

Asplan Viak AS
Postboks 2304 Solheimsviken
5824 Bergen
Att. Katrine Bjørset Falch

Bergen, 29.03.2016

Deres ref. Slettebakken Hovedgård

Vår ref. Andreas Neumann Meyer

REVIDERT INNSPILL TIL REGULERINGSARBEID Gnr/bnr. 160/938 mfl. Slettebakken Hovedgård

Det vises til tidligere innsendt innspill til detaljregulering for Slettebakken hovedgård med vår dato 08.05.2015, på vegne av eier av gnr/bnr 160/990, Thunes Holding AS. Det innsendes herved revidert innspill til ovennevnte reguleringsplan i form av utnyttelse av tomten gnr/bnr 160/990. Dette på bakgrunn av tilbakemeldinger til oppstart av planarbeid fra blant annet Byantikvaren og Grønn etat.

Overordnet plan

I kommuneplanens arealdel er planområdet i all hovedsak avsatt til Bebyggelse og anlegg – på en del av gnr/bnr 160/990 (ca. 520 m² grøntområde og 340 m² innenfor bebyggelse og anlegg) og et område rundt er avsatt til grøntområde. Dette området strekker seg fra nordvest og snevrer inn mot sørvest. Området slik vi har forstått det er ment som en «bufferzone» omkring historisk bebyggelse og veifar. Forslaget vårt til bebyggelse er plassert helt sør og berører ytterkanten av grønnstrukturen. Planlagt bebyggelse tar hensyn til siktlinjer fra hovedgården og vil fremstå underordnet i forhold til denne. I tillegg vil bolighus på gnr/bnr 160/984 fungere som en «skjerm» mot fremtidig bebyggelse på gnr/bnr 160/990 og vil knapt være synlig fra hovedgården. Foreslått bebyggelse vil således ikke havne i konflikt med den overordnede intensjonen i planen og «bufferonen» ivaretas.

Lindetre-alléen

Fra nord for gnr/bnr 160/990 og nordvest for Slettebakken hovedgård strekker det seg en allé med gamle lindetrær. Denne stopper ca. 20 meter fra gnr/bnr 160/990 tomtegrense i nord og bebyggelsen vil av den årsak ikke havne i konflikt med verken trær eller røtter. Gnr/bnr 160/990 er for øvrig totalt nedgrodd av tilfeldige vekster. Ny bebyggelse vil medføre opprydding rundt og i lindetre-alléen og denne vil således komme tydeligere frem. Dette må ansees som en kvalitet for området.

Historisk veifar

På Bergen kommune sitt kartverk og i terrenget er det registrert en sti som beveger seg fra nord på planområdet og ender helt sør i et svært bratt område ved nordspissen av gnr/bnr 160/990. Stien følger lindetrærne, men der alléen faktisk opphører fortsetter stien på kartet. I realiteten stopper stien noen meter fra gnr/bnr 160/990 grense i nord og knekker mot nordvest der terrenget er slakt og tillater ferdsel. Vi foreslår derfor å regulere om de siste ca. 15 meterne av stien, som vist på vedlagt situasjonsplan slik at den faktisk kan benyttes til allmenn ferdsel. For å fremheve det historiske elementet ser vi for oss å synliggjøre dette ved å benytte et annet type dekke i området for innkjørsel (se vedlagt situasjonsplan).

Eksisterende bebyggelse

En gang i løpet av 1960-tallet ble det på tomten påbegynt en bolig, men av ukjente årsaker ble kun uthuset/garasjen på ca. 40 m² fullført. Denne er fremdeles er bestående.

Siktforhold mot nabo mot øst.

Foreslått bebyggelse på gnr/bnr 160/990 er tenkt plassert med topp møne på kote +99.50 og vil ligge ca. 40 cm over laveste punktet mot grunnmur på enebolig på gnr/bnr 160/984. Bebyggelsen er foreslått med sokkeletasje og en slank overliggende bygningskropp, og vil i svært liten grad være til sjenanse for eksisterende bebyggelse.

Bebyggelse og terrengtilpasning

Bebyggelsen, i form av en enebolig med mulighet for etablering av én hybelleilighet, er tenkt skånsomt plassert med minst mulig inngrep i terrenget. Tomten er tenkt behandlet på to nivåer der det øverste benyttes til felles gangsoner, og det nederste til en sammenhengende sokkeletasje med inngangspartier, parkering og gangsoner/felles uteoppholdsareal. Den delen av tomten mot veien i vest må ferdsel og løse masser sikres med en lav og pent tilpasset mur som følger det fallende terrenget mot innkjørsel, med maks høyde på kote +91.00.

Utnyttelse

Basert på en tomtestørrelse på 860 m² er illustrert utnyttelse, inkludert parkering på ca. %-BRA=42,0. I henhold til bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel pkt. 23 *Bebyggelse og anlegg* åpnes det for differensiert utnyttelsesgrad mellom 60 % til 200 % langs de store kollektivårene. Det nærmeste bybanestoppet på Fantoft ligger ca. 330 meter unna i gåavstand. På bakgrunn av dette kunne utnyttelsesgraden vært foreslått høyere, men vi mener at vår illustrerte bebyggelse må stå i sammenheng med nærliggende boliger.

Parkering

Med bakgrunn i parkeringstabell i kommuneplanens arealdel foreslår vi å avsatte tre parkeringsplasser for bil og seks plasser for sykler samt søppelspann i carport som vist på vedlagt situasjonsplan.

Uteoppholdsareal

I henhold til bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel pkt. 10 *Uteoppholdsareal* er minimumskrav til privatareal for eneboliger oppgitt til 150 m². I planforslaget avsettes det totalt ca. 570,5 m², inkludert terrasser.

Tilkomst

Den illustrerte tilkomsten er plassert helt nord på tomten der terrenget naturlig tillater et stigningsforhold på 1:12. Denne flater ut ved enden av carporten i sør. Avkjørselen forholder seg til forutsetninger i Veglovens §§ 40-43 og tilfredsstillende blant annet krav til frisikt, som i dette tilfellet er 20 meter i hver retning fra senter utkjørsel.

Byggegrense

Foruten den delen av carporten som vender mot nord, er bebyggelsen plassert minimum 4,0 meter fra eiendomsgrenser.

Med vennlig hilsen



Andreas Neumann-Meyer
Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:

- Illustrasjoner