



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fra
Plan- og bygningsetaten

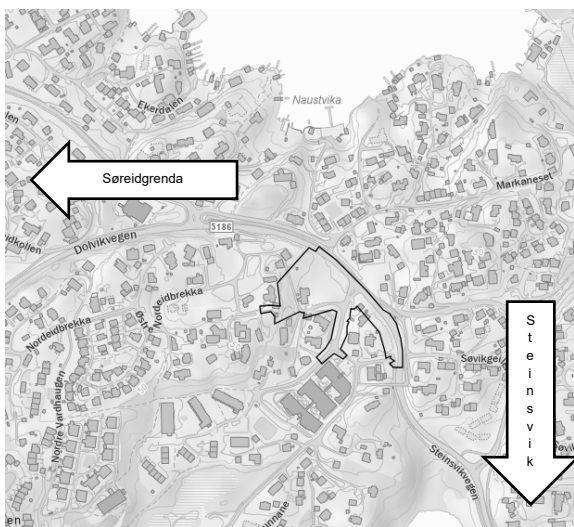
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20572-75
Saksbehandler: Caroline Giezendanner Lygren
Dato: 18.02.2025

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda, gnr 37, bnr. 5 m.fl., Østre Nordeidbrekka, Arealplan-ID 66230000

Om planforslaget

En til En Arkitekter AS foreslår på vegne av Kronheim Invest AS detaljregulering for et område ved Steinsvikvegen mellom Søreide og Steinsviken, i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Kartutsnitt av planområdet. Planområdet markert med svart linje.

Planforslagets hovedformål er å regulere deler av eiendom gnr. 37, bnr. 5 til boligformål, bestående av enebolig, rekkehus og leiligheter fordelt på inntil 19 boenheter. Det legges opp til 3045 m² BRA ny bebyggelse fordelt på felt B og BF1, inkludert boder og parkeringsareal under grunnen og i garasje. Feltene reguleres med henholdsvis 80 % og 33 % BRA utnyttelse. Enebolig i felt BF1 er foreslått med to etasjer inkl. en underetasje mot terreng. Bebyggelse i felt B er vist med tre etasjer inkl. loft. Felt BF2-4 reguleres til eksisterende situasjon.

Som del av planforslaget foreslås det å regulere og utbedre T-krysset mellom fylkesvei Steinsvikvegen og kommunalvei Grunnane, og i tillegg etablere fortau langs fv.

Steinviksveien og Grunnane. Det tilrettelegges for krysningspunkt for fotgjengere over Steinsvikveien og det skal etableres turvei mellom planområdet og boligområdet i vest.

Viktige tema i planprosessen har vært trafiksikkerhet, utnyttelsesgrad, byggehøyder, arkitektur, nabohensyn og kulturminner.

Planområdet omfattes av eldre reguleringsplaner (se kap. 4.2 i planbeskrivelsen), hvor den aktuelle eiendommen for ny boligutbygging er regulert i plan vedtatt i 1992 (arealplan-ID 8770000).

I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger planområdet innenfor ytre fortettingssone og deler av samferdselsarealet ligger i øvrig byggesone og grønnstruktur. Planområdet ligger innenfor hensynssone gul og rød støysone H390.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger. Følg denne lenken for å se planforslaget i 3D: [Østre Nordeidbrekka](#)

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 16.01.2021–02.03.2021. Det ble mottatt 7 private merknader, 13 høringsuttalelser og ingen innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 05.12.2024.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Trafikk: Naboer opplever at kapasitet i kryss Steinsvikvegen x Grunnane ikke er tilstrekkelig, og det er ofte kollisjoner med materiell skade. Stiller spørsmål ved trafikkteiling. Bør etableres gang- og sykkelveg fra Grunnane til busstopp mot Søreide. Krysningspunkt for gående og syklende.
- Bebyggelse: Ber om at omfang reduseres pga. solforhold, nedbygging av grønnstruktur, stedstilpasning, innsyn og utsikt. Negativ til to enheter over hverandre. Bekymringer knyttet til miljøgifter i forbindelse med låven.
- Kulturmiljø/minner: Krav om arkeologisk registrering.
- Grønnstruktur: Terrenginngrep, nedbygging av siste grønnstruktur langs vei fra Søreide til Steinsvik. Fremmede arter.
- Støy: Merknader til støy på fasade, uteoppholdsareal og i anleggsfasen. Støyskjerm bør være jordvoll eller vegetasjonsskjerm.
- Tverrforbindelser: Er negativ til gatetun i Østre Nordeidbrekka, og offentlig formål.

Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema offentlig ettersyn datert 05.12.2024. Noen av endringene var som følger:

- Det er foretatt nye trafikkteilinger, trafikk- og mobilitetsanalyse er oppdatert iht. nye tall.
- Kryssutforming er endret og det legges opp til tilrettelagt kryssning av Steinsvikveien for fotgjengere.
- Plangrensen er justert.
- Eierform for veien Østre Nordeidbrekka endres fra felles gatetun til privat vei.

