

REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Saksnr.: 200714908/32
Emnekode: BBY-5120
Saksbeh.: STBE
Dato: 30.9.2015

ÅSANE BYDEL, GNR. 181 BNR. 5, 18, 23 MFL, HITLAND. DETALJREGULERING, NÆRINGSFORMÅL - ÅSANE BYGGSENTER. 1. GANG BEHANDLING, OFFENTLIG ETTERSYN. PLAN NR. 19650000.

Bakgrunn for planforslaget

OG Arkitekter AS (plankonsulent) fremmer på vegne av Byggmester Ådnekvam mfl (forslagsstiller) et planforslag for gnr 181 bnr 5, 18 og 23 mfl på Hitland i Åsane bydel. Planområdet som inkluderer eksisterende næringsbebyggelse på Hitland (Åsane Byggsenter) ligger langs med Salhusvegen (FV 564), ca. 3 km nordvest for Åsane senter.



Planområde

Kart m/ planområdets plassering i Åsane bydel.

Intensjonen med planforslaget er å regulere og formalisere bruken av eksisterende næringsbebyggelse, samt å tilrettelegge for ny næringsaktivitet og utvikling av eksisterende virksomheter innenfor planområdet.

Størrelse på planområdet er ca. 114 dekar, og av dette er ca. 62 dekar næringsareal.

I planforslaget inngår det en eksisterende lagerhall/fjellhall.

Eksisterende næringsbebyggelse i planområdet, bygget fra midten av 1960-tallet, er godkjent som enkeltaker av plan og bygningsmyndigheten etter dispensasjon fra plankravet.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2010) er området vist som arealformål bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse, industri, kontor, lager (I/K/L3).

I KPA 2010 åpnes det for lokalisering av detaljhandel med bruksareal inntil 1500 m² innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg, jf. nærmere definisjon i kommuneplanens kap 16. Omfanget av bruksareal til nytt forretningsformål, detaljhandel og handel med arealkrevende varer, er ikke nærmere spesifisert i planforslaget og må klargjøres før 2. gang behandling.

Planprosessen/kort historikk

Oppstart på planarbeidet ble varslet grunneiere, naboer og høringsinstanser i brev datert 25.10.07. Planoppstart ble kunngjort i BT og i BA den 30.10.2007. Fagetatens sin målsetting i behandling av saken var å få planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn før ny plan- og bygningslov trådte i kraft 1.7.2009.

I sluttfasen av saksforberedelsen, etter mottatt planmateriale, vurderte fagetaten den foreslåtte regulering og utbygging til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det ble derfor konkludert med at planforslaget medfører krav til utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning jf. kapittel 14 i plan- og bygningsloven.

Eksisterende næringsbebyggelse i planområdet er opplyst fra forslagsstiller til å utgjøre ca. 21 000 m² bruksareal (BRA). Nytt bruksareal til næringsbebyggelse i planforslaget er foreslått til ca. 20 000 m² BRA. Til sammen er bruksarealet innenfor planområdet beregnet til ca. 41 000 m² BRA. Planforslaget legger til rette for en utbygging større enn 15 000 m² BRA, og utløser derfor krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning § 2 bokstav f. Forslagsstiller ble varslet om kravet til utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning i brev fra fagetaten datert 30.06.2009. Fremdriften i planprosessen stoppet etter dette opp over en lengre periode.

Forslag til planprogram ble registrert på saken 21.3.11, og kunngjort 25. mars 2011.

Planprogrammet inneholder overordnede rammer og avklaringer på hvilke faglige tema som skal utredes, samt informasjon om medvirkning i planprosessen.

Planprogrammet ble vedtatt/fastsatt av byrådet i møte 26.6.2013. Byrådsvedtaket ble kunngjort i kommunetorget 11.8.2013. Vedtatt planprogram skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan med tilhørende plandokumenter.

Revidert planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS analyse er datert 14.4.2015. Formålet med konsekvensutredning og ROS analysen er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir ivaretatt i saksbehandlingen, og i utarbeidelse av planforslaget med tilhørende dokumenter. Oppdatert planmateriale (plankart, illustrasjonsplan, planbeskrivelse, og terrengsnitt) er mottatt i april 2015. Reviderte reguleringsbestemmelser er datert 27.8.2015.



Oversiktsbilde tatt fra sørøst. Byfjorden og Askøy i bakgrunnen.

