

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling, klima og miljø/Etat for byggesak og private planer

Fagnotat

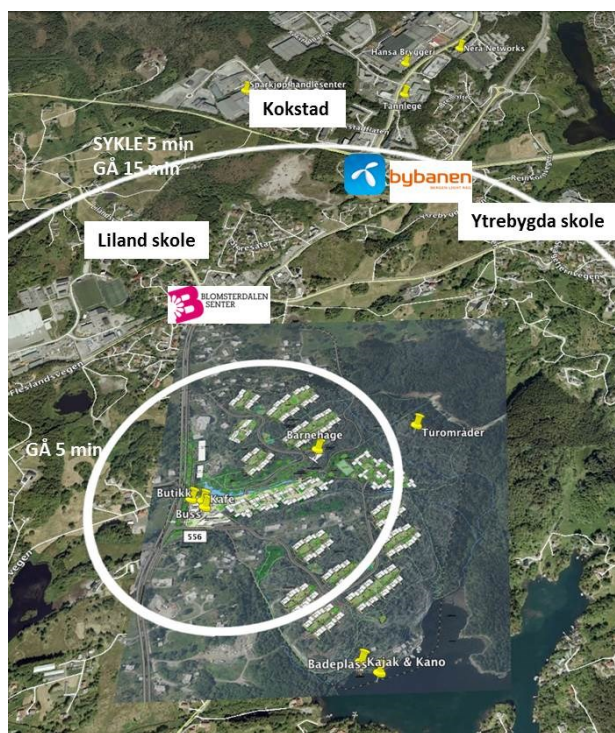
REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Saksnr.: 201203571/46
Emnekode: ESARK-5120
Saksbeh.: HILK
Dato: 29.06.2015

Ytrebygda, Gnr 112, Bnr 1m.fl., Ådland, Reguleringsplan Arealplan-ID 62680000 FORSLAG TIL DETALJREGULERING, OFFENTLIG ETTERSYN

Kort om planforslaget

Norconsult AS fremmer på vegne av ByBo AS planforslag for et område i Ytrebygda bydel på Ådland, ca 16 km sør for Bergen sentrum og ca 750 meter fra Blomsterdalen sentrum.



Bakgrunnen for planarbeidet er at Miljøverndepartementet godkjente området (B51 i kommuneplanens arealdel) for nullutslippsboliger i 2013. Det ble stilt krav om at den detaljerte avgrensningen av området, grad av utnyttning, krav til miljøvennlige transportløsninger og hensyn til flystøy, grønnstruktur mv vurderes i kommunedelplan for Birkeland, Liland, Aadland og Espeland (BLÅE) som er under utarbeidelse. BLÅE var til offentlig ettersyn høsten 2014 og Fylkesmannen i Hordaland har fremmet innsigelse. Senest i brev datert 27.05.15 presiserer Fylkesmannen sin innsigelse til å gjelde Ådland i forhold til støy og samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.



Oversikt over utbyggingen i planområdet. Nausthaugane i front, Ådlandsbyen sentralt i området og Skogleithaugane øverst. (Ill Snehetta)

Planforslaget legger til rette for utbygging av Zero Village Bergen på Ådland. Den består av ca 750 boliger, barnehage, nærbutikk, treningssenter, læringscenter for miljø og energi, torg og store grøntarealer.

Ådlandsbyen foreslås med utnyttelsesgrad opp i % BRA = 170 % og vil med torg, nærbutikk, treningssenter og nærhet til bussholdeplass bli samlingspunktet i planområdet. Skogleithaugane (nord for Ådlandsbyen) og Nausthaugane (sør) har

blokkbebyggelse i 3-4 etasjer, organisert mot felles tun. Utnyttelsesgraden varierer fra % BRA=55 % til % BRA=135 % i de ulike feltene.

Planområdet ligger i gul flystøysone for Flesland flyplass.

Støysituasjonen er avgjørende for plassering av bygg. Bygningskroppene brukes for å skape uteoppholdsarealer i «støyskygge» som samtidig tilfredstiller krav til solinnfall. Det legges til grunn at Ådland behandles som en avvikssone der det tillates støyfaglige kompromisser i henhold til retningslinje T1442/2012. Den viste løsningen er dimensjonert for 52 dB, med fremtidig rullebane 2, basert på et scenario for 2030.