- Det er sikret opparbeiding av turvei fra privat vei Grunnane til Østre Nordeidbrekka 61, felt o_BG1 og o_TV i revidert plankart.
- Fortau langs privat vei Grunnane er forlenget mot øst for å koble sammen med tverrforbindelsen, felt o_FO1 i revidert plankart.
- Byggehøyder er justert etter endring fra flatt tak til saltak.
- Antall boenheter er redusert fra 22 til 19.

Etter offentlig ettersyn ba plan- og bygningsetaten forslagsstiller utarbeide en naturmangfoldrapport. Registrering av hasselskog medførte endringer i plangrepet og reduksjon av fotavtrykket for å ivareta mest mulig av skogen.

Med bakgrunn i endringene etter offentlig ettersyn ble det foretatt en begrenset høring i perioden 22.05.2024-14.06.2024. Det kom inn 5 private merknader og 3 uttalelser fra høringsparter til denne.

Naboer stiller seg fortsatt kritisk til trafikksituasjonen, med tanke på økt trafikkmengde inn og ut av Grunnane, fremmedparkering samt utforming av krysset Grunnane x Steinsvikvegen. Det gis også uttrykk for misnøye med økt fortetting i området. Nabo på gnr/bnr. 37/492 er negativ til foreslåtte byggehøyder og byggegrense mot deres eiendom. Vestland fylkeskommune (VLFK) uttaler at plangrepet er i tråd med deres tidligere tilbakemeldinger vedrørende trafikale problemstillinger. Bymiljøetaten (BME) uttaler at deres tilbakemeldinger hva gjelder kommunal vei er imøtekommet. Ellers har de flere innspill knyttet til ivaretagelse av hasselskog. Byarkitekten er positiv til endring av antall boenheter og takform, men har innspill på utforming av gårdsrom, lekeareal og renovasjonspunkt/nedkjøring P-kjeller.

Merknadene og uttalelsene etter begrenset høring er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endringsskjema begrenset høring, datert 11.11.2024. Endringer som følge av innkomne merknader er oppsummert i merknadsskjemaet samt i planbeskrivelsen kapittel 6. Det er også foretatt noen justeringer som gjelder utnyttingsgrad og parkeringsdekning på bakgrunn av tilbakemeldinger fra plan- og bygningsetaten og feil ved utregning av utnyttingsgrad.

Vurdering av planforslaget

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

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

Arealformål

I foreliggende planforslag foreslås boliger, i form av enebolig, rekkehus og leiligheter samt nødvendig infrastruktur og uteareal. Vi slutter oss til foreslått formål.

Utnyttelse og byggehøyder

KPA åpner for utnyttelsesgrad mellom 30 – 120 % BRA i ytre fortettingssone.

I felt B foreslås det rekkehus, leiligheter og tomannsbolig, over tre etasjer. Feltet har en utnyttelsesgrad på 80 %-BRA, hvilket åpner for 2932,5 m² BRA ny bebyggelse.

Mønehøydene varierer fra kote +36,5 til 40,5. I felt BF1 foreslås det etablering av en enebolig, over to etasjer inkludert en underetasje mot terreng. Utnyttelsesgraden er satt til 33 %-BRA, hvilket utgjør 204,2 m² BRA ny bebyggelse. Maksimal mønehøyde er kote +43,5.

PBE er positiv til at foreliggende planforslag har redusert antall boenheter fra 22 til 19 siden offentlig ettersyn. Til offentlig ettersyn åpnet bestemmelsene opp for at bebyggelsen i felt B (da kalt BAA) kunne etableres med inntil to boenheter over hverandre. I foreliggende planforslag er dette begrenset til rekkehusene i nordvest. Her planlegges det for to leiligheter under de fire rekkehusene. Vi er positive til endringen, og vurderer at plangrepet er i tråd med føringene om utnyttelse for ytre fortettingssone i KPA. Det vurderes også at ny bebyggelse ikke vil føre til uakseptabel ulempe for naboer hva gjelder sol- og utsiktsforhold. Det vises her til vedlagte sol- og skyggestudier.

Når det gjelder eneboligen i felt BF1, har PBE gjennom planprosessen vært negativ til ny bebyggelse i feltet, som følge av krevende terrenginngrep og adkomst, samt at vi har hatt et ønske om å bevare feltet som et grønt naturelement. Foreslått enebolig med tilhørende tilkomst legger opp til mindre terrenginngrep og ivaretar i større grad vegetasjon, enn det som tidligere ble foreslått. Vi vurderer at forslagsstiller har imøtekommet våre anbefalinger.

Arkitektonisk utforming

Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse i felt B plasseres i en tun-struktur. Eksisterende løe foreslås revet som følge av byggets tilstand, men skal gjenoppbygges med tilsvarende materialitet, som et historiefortellende element med ny bruk i form av leiligheter, boder og sykkelparkering. I felt BF1 skal det etableres enebolig. Prinsippene for plassering av bebyggelsen er fulgt opp fra anbefalingskartet i stedsanalysen, siste revisjon 04.10.2023.