Kunngjøring av oppstart på planarbeid

Kunngjøring av oppstart planarbeid ble annonsert den 30.10.2007. Berørte parter og høringsinstanser ble varslet i brev datert 25.10.07. Merknadsfrist var satt til 30.11.07. Det ble mottatt merknader fra kommunale fagetater, offentlige myndigheter og private.

Mottatte merknader etter oppstartsmelding:

- Grønn etat anbefaler at det i planarbeidet tas hensyn til eksisterende oppdemmet vann i Djupedalen, og sti til turområder nord for planområdet.
- Grønn etat ber og om at en i planarbeidet tar hensyn til eksisterende hjortetrekk i området.
- Statens vegvesen krever at trafikksikkerhet blir et sentralt tema i planarbeidet.
- VA etaten krever utarbeidelse av en VA rammeplan som grunnlag for detaljprosjektering av vannforsyning, avløpsløsning og håndtering av overvann innenfor planområdet.
- Det er kommentarer til private veiretter innenfor planområdet.

Kopi av merknader og kommentarer til merknader fra forslagsstiller, etter oppstartsmelding, fremkommer i planbeskrivelsen til forslagsstiller.

Kunngjøring av planprogram m/konsekvensutredning

Forslag til planprogram, datert 21.3.2011, ble kunngjort i perioden 25.3.2011 til 25.4.2011. Til kunngjøringen av planprogrammet ble det mottatt merknader fra fagetater og myndigheter.

Mottatte merknader til planprogram m/konsekvensutredning:

- Statens vegvesen krever at planforslaget legger til rette for god fremkommelighet og trafikksikkerhet for kjørende og gående innenfor planområdet.
- Grønn etat viser til tidligere uttalelser og anbefaler at planforslaget avklarer eventuelle konsekvenser den foreslåtte utbygging kan få for eksisterende hjortetråkk i planområdet.
- Det er private merknader til at eksisterende turveier/ferdselsmuligheter og tinglyste vegretter skal sikres i planforslaget.
- Hordaland fylkeskommune oppfordrer til en bedre tilrettelegging for sammenhengende gang- og sykkelvei langs med Salhusvegen og bedre tilrettelegging for kollektivtransport. Fylkeskommunen mener også at medvirkning og informasjon om planarbeidet må styrkes.
- Det er krav fra VA- etaten til at overvannshåndteringen skal løses lokalt, samt en anbefaling om at eksisterende vannveier og vannmagasinet i Djupedalen bevares.

Kopi av mottatte merknader til planprogrammet og kommentarer fra forslagsstiller, til kunngjøring av planprogram fremkommer i revidert planbeskrivelse datert 14.4.2015.

Fagetatens foreløpige kommentarer

Fagetaten viser til ovennevnte vedrørende planprosessen så langt, og vurderer det sist reviderte planmaterialet til å være tilfredsstillende fremstilt, og klar for utleggelse til offentlig ettersyn. Fagetaten er positiv til hovedformålene (industri/kontor/lager) og hovedgrepene i planforslaget. Omfang av formålet forretning skal klargjøres i planforslaget før 2. gangs behandling. Nedenfor følger våre kommentarer til de tema som fagetaten mener må utredes nærmere i planprosessen. For opplysninger om øvrige tema henvises til forslagsstillers planbeskrivelse m/konsekvensutredning, og øvrige vedlegg til saken. Hovedformålet med planforslaget er som nevnt å regulere og formalisere bruken av eksisterende næringsbebyggelse, samt å legge til rette for ny næringsbebyggelse i nord og nord vest innenfor planområdet.

Fagetaten vil bemerke at deler av planlagt område for ny bebyggelse er brattlendt og krever vurderinger av rasfare og sikringstiltak. All ny bebyggelse må planlegges i detalj.

Nye bygninger bør i størst mulig grad tilpasses i terrenget, og ikke legges på opparbeidede flater. Store skjæringer, fyllinger og murer bør unngås.

Intensjonen med foreslått grønnstruktur i planforslaget er at denne skal fungere som en vegetasjonsskjerm mellom bebyggelsen og friluftsområdet i nord og vest for planområdet.

Hensynssoner for ras og skredfare, frisisiktsoner og høyspenningsanlegg er vist i planforslaget.

Det er to avkjørsler til planområdet fra Salhusvegen (Fv 564) i dag. Begge avkjørsler er vist i planforslaget. Vegmyndigheten (Statens vegvesen og Trafikketaten i kommunen) vil få planforslaget til uttalelse ved offentlig ettersyn.

