



Hordaland fylkeskommune
Regionalavdelinga
Planseksjonen
Postboks 7900
5020 BERGEN

HÖRDALAND FYLKESKOMMUNE	
Saknr. 201200363	Dok.nr. 1
13 JAN. 2012	
Arkivnr. 714	Saksh. 516BJE
Eksp.	
U.off.	Kopi: Faks

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201007323/40 KADA	BBY - 5120	13.01.2012

Arna, gnr. 302, bnr. 1, 12, 15 m.fl. Vårheia/Arnaheia boligområde, Områderegulering offentlig plan. PlanID 61730000. Oppstart planarbeid. Høring planprogram.

Planområdet Vårheia har vært vist som boligområde B47 i kommuneplanens arealdel i de to siste planperiodene. Firmaene Optimera og Block Watne har avtaler med ca. 2/3 deler av grunneierne i området, og har engasjert Rambøll til å utarbeide en offentlig områdereguleringsplan for området.

Området ligger i Arna bydel, i de høyereliggende områdene vest for E16 mellom Indre og Ytre Arna. Selve området er ikke synlig fra hovedvegen, men høydene i randsonen mot øst er synlig fra Indre Arna sentrum og områdene øst for Arnavågen.

Planområdets avgrensning er vist på figuren på neste side. Området er ca. 1650 da stort. Planområdet er utvidet i forhold til avgrensningen vist i kommuneplankartet for å vise sammenhenger og tilhørighet til omkringliggende områder. Utbyggingen vil skje i perioden 2015 - 2028.

Tiltakshaver ønsker å utvikle området til et fremtidsrettet boligområde som vektlegger miljøhensyn og energisparing. Dette skal gjenspeiles i en bevisst holdning til plassering av bygg i terreng og plassering i forhold til solretning og lokalklimatiske forhold.

Tiltakshaver ønsker videre å utvikle et boligområde med variasjon i materialbruk, med hovedvekt på tre, og har som intensjon å gjøre Vårheia til et foregangsprosjekt i så måte.

Det er samtidig en målsetting at det skal tas hensyn til planområdets naturgitte kvaliteter på best mulig måte, og at en skal bygge videre på disse for å tilrettelegge og integrere dem i et boligområde der høy kvalitet på uteareal, lekeområder og nærmiljø står i fokus.

Tre inviterte arkitekt- og planleggingsfirma skal delta i parallelloppdrag tidlig i planprosessen, for å utarbeide en mulighetsanalyse som innspill til det videre planarbeidet.



Planområdets avgrensning

Området er solrikt og har mange gode kvaliteter. Etat for plan og geodata er positive til de intensjonene tiltakshaver har for området. Vi vil imidlertid peke på at det er flere tunge utfordringer i planarbeidet som må løses på en tilfredsstillende måte. Dette vil spesielt gjelde:

- Universell utforming
- Bevaring av landskap og naturkvaliteter
- Tilknytning til hovedvegnettet
- Kollektivbetjening

I forbindelse med behandlingen av Kommuneplanens arealdel har Fylkesmannen i Hordaland knyttet en innsigelse til spørsmålet om områdets kollektivbetjening. Deres holdning er:

Innsigelsen imøtekommes innenfor rammen av de virkemidler som Bergen kommune rår over. Bergen kommune skal i samarbeid med Fylkesmannen nærmere utforme et rekkefølgekrav til kollektivtransport-tilbud, innenfor en felles forståelse av en slik ramme.

Følgende spesifikke områder skal ikke bebygges før det foreligger system for kollektivbetjening: B6, B7, B8, B19, B24, B28, B47.

Bystyret er ikke enige med Fylkesmannen, og da kommuneplanens arealdel ble behandlet 17.10.2011 foreslo man i et nytt pkt. 3 i bestemmelsene til **punkt 19 - boligbebyggelse** å ta ut B47:

Følgende områder skal ikke bebygges uten at det foreligger vurdering av system for kollektivbetjening: B6, B7, B8, B19, B24, B28.

Det innebærer at innsigelsen enten må avklares av Miljøverndepartementet, eller at vi finner en løsning i arbeidet med områdereguleringsplanen for Vårheia, som både Fylkesmannen og bystyret kan akseptere.

Byrådet behandlet saken 20.12.2011 og fattet følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 og § 12-8 startes det opp planarbeid med offentlig områderegulering for Arna, gnr. 302, bnr. 1, 12, 15 m.fl., Vårheia boligområde, plan ID 61730000.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 jfr. § 4-1, sendes planprogram datert 12.11.2011 på høring.
3. Det skal inngås en samarbeidsavtale mellom Vårheia arbeidsfellesskap og Bergen kommune for det videre planarbeidet, jfr. § 12- 2.

Offentlig ettersyn

Oppstartsmelding og planprogram legges med dette ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 15.01.2012 – 28.02.2012. Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på våre nettsider: <http://www.bergen.kommune.no/aktuelt/arealplaner>
Skulle det være særskilt behov for å få tilsendt dokumenter, vennligst ta kontakt.

Uttalelse til oppstartsmelding og planprogram sendes innen 28.02.2012 til:

postmottak.planavdelingen@bergen.kommune.no

Eventuelt til:

Bergen kommune, Etat for plan og geodata, Postboks 7700 – 5020 Bergen

Ved eventuell henvendelse, vennligst referer til saknummer 201007323.

Saksbehandler kan kontaktes på telefon 55566044.

ETAT FOR PLAN OG GEODATA

Karin Davanger
saksbehandler
(sign.)