Bebyggelsen nærmest f_KV4 Grunnane (omtalt som felt C i illustrasjonsplan) er revidert siden offentlig ettersyn. Det som tidligere var to rekkehus, foreslås nå som tomannsbolig. Til offentlig ettersyn var PBE negativ til denne bebyggelsen, fordi rekkehusene kastet skygge på uteoppholdsarealene og det ble vist til at fjerning av disse enhetene ville gi større uteoppholdsareal og mer inviterende bomiljø. Etter endret plangrep vurderer PBE at tomannsboligen kommer tett på de sørlige rekkehusene (felt B i illustrasjonsplan) og kaster skygge på deres fasade og private uteoppholdsareal. PBE aksepterer tomannsboligen, da den skjermer tunet for renovasjonspunkt og nedkjøring til parkeringskjeller, hvilket vi anser som positivt. Til gjengjeld er det lagt opp til at rekkehusene som kommer tettest på tomannsboligen får større privat uteoppholdsareal på bakkeplan, enn de andre enhetene i rekken.



Figur 2: Utklipp fra illustrasjonsplan. Til venstre: planforslaget til offentlig ettersyn. Til høyre: planforslaget til sluttbehandling.

Det er gjort justeringer i plasseringen i rekkehusene i nordvest (omtalt som A1 og A2 i illustrasjonsplan), for å ivareta verdifull hasselskog. Boligene har en sakset utforming. PBE vurderer saksingen som et positivt grep, som gir området et mer variert arkitektonisk uttrykk.

Når det gjelder materialbruk er det sikret at fasadene i felt B og BF1 skal være i tre og ha en fargevariasjon i jordfargeskala. Det tillates ikke bruk av reflekterende materialer.

Naboer har i prosessen uttrykt bekymring til foreslåtte byggehøyder og antall etasjer. Planforslaget har ikke endret etasjeantall, men takformen er justert fra flatt tak til saltak. Med dette grepet vurderer PBE at bebyggelsen er mer tilpasset nabobebyggelsen. Bestemmelsene åpner for at det i felt B tillates takopplett og inntrukne terrasser i takflate. Det åpnes også for solenergiløsninger i tak og fasade på bebyggelsen i begge felt.

PBE er positiv til materialitet og takform som er sikret i prosjektet, da det gjenspeiler omkringliggende bygningsmiljø. Det er positivt at løen gjenoppbygges, med moderne justeringer i form av inntrukne terrasser, hvilket vi vurderer vil gi leilighetene ekstra kvalitet.

Uteoppholdsareal

For felt B er det sikret at det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minimum 40 % skal utformes som fellesareal og maks 40 % kan løses på tak/altan. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette er i tråd med krav i KPA for ytre fortettingssone. Det fremgår av planbeskrivelsen kap. 5.5 hvordan planforslaget imøtekommer disse kravene. Det er sikret at fellesarealet skal utformes med intensjon om differensiert uteoppholds- og lekeareal for beboerne. Det skal tilrettelegges for lekeareal for barn av ulike aldersgrupper, oppholdssoner og parsellhager/urban dyrking. Det er også sikret at møblementet skal være miljøvennlig og at fallunderlag skal være av naturmateriale, hvilket vi anser som positivt. Utearealet skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning. PBE er positive programmeringen av uteoppholdsarealene.

Uteoppholdsarealet for eneboligen i felt BF1 løses som privat uteoppholdsareal på terreng innenfor feltet. Det åpnes også opp for at det kan etableres terrasse/altan/balkong. I MUA-

illustrasjonen er det vist at eneboligen kan få opptil 118,1 m² uteareal, hvilket er mer enn kravene i KPA. PBE har ingen innvendinger til utearealet i felt BF1.

Barn og unges interesser

Det vises til kap. 3.11 barn og unges interesser i planbeskrivelsen. Planområdet er i dag ikke i bruk som lekeareal for nærområdet. I planforslaget er det lagt opp til et bilfritt tun med lekeareal for barn i ulike aldersgrupper. Videre vil planforslaget medføre en rekke trafiksikkerhetstiltak, med blant annet fortau langs kv. Grunnane og gang- og sykkelvei langs fv Steinsvikveien, som vil gi tryggere skolevei. PBE vurderer at barn og unges interesser er ivarettatt i planforslaget.

Skole og barnehage

Planområdet inngår i Aurdalslia barneskolekrets og Rå ungdomsskolekrets. Skolene ligger henholdsvis ca. 1 km og 4 km i gangavstand fra planområdet. Aurdalslia skole har ifølge skolebruksplanen 2021-2030 god kapasitet frem mot 2030. Rå skole har kapasitetsutfordringer. I perioden 2020/2021 hadde skolen 470 elever, mens normalkapasitet er på 450 elever. I skolebruksplanen er det uttrykt forventning om regulering og ferdigstilling av ny ungdomsskole på Søreide i perioden 2025/2026. Det forventes at den nye skolen vil redusere elevtallet på Rå ungdomsskole med over 50%. Prognosene sier at Rå skole vil ha overkapasitet og ha et elevtall på rundt 230-240 i perioden frem mot 2030. Grunnet usikkerhet i fremtidig elevtallsutvikling i bydelen og forventninger om boligbygging er det i skolebruksplanen vurdert at det er fornuftig å ha tilgjengelig kapasitet på ungdomsskolene Rå og Ytrebygda. Ny skolebruksplan er forventa i løpet av 2025.