Eventuelle merknader til utforming av avkjørslene vil bli krevd innarbeidet i planforslaget før 2. gangs behandling av plansaken.

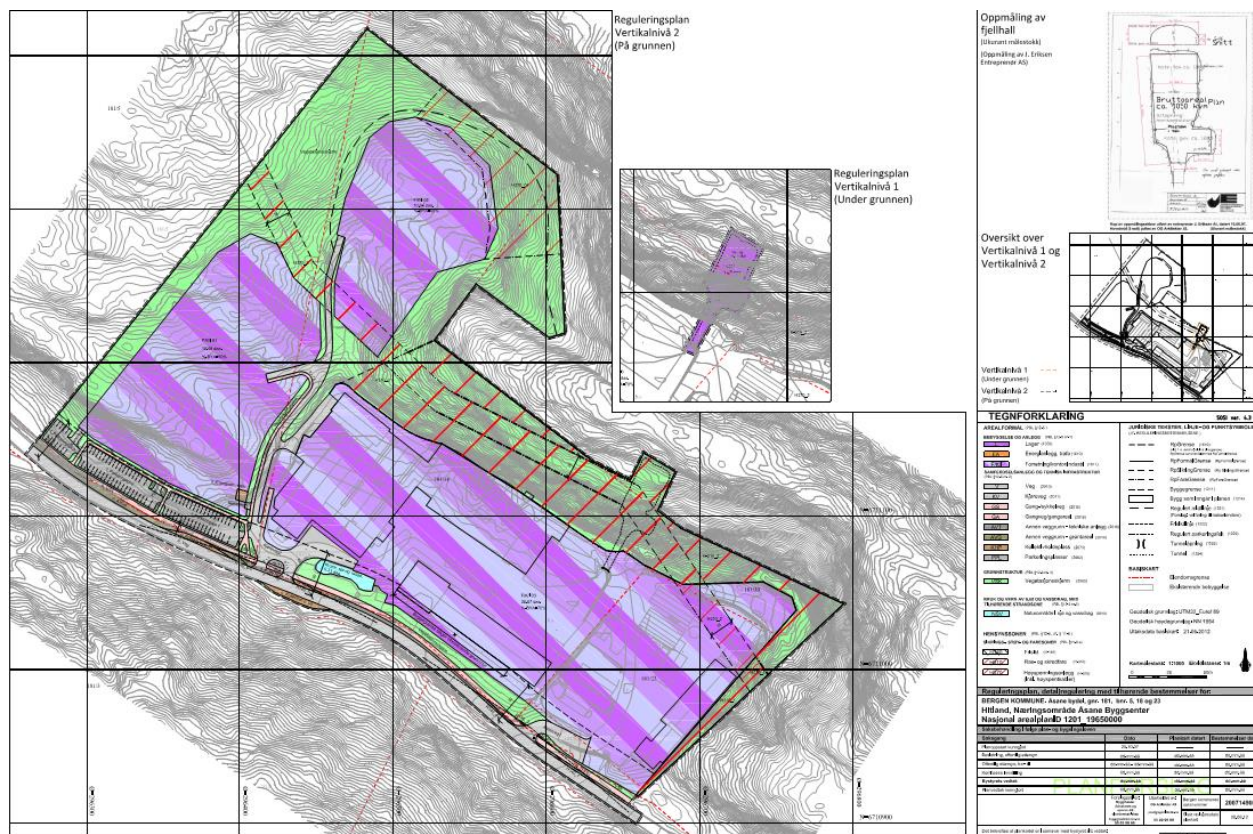
Langs med nordsiden av Salhusvegen er det regulert en sammenhengende offentlig gang- og sykkelveg mot tilgrensende reguleringsplan for Ulsetstemma næringspark i øst. Det er vist to kollektivholdeplasser i planforslaget. Planforslaget legger til rette for kollektivreisende til næringsområdet, og trafikksikkerheten for gående er hensyntatt i planforslaget.

Parkering innenfor planområdet er i all hovedsak foreslått tilrettelagt på bakkeplan. Mottatt planforslag viser 90 parkeringsplasser. For planområdet gjelder parkeringsbestemmelser P4, jf. kap. 15 i kommuneplanens arealdel. Noe av dagens parkering er tilrettelagt som takparkering på eksisterende næringsbygg.