Adkomst til planområdet er foreslått fra Hjellevadvegen i tillegg legges det til rette for gang- og sykkelveg gjennom LNF-området til Blomsterdalen. Transportaksene i området er utformet med tanke på gående og syklende.

Planen fastsetter LNF-grense mot landbruksområdet i øst og mot Vågsbøpollen. Planen legger til rette for friluftsliv og forbedrer tilkomst fra Hjellevadvegen til skogen. Tilgjengelighet til strandsonen sikres med turveg langs sjøen. Det er også lagt inn felles naust med kai for kajakk.

Øst i området, inn mot skogen legger planen til rette for barnehage i henhold til forslag til kommunedelplan.

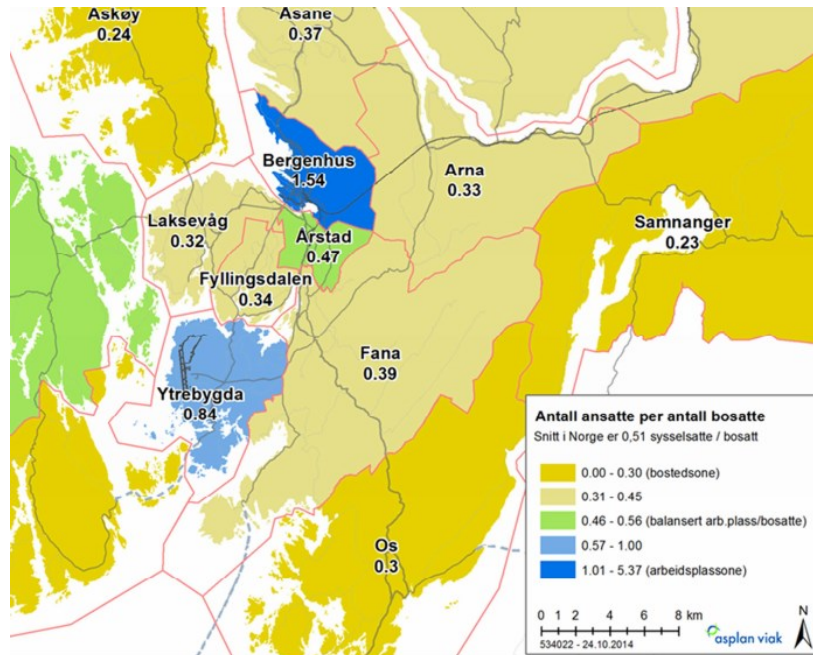
For utfyllende opplysninger om planområdet, planforslaget, konsekvenser av planforslaget samt oppsummering og kommentarer til uttalelser og merknader vises til forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg C.

Fagetatens kommentarer

Fagetaten har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer det mottatte planmaterialet til å ha tilfredsstillende kvalitet for å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fagetaten slutter seg i utgangspunktet til hovedformålet boligbebyggelse og hovedgrepet i planforslaget, men vil påpeke at viktige avklaringer angående flystøy og rekkefølgekrav må gjøres i arbeidet med kommunedelplanen (BLÅE), eller i forbindelse med rullering av kommuneplan for Bergen. Nedenfor følger fagetatens kommentarer til sakens mest sentrale/aktuelle problemstillinger. Øvrige aktuelle tema anser fagetaten som tilfredsstillende løst og belyst. For opplysninger om disse tema henvises til forslagsstillers planbeskrivelse vedlegg C.

Hovedformål

Fagetaten forholder seg til vedtak i Miljøverndepartementet i 2013 der det åpnes for boliger på Ådland og støtter hovedformålet bolig. Planforslaget legger til rette for et boligområde med ca 750 enheter med gode kvaliteter. Det er leiligheter i ulik størrelse med god tilgang til lekeområder, natur og friluftsliv. Området får gode interne gang- og sykkelveier og det legges opp til gang- og sykkelveg som snarvei gjennom skogen nordover til kirken og mulig framtidig skoletomt.



Ytrebygda bydel har en underdekning av boliger i forhold til arbeidsplasser og planområdet ligger i sykkellavstand til et stort antall arbeidsplasser.