Støy

Planområdet er utsatt for veitrafikkstøy fra fv. Steinsvikveien og omfattes av hensynssone rød og gul støysone i KPA 2018. I bestemmelsene er det sikret at det skal etableres jordvoller som støyskjermingstiltak i felt B. Det er utarbeidet støyrapport til planforslaget, datert 05.06.2024. Her fremgår det at rekkehusene i øst i felt B, samt jordvoll og naturlig terreng vil skjerme mot støy. Dette fører til tilfredsstillende støynivå for felles- og privat uteoppholdsareal. I bestemmelsene åpnes det opp for at det kan etableres støyskjerm der dette av hensyn til naturmangfold og/eller trafiksikkerhet ikke er mulig å løses med jordvoll. Eventuelle støyskjermer skal tilpasses naturterreng og arkitektur. Vi er positive til at masser fra planområdet kan benyttes til støyskjermingstiltak.

For boliger viser støyrapporten at høyeste ekvivalente støynivå på fasade er beregnet til Lden=63, tilsvarende gul støysone.



Figur 3: Utklipp fra støyrapport som viser støy på fasade.

I bestemmelsene er det sikret at boliger som omfattes av gul støysone skal ha halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom med minst ett vindu som kan åpnes mot stille side. Det er også sikret at disse boenhetene skal være gjennomgående.

PBE vurderer at støy er tilfredsstillende løst i planforslaget.

Samferdsel og mobilitet

Kryss fv. Steinsvikveien x kv. Grunnane

Trafikksikkerhet har vært et viktig tema gjennom planprosessen. Naboer og høringsinstanser har uttrykt bekymring for trafikksikkerheten i området, hvor særlig krysset Grunnane x Steinsvikveien blir pekt på som problematisk. Dagens kryss er ikke tilfredsstillende utformet. Det er dårlig sikt og den reelle hastigheten er vesentlig høyere enn fartsgrensen. I planprosessen har det derfor vært tett dialog med Statens Vegvesen, VLFK og BME.

Til offentlig ettersyn ble krysset foreslått utbedret med venstresvingfelt. Trafikktellingene som lå til grunn, var utført av Statens Vegvesen midt i juli 2017. I høringsperioden uttrykte naboer at de ikke kjente seg igjen i konklusjonen til trafikkmålingene. PBE ba forslagsstiller utføre nye trafikktellinger, med særlig formål å avklare behovet for venstresvingfelt.

Foreliggende planforslag har trafikkanalyse med oppdaterte trafikktellinger fra ettermiddagsrushet i perioden uke 34 og 35 i 2023. I trafikkanalysen blir det anbefalt å ikke etablere venstresvingfelt. Venstre svingfelt forventes ikke å ha merkbar innvirkning på kapasitet/trafikkflyt i krysset, og det vurderes å kunne være til hinder for en optimal plassering av krysningspunkt for gående i krysset. I trafikkanalysen, revidert 15.05.2024 blir det konkludert at en realisering av planforslaget vil medføre noe økt trafikk, og at krysset har lav belastningsgrad og høy kapasitetsreserve.

	Asplan Viak	Oppdatert kalkyle
Boenheter	30	18
ÅDT pr. bolig	3,5	4,0
ÅDT	105	72
Makstime	23 %	12 %
Makstime	24	9
Inn	18	6
Ut	6	3

Figur 4: Beregning av nyskapt trafikk fra planområdet.
Tabellen til høyre viser oppdaterte tall.

Planforslaget sikrer utbedring av T-krysset med tilstrekkelig frisikt. Krysset strammes opp, blant annet ved at dagens dråpe i kv. Grunnane (o_KV2) utgår, og det tilrettelegges med fortau langs kv. Grunnane (o_F3). Det skal også tilrettelegges med krysningspunkt for fotgjengere og fartsdempende tiltak i fv. Steinsvikvegen. Tiltakene er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. VLFK, som er veieier, har akseptert tiltakene i fylkesveien. PBE vurderer at planforslaget bedrer situasjonen i krysset og er positiv til endringene.

Grunnane og pv. Østre Nordeidbrekka

I forbindelse med adkomst til ny bebyggelse utvides Grunnane (f_KV4) til 5,5 meter med tilhørende fortau (f_FO1-2), og privat vei (V1) Østre Nordeidbrekka reguleres i forbindelse med utbygging i felt BF1. Avkjørsel til boligen i Grunnane 2 (gnr/bnr. 37/249) blir noe justert og det reguleres gjennomgående fortau med avkjørselspil. I merknadsskjema for begrenset høring, har forslagsstiller svart nabo på Grunnane 2 at regulert løsning vil bedre stigningsforholdet som er på avkjørselen i dag. PBE har ingen innvendinger mot dette.