Planområdet reguleres for bebyggelse og anlegg med kombinerte formål (forretning, kontor, industri og lager). Det er ikke entydig hvilken av formålene forretning, kontor, industri eller lager som skal være dimensjonerende i beregningen av parkeringsplasser i planforslaget.

Forslagsstiller må dokumentere grunnlaget for beregnet antall parkeringsplasser i planforslaget før 2. gangs behandling av planforslaget.

Fagetaten vil bemerke at plankart og illustrasjonsplan skal vise totalt antall parkeringsplasser (eksisterende og planlagte) for ansatte, handikappede og besøkende. Sykkelparkering skal også vise på plankart og illustrasjonsplan.



Forslag til reguleringsplan (plankart)

Utnyttelsesgraden i planforslaget (prosent bebygd areal) er foreslått til BYA = 60 % for delfelt F/K/I 3 og BYA= 50 % for delfeltene F/K/I 1 og F/K/I 2. Delfelt F/K/I 3 er eksisterende næringsbebyggelse. Parkeringsareal på bakkeplan skal inngå i beregningsgrunnlaget for % BYA.

Utnyttelsesgraden (% BYA og byggehøyder) for ny bebyggelse i planområdet fremkommer av plankartet, og er fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

Maksimum byggehøyder for ny bebyggelse fremkommer også i illustrasjonsplanen.

I delfelt F/K/I 1 (nord vest i planområdet ut mot Salhusvegen) foreslås det å tillate nye bygg med blandet bruk i opptil 5 etasjer, med maksimal byggehøyde på

kote 141 moh. I øvre/bakre del av delfelt F/K/I 1 foreslås det å tillate bygninger i inntil 3 etasjer, og forslag om maksimal byggehøyde på kote 152 og kote 149 moh.

I delfelt F/K/I 2 foreslås det at kombinerte verksteds/lagerbygg og kontorbygg kan oppføres i 2 etasjer med maks byggehøyde på kote 152 og kote 149 moh.

I delfelt F/K/I 3 (eksisterende næringsbebyggelse) er det forslag om at ny bebyggelse kan ha en maksimal mønehøyde på kote 134 og kote 138 moh i forhold til de to

plassnivåene som er planert i området i dag. Linjesymbol for de ulike plassnivåene skal fremkomme på plankart og i tegnforklaring. Fagetaten vil bemerke at en

byggehøyde på 5 etasjer nær Salhusvegen (i felt F/K/I1) vil kunne virke dominerende, og høyden bør vurderes redusert.

Illustrasjonsplan (vedlegg C)

Forslag til illustrasjonsplan, revidert 14.4.2015, viser eksisterende næringsbebyggelse og forslag til plassering av ny bebyggelse. Parkeringsareal, interne veier,

grønnstruktur og hensynssoner vises også i illustrasjonsplanen. Planen skal være

retningsgivende for plassering av ny bebyggelse innenfor de ulike delfeltene. Det er

krav til utarbeidelse av detaljert situasjonsplan for søknadspårliggende tiltak innenfor

planområdet i forslag til bestemmelser for planen. Veibredde og stigningsforhold på

regulert vei til Djupedalen fremkommer i egne profiltegninger. Planlagt

sykkelparkering, oppstillingsplass for bosscontainere og parkering/snuplass for

varetransport skal vise i illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen har tegnforklaring for

all farge- og symbolbruk, og viser skjæringer, fyllinger og murer i planområdet.

Konsekvensutredning (KU).

Planprogrammet ble vedtatt i byrådet den 26.6.2013. Planforslaget med tilhørende konsekvensutredning behandles som en ordinær planprosess med vedtak om offentlig

ettersyn. Forslagsstillers planbeskrivelse med tilhørende KU er revidert 14.4.2015.

Konsekvensutredningen beskriver aktuelle utfordringer i planarbeidet og skal bidra

til å avklare eventuelle konsekvenser en gjennomføring av planen kan medføre for

omgivelsene, samfunn og miljø.

Følgende tema er konsekvensutredet:

- Landskapsmessige konsekvenser ved foreslått utbygging
- Avklaring av kulturminneinteresser i planområdet
- Konsekvenser for naturressurser i planområdet
- Konsekvenser for barn og unge
- Støyforhold på nærmiljøet
- Konsekvenser for friluftsliv i området
- Trafikale konsekvenser for Salhusvegen
- Konsekvenser for næringslivet i bydelen
- Samfunnssikkerhet/beredskap/risiko, herunder skredfare for planområdet

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som område for bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse (I/K/L3). Planforslaget medfører ikke konflikt med vedtatt arealbruk. Forslagsstiller konkluderer i sin KU vurdering med at foreslåtte utbygging ikke vil være til ulempe for samfunn eller miljøet i området.