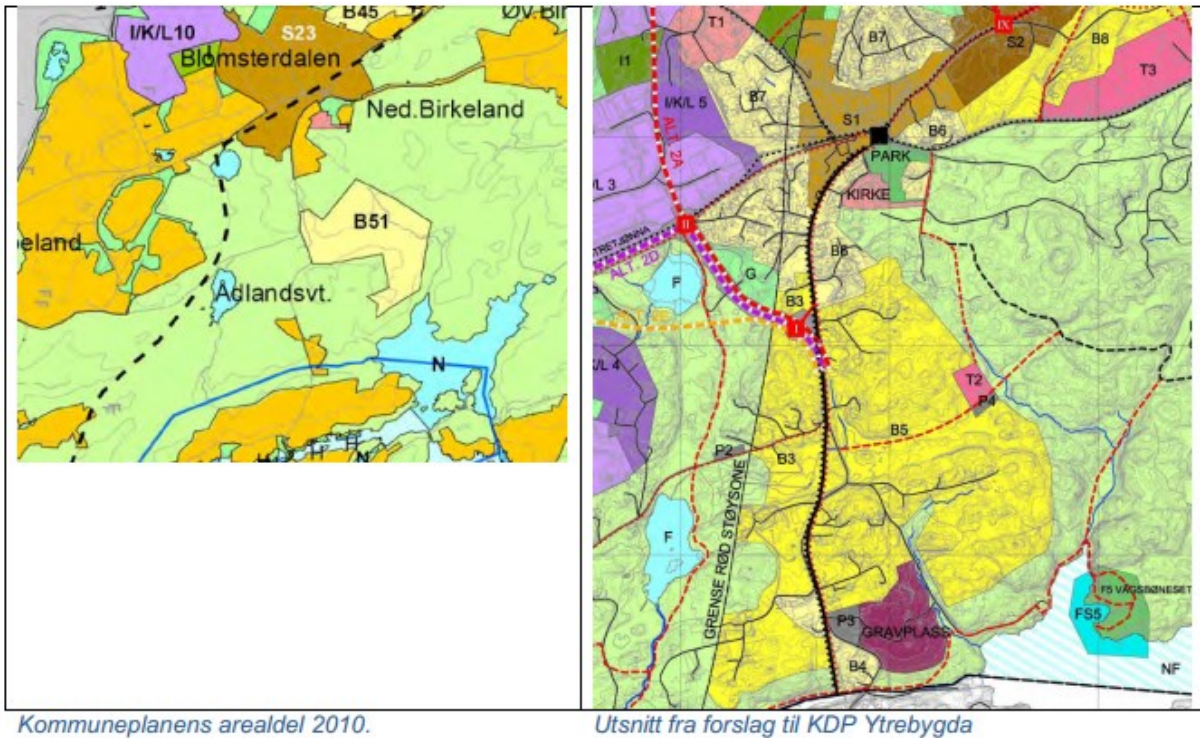
Gjeldende planstatus

Deler av planområdet er avsatt i gjeldende kommuneplan (KPA) 2010 til boligbebyggelse kalt felt B51. Fylkesmannen fremmet innsigelse mot KPA og omdisponeringen fra LNF til bolig på Ådland. Miljøverndepartementet godkjente Ådland som boligområde i brev dater 24.04.13 under forutsetning av at helhetlige løsninger for miljøvennlig transport, avgrensning av byggeområdet, omfang av utbygging og hensyn til flystøy skal inngå i en helhetlig vurdering i forbindelse med BLÅE. Departementet vektla at bydelen har underdekning av boliger i forhold til arbeidsplasser og at det er mulig å legge til rette for miljøvennlige transportløsninger.

Arbeidet med kommunedelplanen BLÅE er ikke avsluttet, planen var til offentlig ettersyn i 2014. Planområdet vises i BLÅE som bebyggelse felt B5 med en utnyttelsesgrad på % BRA = 200 %. Det er krav til at barnehage og utfartsparkering skal inngå i detaljregulering.

Fylkesmannen i Hordaland har fremmet innsigelse mot BLÅE og boligområdet på Ådland begrunnet med flystøy og det er i strid med samordnet bolig-, areal,- og transportplanlegging. I brev datert 27.05.15 der Fylkesmannen klargjør sin innsigelse presiseres det at område B5 ikke kvalifiserer til å kunne behandles som avvikssoner i forhold til støy, slik disse er definert i statlige støyretningslinje (T-1442/12) og i kommuneplanen.

I uttalelse til BLÅE fra Hordaland Fylkeskommune skriver fylkesrådmannen at antall nye boliger som er planlagt i kommunedelplanen ikke gir markedsgrunnlag for å etablere nye busstilbud med høy frekvens i området. Han anbefaler at boligområde B5 avgrenses til område som ligger innenfor 1 km fra bybanestopp. Kultur- og ressursutvalget i fylket uttalte til høring av kommuneplanens arealdel at de ønsket realisering av lavenergiboliger på Ådland, men at det er tjenlig å avvente kommunedelplanen.