Mobilitet for myke trafikanter

Til planforslaget er det utarbeidet en stedsanalyse, som har pekt på viktige ganglinjer. Stedsanalysens anbefalinger er fulgt opp i planforslaget. I ROS-analysen blir «trafikkulykke med påkjørsel av myke trafikanter i kommunal vei» identifisert som uønsket hendelse. Planforslaget bedrer forholdene til myke trafikanter i området.

Det skal etableres nytt fortau (f_FO1-2) langs det nye boligområdet i felt B og på østsiden av kv. Grunnane (o_FO3). Det legges opp til at myke trafikanter kan krysse kv. Grunnane.

Langs fv. Steinsvikvegen legges det til rette for etablering av ny gang- og sykkelvei (o_GS1). Tiltaket kobler seg på eksisterende gang- og sykkelvei i sør. PBE vurderer at ovenfornevnte tiltak er viktig for å ivareta sikkerheten for myke trafikanter. Planforslaget sikrer en forbedring av forbindelsene mot bussholdeplasser, barneskole i sør og til øvrig gang- og sykkelnett.

Det skal opparbeides en trappeforbindelse mellom Grunnane og Østre Nordeidbrekka i felt o_BG1. Det er sikret i bestemmelsene at snarveien (felt o_BG1 og o_TV) skal være offentlig tilgjengelig og åpen for allmenn ferdsel. Eksisterende skur/teltbygg forutsettes revet. PBE er positiv til foreslått turvei, og vurderer at tiltaket bidrar til å knytte ny utbygging sammen med det eksisterende nabolaget. PBE vurderer at turveien/snarveien vil sikre gående, deriblant barn, en trygg kobling mot nærområdet i vest. Uten snarveien må barn krysse Steinsvikveien to ganger for å komme seg dit.

Til offentlig ettersyn ble det foreslått at privat vei, felt V1, skulle gjøres om til et felles gatetun for området og knytte prosjektet til boligområdet i vest og bussholdeplassen Markanaset i nord. Nærmeste nabo i gnr/bnr 37/492 stilte seg imidlertid negativ til dette. Turveien som foreslås regulert i foreliggende planforslag sikrer koblingen mot vest, og ovenfornevnte tiltak sikrer tilkomst til bussholdeplasser i sør. PBE vurderer at det er positivt at turveien reguleres med offentlig eierformål, da det kan gjøre det enklere for kommunen å vedlikeholde forbindelsen i fremtiden. Terrengstigningen i området fører til at det ikke er mulig å oppnå universell utforming for denne forbindelsen.

Alle tiltakene er sikret med rekkefølgebestemmelser. Gjennomføring av samferdselstiltak i planen vil medføre grunnavståelse og behov for privatrettslige avtaler for deler av eiendommene gnr/bnr. 37/28, 37/249, 37/398 og 37/412.

Sykkelparkering

Iht. krav i KPA2018 skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig, som tilsvarer minimum 49 plasser for bebyggelse i felt B og 3 plasser i felt BF1. Dette er sikret i bestemmelsene. Videre er det sikret for felt B at deler av parkeringsplassene skal settes av til sykler i ulike størrelser som f.eks. lastesykler og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal hovedsakelig løses i fellesanlegg i løen, og skal være bak låst dør. Det åpnes også for at sykkelparkering kan løses i bod, i dette tilfellet skal det settes av minst 1,5 m² per p-plass. Dette kommer i tillegg til annet bod-areal. Det skal settes av areal til sykkelvedlikehold i innendørsanlegg.

Bilparkering

I KPA er det krav om minimum 0,8 parkeringsplasser pr 100 m². Det er ikke satt et maksimumskrav for ytre fortettingssone. Parkeringsdekningen i planforslaget er i tråd med KPA. Det er ikke vurdert bildeling i prosjektet.

For felt B er det sikret 0,9-1 parkeringsplass per 100 m² bolig. Dette tilsvarer 18-20 parkeringsplasser. Parkering løses i parkeringskjeller under bebyggelsen. Utstrekning av anlegget er vist i illustrasjonsplan, datert 06.11.2024, og er sikret i bestemmelsene. PBE er positiv til at anleggets utstrekning er redusert siden offentlig ettersyn. Videre er det positivt at det hovedsakelig er lagt under bebyggelsen, slik at mest mulig av uteoppholdsarealene vil bli på terreng. I bestemmelsene er det videre sikret at minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede med gunstig trasé til hovedadkomst eller heis. I planbeskrivelsen beskrives en intensjon om at tre av plassene skal reserveres for gjester, i tråd med retningslinjene i KPA (15 %).

For felt BF1 er det sikret at det tillates inntil to parkeringsplasser. Parkeringsdekningen er oppjustert med én plass siden begrenset høring. Endringen er gjort etter anbefaling fra PBE, fordi naboer har uttrykt bekymring for fremmedparkering i området. Bestemmelsene åpner opp for at det kan etableres en garasje innenfor feltet.