ROS analyse, geologisk rapport og skredfarevurdering av planområdet.

Geologisk vurdering (datert 20.12.2011) og skredfarevurdering (datert 3.7.2014) for planområdet gir anbefalinger om rassikring mot steinsprang fra nye og eksisterende sprengskjæringer i planområdet. Det er utført rassikring i rasutsatte områder med bolter og nettinggjerdar i området (se illustrasjon under). Eksisterende bygg og næringsvirksomhet ligger svært nær eksisterende bergskrent og det må iverksettes mer skredsikring enn det som er utført i dag.

I rekkefølgebestemmelser til planforslaget er det fastsatt hvilke sikringstiltak som skal iverksettes innenfor de ulike delfeltene, og når i gjennomføringsprosessen tiltakene skal være ferdigstilt. Det skal utarbeides egen rassikringsplan for utvikling av området i Djupedalen (delfelt F/K/I 2), jf. reguleringsbestemmelsene.

Rassikringsplan skal utarbeides av fagkyndige. Rassikring og andre sikringsarbeider skal være godkjent av Bergen kommune før det kan igangsettes nye byggetiltak innenfor de ulike delfeltene, jf. reguleringsbestemmelsene.



Illustrasjon over rasområder som er sikret/skal sikres

Energi- og miljøløsninger

Det skal planlegges for fremtidsrettede teknikker innen energi og miljøløsninger. Sentrale og lokale bestemmelser på fagfeltene energi og miljø skal kunne tilfredsstilles. Der er foreslått areal til fremtidig plassering av ny trafo i planforslaget.

Forholdet til Naturmangfoldloven (vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold)

Naturmangfoldlovens krav til saksbehandling er knyttet til eventuelle virkninger planforslaget kan få for områdets økosystemer, naturtyper og arter (naturmangfoldet). Det er et nasjonalt mål at tap av biomangfold skal stoppes, og arealbruken skal støtte opp om dette målet. Det er funnet hjortetråkk i terrenget rundt planområdet. Men det er ikke påvist oppholdssteder for spesielle dyreslag i eller i umiddelbar nærhet av planområdet, jfr. forslagsstillerens konklusjoner i planbeskrivelse og KU.

VA-rammeplan

VA-rammeplanen foreslår løsninger for vannforsyning, avløpshåndtering, brannvannsdekning og overvannshåndtering for det regulerte området.

VA-rammeplanen viser også nedslagsfelt og flomveier innenfor planområdet, og skal være grunnlag for videre detaljprosjektering av næringsområdet. Eventuelt behov for å investere i nye ledninger og trykkøkingsstasjoner må vurderes nærmere i detaljprosjekteringen. VA-rammeplanen konkluderer med at eksisterende myrer, bekker og vann bør bevares og fungere som fordrøyningsmagasin for overvannet i området. Faren for forurensing av grunnvann må avklares i detaljprosjekteringen. Utbygging av området planlegges tilknyttet offentlig vannledning og offentlig spillvannsledning. Det planlegges internt overvannssystem som ledes til fordrøyningsmagasin under foreslått parkeringsplass i planen.

Mottatt VA-rammeplanen er datert 28.2.2014, og Vann og avløpsetaten i kommunen (VA-etaten) har uttalt seg til VA-rammeplanen i brev datert 11.4.2014. VA-etaten krever et avklaringsmøte med forslagsstiller før detaljprosjektering starter.

Hensynssoner

Det er foreslått regulert areal til ulike hensynssoner i planforslaget, herunder områder for ras- og skredfare, høyspenningsanlegg og frisiktfelt. Alle regulerte hensynssoner skal ivaretas ved en gjennomføring av reguleringsplanen.

Planområdet er lokalisert til et område med vegtrafikkstøy, men støy er ikke utredet som eget tema i planforslaget.

Barn og unges interesser

Områdets karakter og planforslagets innhold tilrettelegger ikke til lek eller opphold for barn og unge. Tilkomst til naturområde nord vest for planområdet er foreslått ivaretatt i planforslaget. Gang og sykkelveg langs med Salhusvegen skal opparbeides samtidig med annen teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg i planområdet.