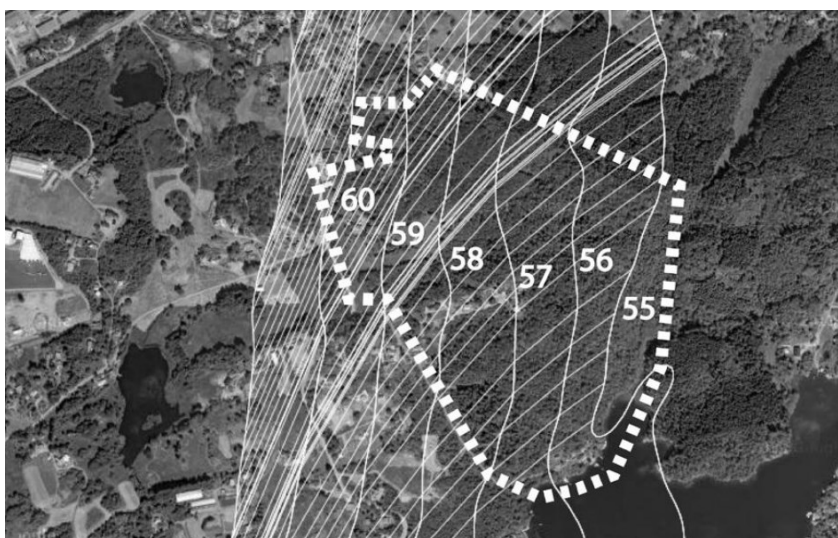


Flystøy

Området ligger i sin helhet i gul flystøysone, med støy fra 55 dB lengst øst til 60 dB i området nærmest flyplassen. Det er gjort et omfattende arbeid for å tilpasse seg støysituasjonen og tilfredsstille støykravene i BLÅE og støyretningslinje T 1442/2012, viser til støyrapport fra SINTEF og Snøhetta datert 20.03.2015.

Bygninger er plassert for å oppnå best mulige støy- og solforhold på uteoppholdsareal.

Bygningene brukes som støyskjerm. I tunene er man også avhengig av skjerming mot vest, i planen vises dette som inngansatrier. Antall m² støyskjermet uteoppholdsareal med gode solforhold er dimensjonerende for antall boenheter i de ulike sonene.



Eksempel på grid-dannelse (støy og sol) som angir optimal orientering for bygningsvolumene



Støy- og solforhold i felt B4 og B5 v/jevndøgn jfr. tabellen under.

Planforslaget baserer seg på at Ådland skal inngå i en avvikszone jfr. veileder til støyretningslinje T-1442/2012 med noen støykompromisser i forhold til størrelse på uteoppholdsareal med støykrav. Det legges opp til at kun deler av uteoppholdsarealet skal tilfredsstille krav om 52 dB, det resterende skal ikke ha støy over 55 dB, se tabell.

Type bebyggelse	Privat uteoppholdsareal	Herav støyskjermet jmf § 5.3.2	Felles uteoppholdsareal	Herav skjermert mot flystøy (<math>< L_{den} 52\text{ dB}</math>) jmf § 5.3.2
Blokkbebyggelse i felt B1-B5 og B7-B14	7 m ²	7 m ²	30 m ²	15 m ²
Blokkbebyggelse i felt B6 og KBA3	7 m ²	7 m ²	25 m ²	8 m ²
Rekkehus/flermannsbolig	50 m ²	7 m ²	50 m ²	25 m ²
Enebolig / tomannsbolig	150 m ²	7 m ²	50 m ²	25 m ²

I tråd med BLÅE åpnes det for innglassing av privat uteoppholdsareal dersom det er behov for det.

I tillegg åpner bestemmelsene for at inntil 20 % av uteoppholdsarealene kan være overdekket med tak/paviljong, der takflaten brukes til solceller/solfangere og konstruksjonen skjermer mot støy og vær. Dette foreslås også i barnehagen.

Fagetaten vil ikke anbefale at overdekket areal regnes inn i uteoppholdsareal. I brev til bystyrets kontor i sak 201201070, datert 19.05.2015 skriver byråd for byutvikling, klima og miljø følgende:

Imidlertid er overbygde uteplasser ikke å anse som uteoppholdsareal i kommuneplanens forstand. Dette følger både av kommunens og Fylkesmannens praksis. Det er takoverbygg som er avgjørende for om et areal kan regnes som uteoppholdsareal eller ikke.