Universell utforming (UU)

Soner for lek og opphold, renovasjonspunkt og sykkelparkering skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming. Det vil også etableres heis fra parkeringskjeller til tunet.

For boenheter i bygg A1, A2 og D (som omtalt i illustrasjonsplanen) sine øvre etasjer er det tillatt at adkomst ikke er universelt utformet, der terrenget er for bratt til å løse trinnfri adkomst. Eneboligen i felt BF1 vil heller ikke oppnå UU-tilkomst. TEK åpner for at krav om UU-tilkomst til byggverk kan avvikes der terrenget er for bratt og kupert for å oppnå tilstrekkelig stigningsforhold. PBE aksepterer at ikke alle boligene i prosjektet får UU-tilkomst.

I planprosessen har PBE bedt forslagsstiller se på muligheten for å bedre tilgjengeligheten til parkeringskjeller og tunet for leilighetene A1 og A2 med inngang på nivå med tunet. Forslagsstiller har svart at høydeforskjellene gjør det umulig å oppnå tilgjengelig tilkomst for rullestolbrukere om man plasserer tilkomsten lenger vest. PBE aksepterer foreslått løsning.

Renovasjon

Det foreslås felles renovasjonsløsning for alle boligene innenfor bestemmelsesområde #1 i felt B. PBE vurderer at foreliggende planforslag har bedre plassering for renovasjonspunktet enn det som lå ute til offentlig ettersyn. Ny plassering frigir sentralt areal til felles uteoppholdsareal.

Løsningen som er foreslått i planforslagets renovasjonstekniske plan (RTP) innebærer fire nedgravde bunntømte containere. RTP'en er opprinnelig utarbeidet i 2023, og revidert i 2024. Her foreslås eksisterende naboeiendom, Grunnane 2, knyttet til anlegget. Forslagsstiller har informert BIR om at anlegget nå kun skal omfatte boligene i prosjektet. For glass- og metall er det lagt opp til at nærmeste returpunkt skal benyttes. Siden RTP'en ble utarbeidet, er avfallsforskriften kapittel 10a blitt endret. Det er nå pålagt med henteordning for glass- og metall også. PBE har ikke krevd revisjon av RTP. I planbeskrivelsen skriver forslagsstiller at det er satt av tilstrekkelig areal til å inkludere denne fraksjonen også innenfor bestemmelsesområde #1.

I merknad til begrenset høring påpekte byarkitekten at planforslaget burde justeres for å få plass til vegetasjon og trær mellom nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren og renovasjonspunktet. PBE er enig med byarkitekten. Det er uheldig at forbigående møter store harde flater ved inngangen til Grunnane. Forslagsstiller har svart at merknaden ikke kan tas til følge på grunn av området er dimensjonert for å hensynta nødvendighet manøvreringsareal for renovasjonsbiler. PBE har akseptert dette.

Naturmangfold

Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport (2023) med et tilleggsnotat (2024) til planforslaget. Kunnskapsgrunnlaget er basert på befaring utført av fagkyndig og kunnskap fra offentlig tilgjengelige databasert. I rapporten er planområdet delt inn i ulike soner, hvor naturen er verdsatt. Sone 2 er høyest verdsatt med *stor verdi*. Her er det lavurt edelløvskog (VU) med dominans av hassel og innslag av ask (EN). Skogen anses å kunne være et godt leve- og funksjonsområde for planter og dyr. I sone 3 er det også hasselskog, men denne er ung. Sone 3 settes til *middels verdi*, der samfunksjon med sone 2 er viktig når det gjelder levevilkår for arter. Sone 1, som er en åpen skjøttet mark med få arter. Den vurderes å ha *noe verdi*, hvor samfunksjon med resten av grøntstrukturen er viktigste funksjon. Sone 4, er området rundt låven. Her finnes rester etter den eldre kulturmarksfloraen, samt noe hassel og ask (unge planter). Isolert vurderes sonen å ha noe

verdi-middels verdi (ask trekker opp), samt at sonen inngår som en del av en større helhet mht. leveområder for planter og dyr i Østre Nordeidbrekka.



Figur 5: Utklipp fra naturmangfoldrapporten. Soneinndeling av planområdet.

Det er også registrert fremmedarter med status SE, svært høy risiko innenfor planområdet; parkslirekne, bulkemispel og platanlønn. Det er observert flere rødlistede fugler i nærområdet, men ikke innenfor planområdet.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Videre står at denne vurderingen skal gå frem av beslutningen.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Nml sier at offentlige beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. PBE vurderer at naturmangfoldrapporten gir tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for plansaken. Feltarbeidet ble gjennomført medio oktober 2023. Kartlegging av fugler ble foretatt parallelt med annet feltarbeid, men en høstkartlegging gir ikke data på hekkende fugler i området. Kunnskap om områdets funksjon og verdi for fugler, er derfor basert på naturens karakteristikker. Dette anser PBE som en svakhet i kunnskapsgrunnlaget.

