Planforslaget legger opp til et finmasket gatenett med en gjennomgående og bilfri allmenning som forlenger rundturen rundt Lauvåstjørna inn gjennom boområdet. På denne måten holdes den menneskelige aktiviteten til boområdet, samtidig som fuglelivet i kantsonen av tjernet skjermes. Videre er det god påkobling til fortau som utbedres langs Barliveien mot fv. Spelhaugen, og påkobling til eksisterende sti langs elven fra Lauvåstjørna og sør mot hovedvei.

Det har vært diskutert påkobling øst mot Oasen, i tråd med anbefalinger foreslått i områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler. Denne gangaksen er viktig for å koble planområdet til omkringliggende boområder, og for å korte ned avstand til Oasen. Etter

Bokvalitet

Planforslaget oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, og har hovedsakelig sammenhengende sol på felles uteoppholdsarealer på dagtid, i tidsrommet 10-14 ved vårjevndøgn. Manglende kveldssol vurderes å kompenseres med god tilgang på tilgjengelige naturområder og takterrasser. Se planbeskrivelsen kap. 5.5 for utfyllende informasjon.

Arkitektur og byform

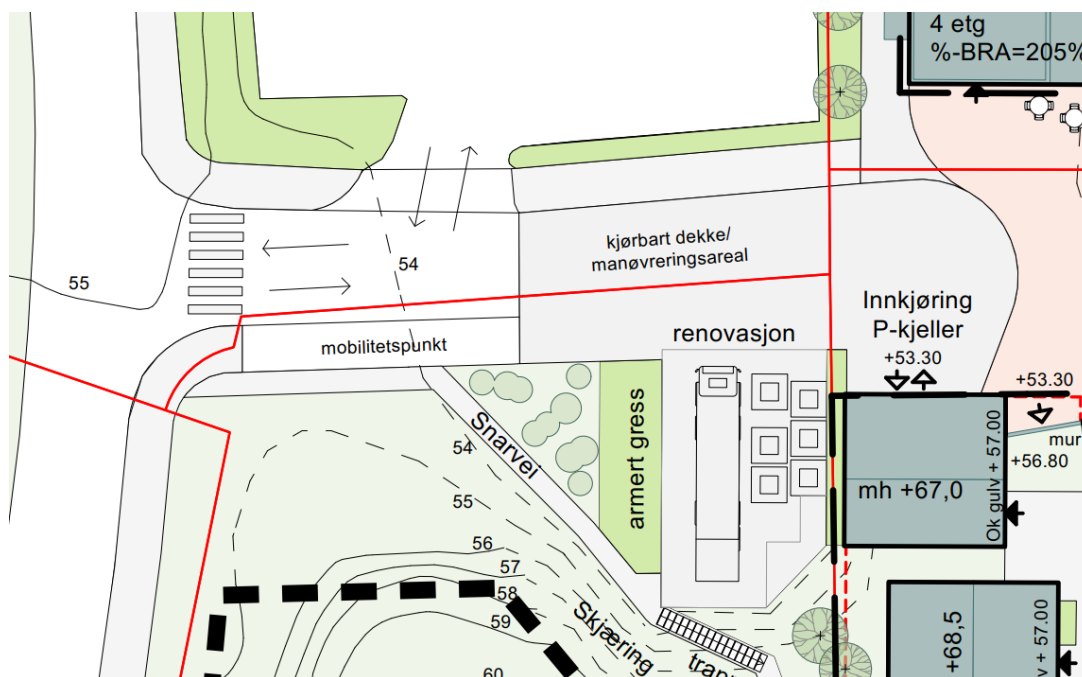
Saksnummer PLAN-2022/20708
Side 5 av 9

Planområdet glir fint inn i naturlandskapet da det ligger lavt mellom koller og tjern, og har dermed lite fjernvirkning for eksisterende bebyggelse som ligger noe høyere i landskapet i nord. Generelt vurderes grepet å gi et positivt tilskudd til området i form av nye varierte botilbud, god steds- og terrengtilpasning, god arkitektur og nye gangakser i tidligere avstengt næringsområde.

Trafikk og parkering

Renovasjon

Foreslått renovasjonsløsning medfører en del terrenginngrep, men løsningen legger opp til at nyttekjøring, sammen med øvrig bilkjøring, kan begrenses til ytterkant av planområdet. Bo- og naturområdene kan derved holdes fri for bilkjøring. Fotgjengere ledes langs motsatt side av veien via fortau, eller via nyetablert snarvei over kollen sør for renovasjonsområdet mot felt BKS4. Se planbeskrivelsen kap. 5.10 for utfyllende informasjon og vurdering av interesseavveining, samt vedlagt renovasjonsteknisk plan med uttale fra BIR.