Det argumenteres i planbeskrivelsen for at det er behov for flater til solceller/solfangere. Fagetaten er ikke negativ til dette, det kan også være en god løsning at områdene under tas i bruk til ulike formål, men det må ikke inngå som en del av uteoppholdsarealet.

Fagetaten kan ikke anbefale at planområdet sees på som et avviksområde der det tillates støykompromisser. Miljøverndepartementets vedtak legger opp til at støysituasjonen skal avklares i kommunedelplanen. Forslaget til kommunedelplan åpner ikke for at Ådland skal sees på som et avviksområde og Fylkesmannen har sterkt signalisert at B5 ikke kvalifiserer til å kunne behandles som avvikssone.

Dersom planområdet skal behandles som en avvikssone må dette skje etter en helhetlig vurdering i kommunedelplan BLÅE, ved rullering av kommuneplan for Bergen eller på annet overordnet nivå. Fagetaten vil ikke åpne for at en slik vurdering gjøres i detaljplan, både av hensyn til presedensvirkning og de begrensninger en detaljplan gir for å tenke helhetlig byplanlegging.

Rekkefølgekrav

BLÅE inneholder flere rekkefølgekrav for felt B5, både krav til tiltak som må være opparbeidet før igangsetting og krav til tiltak som kan være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtaler.

Planforslaget legger opp til flere av disse rekkefølgekravene, men med noen endringer. Når det gjelder krav i BLÅE om at Hjeltestadvegen skal være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Hjeltestadvegen (planid. 169630000) før igangsetting i planområdet foreslås det heller at vegen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Det argumenteres med at prosjektet er avhengig av å bygge infrastruktur i og i direkte i tilknytning til Hjeltestadvegen. Både foreslåtte undergrunn, fortau og anlegg for vann og avløp må foregå parallelt med vegarbeidene.

Fagetaten er enig i disse vurderingene og vil støtte denne endringen i rekkefølgekrav.

Planforslaget legger i tillegg opp til at krav i BLÅE om at nytt vegsystem fra Hjeltestadvegen til Flyplassvegen må være sikret finansiert og regulert før igangsetting tas bort. BLÅE skisserer flere alternative traseer, det er ikke avklart hvilket alternativ kommunen velger eller kostnader knyttet til dette.

Valg av transportløsninger og gjennomføring av disse er av avgjørende betydning for om utbygging av området vil være mulig uten å skape en uholdbar trafikksituasjon. BLÅE legger opp til senterområde med tett utbygging fra Blomsterdalen til Flyplassvegen og økt trafikk fra Ådland kan ikke føres denne vegen. Fagetaten kan ikke anbefale at rekkefølgekrav om å sikre opparbeiding av dette vegsystemet frafalles, men ser at tidspunktet for om dette skal skje før igangsetting eller brukstillatelse kan diskuteres.

Fagetaten ser dette som en overordnet avgjørelse som i følge vedtak i departementet 24.04.13 som åpnet for boliger på Ådland skal avklares i kommunedelplanen BLÅE. Fagetaten vil ta endelig stilling til dette etter at BLÅE er vedtatt.

Utnyttelsesgrad

Planforslaget er lite detaljert, med en retningsgivende illustrasjonsplan. Utbyggingen er en del av et forskningsprosjekt (ZEB) som skal fremskaffe kunnskap og erfaringer med å bygge nullutslippsbygg. Prosjektet trenger fleksibilitet for å teste ut ny kunnskap.

Selv om planforslaget er lite detaljert så legges det strenge føringer med byggegrenser, byggehøyder og veianlegg, noe som gir naboer og fagetat tilstrekkelig kunnskap til å vurdere forslaget.