Vi vurderer likevel at naturmangfoldrapporten gir tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet for å treffe en beslutning.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Nml sier at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Plangrepet er justert etter funn av hasselskog, se tilleggsnotat (2024). Endringen er gjort i samråd med fagkyndig. Bebyggelsen i felt B er trukket bort fra hasselskogen som ble

verdsatt høyest. I felt BF1 planlegges det etablert en enebolig med tilhørende garasje i sonen med middels verdi. I plankartet er det er lagt inn hensynssoner nord og sør for felt BF1, samt i skogen i felt B, hvor bestemmelser sikrer at hasseltrær flyttes om de er i konflikt med planlagte tiltak. Hasselskoger har vanligvis ikke stor utstrekning, og er derfor sårbar for utbygging. I tilleggssnotatet vurderes hasselen i felt BF1 til å kunne utvikle seg til en mer moden hasselskog over tid, mer lik den som er verdsatt høyest, dersom den bevares.

I bestemmelsene er det også sikret at ved beplantning innenfor planområdet skal det benyttes arter som fremmer biologisk mangfold og karbonbinding.

PBE vurderer at foreliggende plangrep tar større hensyn til viktig natur i området. Plangrepet vil gi grunnlag for en liten, men funksjonell grønnstruktur i området. Planforslaget vil likevel føre til noe arealbeslag av grøntområder og redusert habitat for arter som bor og ferdes i området.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Nml stiller krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig og føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

I planbeskrivelsen fremgår det at tiltakshaver er klar over at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket medfører skal dekkes av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Nml sier at for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir beste samfunnsmessige resultater.

Bebyggelsen er plassert med hensikt å ivareta mest mulig hasselskog. Det er i bestemmelsene sikret at skog innenfor hensynssonene H560_1 og 2 skal bevares. Før gjennomføring av anleggsarbeid i felt B og BF1 skal hasselskogen avgrenses og merkes. For hensynssone H560_3 tillates det at hasselbusker flyttes, dersom det kommer i konflikt med planlagt tiltak. Til begrenset høring stilte BME spørsmål om foreslåtte byggegrenser til rekkehusene i felt B var for tett på naturområdet og om det i praksis var gjennomførbart å bevare skogen. Forslagsstiller har i etterkant erstattet hensynssone H560_4 med bestemmelsesområde. Sonen åpner for flytting av hassel og sikrer tilstrekkelig byggegrep. Forslagsstiller informerer om at det ikke er sikkert at det finnes hassel i området det vil etableres byggegrep.

I bestemmelsene er det også sikret at trær som må fjernes, skal komposteres innenfor planområdet, hvilket PBE anser som positivt.

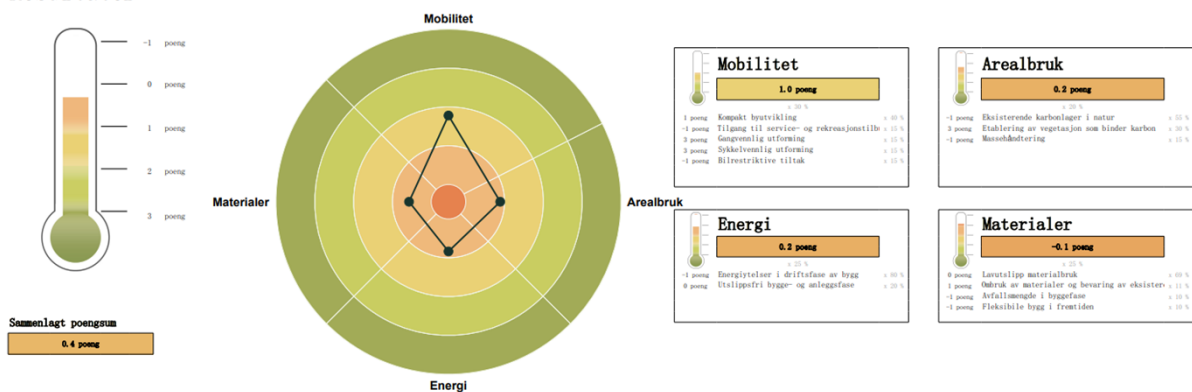
I forbindelse med flytting av masser, vil fremmede arter håndteres etter forskrift om fremmede organismer. Anleggsperioden vurderes å kunne ha en negativ påvirkning på fuglelivet dersom sprenging pågår i hekkesesongen (april-mai). I naturmangfoldsrapporten

fremgår det at det er sannsynlig at en rekke fuglearter reproducerer/hekker i området vurdert ut fra planområdet naturkarakteristikk. Vi har bedt forslagsstiller sikre forbud mot sprenging i denne perioden. Dette er ikke tatt til følge. Vi vurderer derfor at miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen ikke er tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget og foreslår at dette sikres med ny bestemmelse

Klima og energi

Det er utarbeidet klimanorm, som er en målestokk for klimaambisjonene til planforslaget. De foreløpige beregningene gir en poengsum på 0,4 av totalt 3 poeng, hvorav hovedandelen er innenfor kategorien mobilitet. Dette tilsier at klimaambisjonene er i tråd med minimumskravet i KPA.