Saksnummer PLAN-2022/20708
Side 6 av 9

Snuareal på kommunal vei

Etter offentlig ettersyn har det etter krav fra Bymiljøetaten blitt innarbeidet en løsning for snusløyfe i enden av den kommunale veien Barliveien. Det er sett på flere alternative utforminger for snuløsning, herunder også snuhammer. Fire alternativer ble sendt på begrenset høring til Tjernet borettslag da deler av snusløyfen vil måtte etableres på deres areal. I oversendelsesbrevet ble det ikke forklart godt nok at snuhammer ikke var gjennomførbart pga. terrenginngrep, og borettslaget pekte i sitt svar kun på at denne løsningen var å foretrekke. Videre har vi vurdert at forslaget som nå er innarbeidet i plankartet er den beste løsningen da denne har minst mulig terrenginngrep og behov for murer og skjæringer, også for borettslagets arealer.

Tjenesteyting

Det sikres areal på mellom 140 m² og 330 m² til småskala næring og service som kafé, kontor, tjenesteyting og fellesfunksjoner innenfor felt B/F/T. Dette vil bidra til en funksjonsblanding og aktivisering av fasader i det nordvestlige hjørnet mot Tjernet borettslag.

Tematiske føringer fra årsoppdraget

Etatens årsoppdrag legger føringer på tema som skal gis særlig fokus i plansaker. Det trekkes frem økt fokus på medvirkning, jordvern, grønne lunger, klimaambisjoner og klimatilpasning. Planforslaget forholder seg til allerede nedbygd areal, samt skånsom tilrettelegging i grønnstruktur, og har ikke jordressurser innenfor planområdet. Overvannshåndtering løses på en god måte med opparbeidelse av åpent bekkeløp gjennom planområdet. Se punkt 5.9 om *Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering* i planbeskrivelsen for mer informasjon. For medvirkning se punkt under *planprosess og medvirkning* over.

Av klimaambisjoner er det foreslått en relativt lav parkeringsdekning, samt god tilrettelegging for sykkelparkering utover krav til antall plasser i KPA. Grønnstruktur ivaretas, og uteoppholdsarealer opparbeides i varige naturmaterialer. Bebyggelsen har krav i bestemmelser til en klar hovedvekt av tre i fasader. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet ettersom det er næringsbygg som ikke er egnet for boligformål. Potensialet for gjenbruk er vurdert, se ombruksrapport datert 08.12.23, men det er ikke stilt noen krav til dette. Det er også redegjort for forskjellige energiløsninger i vedlegg Energikonsept datert 15.02.2023. Det pekes på bergvarme som den mest robuste løsningen. Dette er åpnet for i bestemmelsene, men ikke bundet opp som krav. Planforslaget vurderes totalt sett å ha gode klimaambisjoner.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 874, Skjenhaugane, Reguleringsplan, arealplan-ID 70910000 vist på plankart, sist datert 08.10.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 08.10.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 08.10.24
Reguleringsbestemmelser datert 08.10.24
Planbeskrivelse datert 08.10.24
Merknadsskjema datert 31.10.24
Oppsummering av digital medvirkning datert 19.01.23
Merknader til offentlig ettersyn
Merknader til planoppstart
Illustrasjonsplan datert 16.08.24
Snitt og oppriss datert 06.09.24
Fotomontasje og perspektiver datert 06.02.24
3D-modell
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.02.24
Lengde- og tverrprofiler veg datert 09.02.24 og 14.08.23
ROS-analyse datert 05.02.23
VA-rammeplan datert 13.01.23 med uttalelse fra Bergen Vann
Uttalelse fra Byantikvaren og bygningsdokumentasjon datert 08.01.24
Renovasjonsteknisk plan datert 28.02.24 med uttalelse fra BIR
Trafikkanalyse datert 12.12.23
Mobilitetsplan datert 13.02.23
Naturmangfoldsrapport datert 31.10.22
Klimagassberegninger datert 21.12.23
Ombruksrapport datert 08.12.23
Formingsveileder datert 08.10.24
Arkitektonisk redegjørelse datert 04.05.23
Stedsanalyse datert 13.02.23
Notat for geoteknikk og miljøteknikk datert 26.02.21
Energikonsept datert 15.02.23
Trekking av innsigelse datert 22.03.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20708