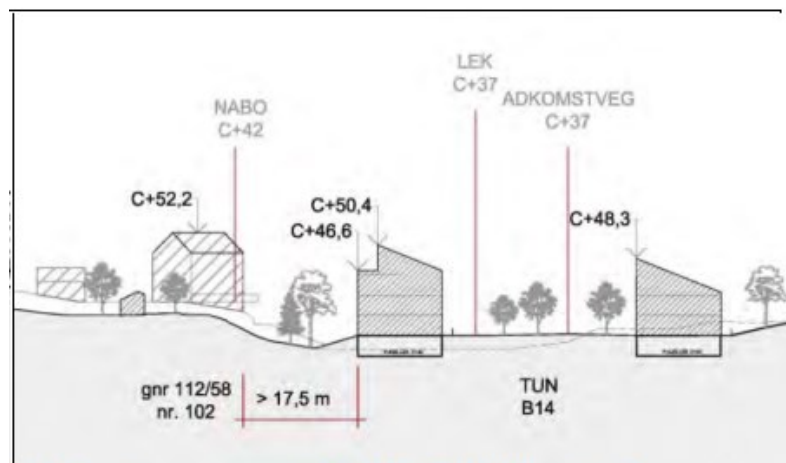
Fagetaten mener at det i utgangspunktet legges opp til en for lav utnyttelsesgrad i planforslaget. BLÅE foreslår en utnyttelsesgrad på % BRA = 200 %, dette er ikke fulgt opp i forslaget. Det vil etter fagetatens syn være en fordel med en tetter utbygging med flere enheter som kan legge grunnlag for økt kapasitet i kollektivtrafikken. Fagetaten ser at krav til uteoppholdsareal pr. boenhet legger en begrensning på antall enheter, da uteoppholdsareal skjermet for flystøy er begrenset.

Dersom støybildet endres eller rullebane 2 ikke realiseres, kan man etablere flere boliger. Det er derfor lagt inn en fleksibilitet i planen som gjør det mulig å øke utnyttelsen og bygge over 1000 boliger.

Nabohensyn

Det er få naboer i, eller som grenser til planområdet. Få vil oppleve bebyggelse nært innpå seg, men endringen fra landbruks- og naturlandskap til tett boligområde vil påvirke dagens beboere med økt ferdsel, innsyn og endring i områdekarakteren. Viser til planbeskrivelsen side 76 der konsekvenser for de ulike naboene beskrives detaljert.

Fagetaten vil anbefale at det blir gjort justeringer i felt B14. Bebyggelsen vil oppleves som massiv for naboer i Hjeltestadvegen 102, høyde, lengde eller plassering må justeres for å begrense de negative konsekvensene.



Snitt gjennom gnr 112/39,58 Hjeltestadvegen 102 og ny utbygging i felt B14. Minimumsavstand fra hjørnet til ny bebyggelse er 17,5 m.

Trafikkløsninger

All trafikk til og fra planområdet blir ledet til Hjeltestadvegen i nytt kryss ved SKV5. Det vises til planbeskrivelsen og veitegninger for mer detaljert beskrivelse.

Det foreslås maks 1,4 p-plasser pr. 100 m² BRA og minst 1 pr. boenhet. Dette er minimum av krav til parkering i BLÅE. Fagetaten vil anbefale foreslåtte parkeringsdekning, da det legges godt til rette for gående og syklende i området. Parkeringsdekningen for sykkel foreslås høyere enn kommunens krav, dette er positivt og understreker forslagsstillers ønske om å tilrettelegge for miljøvennlig transport. Fagetaten vil påpeke at planen også må ivareta sykkel utover bare behov for parkering. Stasjoner for sykkelvedlikehold og spyling må vurderes i tillegg til krav om plass til parkering av sykkelvogn under tak i tilknytning til barnehage.



Gang- og sykkelveg SGS1

I tråd med BLÅE reguleres gang- og sykkelvei (SGS1) gjennom skogen til kirken og Skagevegen, dette for å tilrettelegge best mulig for gående og syklende og lage snarvei til eventuell ny skole.

Stigningsforholdene her er ikke i tråd med krav i sykkelhåndboken. Søndre del av veien har en stigning på 7,8 % over en strekning på 140 meter. Dette er i overkant av krav som tilsier at stigninger med lengde på over 100 meter skal være 5 %. Minste horisontalradius i vegnormalen er 40 meter, mens planen har 15 meter som minsteradius.

Denne løsningen er valg for å tilpasse seg terrenget og ha kontakt med turterreng i dalen. En slakkere stigning

og kurvatur vil medføre store inngrep i landskapet og at veien mister kontakt med terrenget. Fagetaten støtter valgte løsning.