Resultater



Figur 6: Resultat av klimanorm.

Vi er særlig positive til at ambisjonene som gjelder etablering og reetablering av vegetasjon som binder karbon er sikret i reguleringsbestemmelsene, gjenbruk av jordmasser, at det skal bygges i tre og at grunnmuren til løen enten skal gjenbrukes som fasademur eller ombrukes. PBE har oppfordret forslagsstiller til å etablere fossilfrie/ nullutslipps anleggsplasser. Vi er positive til at forslagsstiller har ambisjoner om dette.

Det er utarbeidet klimagassberegninger i tidlig fase, og de totale utslippene i byggets levetid anslås å være 3287 tonn CO₂e, i tillegg til 46,7 tonn CO₂e i forbindelse med vesentlige naturinngrep. De høyeste utslippene knyttes til transport i drift, energi i drift og materialer. Det angis at dette kan reduseres betydelig ved å ta bevisste valg knyttet til materialer og energi i senere faser. Dette er ikke sikret i bestemmelsene, PBE oppfordrer derfor til at det tas bevisste valg i forbindelse med utslippsreducerende tiltak ved prosjektering.

Når det gjelder energiløsninger, åpner bestemmelsene opp for solenergiløsninger på takflatene og i fasadene, hvilket PBE vurderer som positivt.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet og et notat med vurdering av kvikkleirskred. ROS-analysen baserer seg på Bergen kommunes akseptkriterier (vedtatt av bystyret 20.03.13, sak 54-13), fremfor DSB sine. PBE har i dette tilfellet akseptert dette, fordi plansaken har pågått siden 2018. ROS-analysen identifiserer ni faremoment. Avbøtende

tiltak til disse er sikret i bestemmelsene. PBE vurderer at risiko- og sårbarhetsvurderingene er dekkende.

Jordvern

Kommunaldirektør ber PBE om å sikre at grønne lunger i byen bevares, og at jordvernet i kommunen styrkes. Realisering av planforslaget forutsetter at et grønt område blir bygget ned. Området er imidlertid regulert til boligformål i eksisterende plan. I kartlag for arealressurser AR5 er utbyggingsområdet registrert som overflatedyrka jord. I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en rapport hvor jordkvaliteten vurderes. I rapporten blir det konkludert at jordmassene ikke er egnet som matjord. Planforslaget vil dermed ikke ha negative konsekvenser for jordbruksinteresser. I bestemmelsene er det stilt krav om at toppjord innenfor hensynssone kulturmiljø H570, som inneholder lokal flora og/eller fauna (gammel kulturmark), skal tas vare på og legges tilbake ved gjennomført tiltak, forutsatt at det massene ikke inneholder frø eller planterester fra fremmede arter.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, gnr. 37, bnr. 5. m.fl., Østre Nordeidbrekka, arealplan-ID 66230000 vist på plankart, sist datert 09.12.2024.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.12.2024.
2. Med følgende endringer
 - a. Følgende bestemmelse legges til: *«Det tillates ikke anleggsarbeid/sprengingsaktivitet i perioden for hekke- og yngletid april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.»*

Plan- og bygningsetaten

Tarje I. Wandvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 09.12.2024

Reguleringsbestemmelser datert 05.12.2024

Planbeskrivelse datert 17.12.2024

Stedsanalyse datert 04.10.2023

Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 05.12.2024

Merknadsskjema begrenset høring datert 11.11.2024

Illustrasjonsplan datert 06.11.2024
Snitt og oppriss datert 06.11.2024
Perspektiver datert 14.10.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 14.10.2024
Temakart MUA, felles sol datert 14.10.2024
ROS-analyse datert 21.10.2024
VAO-rammeplan inkludert uttalelse fra Bergen Vann datert 15.10.2024
Kulturminnedokumentasjon datert 05.2029
Uttalelse fra Byantikvaren datert 31.07.2024
Klimagassberegninger datert 20.02.2024
Klimanorm datert 05.12.2024
Naturmangfoldrapport datert 10.2023
Naturmangfoldnotat datert 02.2024
Renovasjonsteknisk plan RTP datert 16.02.2024 inkl. uttalelse BIR
Støyrapport datert 05.06.2024
Trafikk og mobilitetsanalyse datert 15.05.2024
Trafikkanalyse_kryss Steinsvikvegen x Grunnane datert 01.09.2023
Trafikkvurdering for kryss Grunnane x Steinsvikvegen datert 03.05.2019
Vurdering av gangmønster datert 07.03.2019
Vegtegninger datert 30.11.2023
Vurdering jordkvalitet datert 11.08.2020
Vurdering kvikkleire datert 19.01.2024
Vurdering løens grunnmur datert 09.07.2019

Vedlegg:

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20572