Kulturminneinteresser

Det er ikke registrert verneverdige eller fredete kulturminner innenfor planområdet, og tiltak foreslått i planforslaget vil ikke komme i konflikt med nasjonale eller lokale kulturminner i området. Det er ikke påvist kulturminner fra landbruksvirksomhet innenfor planområdet.

Grønnstruktur/friluftsliv

Foreslått utbygging kommer ikke i konflikt med lokale eller regionale friluftslivsinteresser i området. Grønn etat kommenterer at det nord vest i planområdet er et naturområde med eksisterende turveier/ferdselsmuligheter som bør sikres i planen. Grønn etat foreslår og at eksisterende vann som ligger i Djupedalen blir bevart i planforslaget. Foreslått kjørevei til F/K/I 2 i forslaget kan benyttes av turgåere etter at den er tilrettelagt. Grønn etat vil få planforslaget til uttalelse ved offentlig ettersyn.

Universell utforming

Fellesarealer og anlegg for allmenn bruk skal tilrettelegges for universell tilgjengelighet. Situasjonsplaner som utarbeides for tiltak innenfor planområdet skal vise at utomhusarealer oppfyller fastsatte krav m.h.t størrelse, kvalitet og prinsippene for universell utforming.

Konklusjon

Fagetaten er positiv til foreslått arealbruk der formålet forretning godkjennes i tilknytning til næringsbebyggelsen innenfor planområdet. Hovedgrepene i planforslaget som baserer seg på eksisterende næringsaktivitet, avkjørsler, kjøreveier og parkering i området, kan anbefales.

Fagetaten mener foreslått byggehøyde på 5 etasjer mot Salhusvegen i felt F/K/I1 er for høgt, og må vurderes redusert. Ovennevnte er foreløpige kommentarer og vurderinger. Fagetatens endelige anbefaling vil fremkomme i vårt fagnotat til 2.gangs behandling av planforslaget. For utfyllende opplysninger om planområdet, planforslaget og konsekvenser av planforslaget vises til forslagsstillers planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 14.4.2015.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, legges følgende forslag til detaljregulering med konsekvensutredning ut til offentlig ettersyn:

- Åsane Hitland, gnr. 181 bnr. 5, 18, 23 mfl Åsane Byggsenter.
Arealplan-ID 19650000, vist på plankart sist revidert 14.4.2015.
- Tilhørende reguleringsbestemmelser revidert 27.8.2015.

Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:

- Antall kvadratmeter bruksareal til formålet forretning (detaljhandel og handel med arealkrevende varer) skal tallfestes i planforslaget før 2. gangs behandling.
- Arealgrunnlaget for beregning av parkeringsplasser skal tallfestes i planforslaget.
- Det skal utarbeides volumskisser og snitt som viser hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende terreng med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Det må redegjøres for massehåndtering av foreslått utbygging innenfor planområdet.
- Nærmere vurdering/avklaring av høyden til ny bebyggelse nær Salhusvegen i felt F/K/I1 skal avklares før 2. gangs behandling av planforslaget.
- Det må påventes endringer i bestemmelser, plankart og ROS analyse etter offentlig ettersyn og GIS- kontroll. Endringer skal utføres før 2. gangs behandling.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Petter Wiberg
byggesakssjef

Ulf Sæterdal
seksjonsleder

Vedlegg:

- A. Plankart, siste revisjonsdato 14.4.2015, dok nr. 61 fil 2
- B. Reguleringsbestemmelser, revidert 27.8.2015, dok nr. 62
- C. Illustrasjonsplan, revidert 14.4.2015, dok nr. 61 fil 4
- D. Forslagsstillers planbeskrivelse m/konsekvensutredning, revidert 14.4.2015, dok nr. 61 fil 3
- E. Planprogram, datert 21.3.2011, dok nr. 33 fil 1
- F. Skredfarevurdering, datert 3.7.2014, dok nr. 61 fil 9
- G. Geologisk vurdering, datert 20.12.2011, dok nr. 38 fil 2
- H. VA rammeplanplan, dok nr. 61 fil 10, 11, 12 og 13
- I. Terrensnitt, datert 14.4.2015, dok nr. 61 fil 14
- J. Profiltegninger for vei til Djupedalen (F/K/I2), datert 14.4.2015, dok nr.61 fil 7

Kopi til: Forslagsstiller
Plankonsulent

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> , snr 200714908