Traseen på veien er utarbeidet i samarbeid med Etat for plan- og geodata og arbeidet med BLÅE. Forslag til trase er valgt ut i fra hensyn til landbruk i drift, naboer og veiens formål som snarveg. Se planbeskrivelsen s 64 for mer informasjon.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for et variert tilbud av leke- og naturområder. Tunene med inngangsparti vil være uten trafikk da den går inn i p-kjeller tidlig. Dette grepet vil legge til rette for gode sosiale møteplasser og et godt oppvekstmiljø.

Planen sikrer også trygg skoleveg både langs Hjeltestadvegen og nordover gjennom skogen til Skagevegen.

Skole- og barnehagekapasitet

Planlagt utbygging av boliger foreslått i BLÅE vil i seg selv utøse behov for ny skole i området. Forslaget til kommunedelplan setter av tomt til eventuell ny skole.

I samsvar med forslag til kommunedelplan setter planforslaget av areal til en 4-avdelings barnehage.

Fagetaten vil anbefale at det utarbeides rekkefølgekrav om dokumentasjon for skole- og barnehagekapasitet i området før igangsettingstillatelse kan gis.



Felles tun med innganger og uteopphold i felt B5. Sett fra øst mot tårnet på torget i vest. (ill. Snøhetta)

Naturmangfoldsloven

Planen er vurdert etter Naturmangfoldsloven i planbeskrivelsen side 82, vedlegg C. Fagetaten anser vurderingen som tilfredsstillende.

Konklusjon

Fagetaten slutter seg i utgangspunktet til hovedformålet bolig og hovedgrepet i planforslaget. Fagetaten har imidlertid noen merknader. Hovedsakelig gjelder dette følgende forhold:

- Rekkefølgekrav utenfor planområdet må avgjøres i kommunedelplanen for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland eller på annet overordnet nivå.
- Det åpnes ikke for at planområdet blir sett på som avvikssone i hht støyretningslinje T-1442/2012 uten at dette er avklart i kommunedelplanen for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland eller på annet overordnet nivå.
- Fagetaten anbefaler ikke at overdekkede arealer kan medregnes som uteoppholdsareal.
- Planforslaget må forholde seg til avklaring og utredning av flystøy i forbindelse med innsigelse til kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, eller eventuelt ved rullering av kommuneplanen for Bergen.
- Justeringer i bestemmelsene vil bli aktuelt.

Dette er foreløpige vurderinger. Fagetatens endelige anbefaling vil fremkomme i etatens fagnotat til 2.gangs behandling.

Fagetatens beslutning:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

Ytrebygda, Gnr 112, Bnr 1m.fl., Ådland, Reguleringsplan

- Siste revisjonsdato plankart: 05.05.2015
- Siste revisjonsdato bestemmelser: 05.05.2015

2. Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:

- Rekkefølgekrav utenfor planområdet må avgjøres i kommunedelplanen for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland eller på annet overordnet nivå.
- Det åpnes ikke for at planområdet blir sett på som avvikssone i hht støyretningslinje T-1442/2012 uten at dette er avklart i kommunedelplanen for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland eller på annet overordnet nivå.
- Fagetaten anbefaler ikke at overdekkede arealer kan medregnes som uteoppholdsareal.
- Planforslaget må forholde seg til avklaring og utredning av flystøy i forbindelse med innsigelse til kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, eller eventuelt ved rullering av kommuneplanen for Bergen.
- Justeringer i bestemmelsene vil bli aktuelt.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Petter Wiberg
byggesaksjef

Ulf Sæterdal
seksjonsleder

Vedlegg:

- A. Plankart datert 05.05.15, dok 49 fil 3.
- B. Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.15, dok 49 fil 2.
- C. Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 24.03.15, dok 45 fil 3.
- D. Merknadskommentarer og oppsummering av endringer, datert 19.12.14, dok 45 fil 15.
- E. Illustrasjonsplan datert 24.03.15, dok 45 fil 10.
- F. Snitt, dok 45 fil 22.
- G. VA-rammeplan, dok 49 fil 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21 og 22.
- H. Ros analyse datert 20.11.14, dok 45 fil 11.
- I. Sol-skyggestudier, dok 45 fil 12.
- J. Kulturminnedokumentasjon datert 21.05.14, dok 45 fil 14.
- K. Veg tegninger, dok 45 fil 18.
- L. Flystøyrapport datert 20.03.15, dok 45 fil 19.
- M. Støykotekart 2030 datert 13.03.15, dok 45 fil 20.
- N. Vegtrafikkstøy datert 09.10.14, dok 45 fil 21.

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/>, snr 201203571

Kopi: