

Oppdragsgiver  
**Optimera / Block Watne**

Rapporttype  
**Planprogram**

12-11-2011

# **FORSLAG TIL PLANPROGRAM**

**OFFENTLIG OMRÅDEREGULERINGSPLAN**

**VÅRHEIA BOLIGOMRÅDE, ARNA BYDEL**



BERGEN KOMMUNE

**RAMBOLL**

Oppdragsnr.: 5110089  
 Oppdragsnavn: OPTIMERA –Block Watne, Vårheia, Arna  
 Dokument nr.: 01  
 Filnavn: Planprogram Vårheia\_20okt.docx

Revisjon	[Tekst]			
Dato	12.11.2011			
Utarbeidet av	Hilde E. Brigtsen Henning Stakseng Monica Eide Eidsheim			
Kontrollert av	Helge Berset			
Godkjent av	[Navn]			
Beskrivelse	[Tekst]			

**Revisjonsoversikt**

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

## INNHold

1.	<b>BAKGRUNN</b> .....	5
2.	<b>PROSESS</b> .....	5
3.	<b>INTENSJONEN MED PLANARBEIDET</b> .....	6
4.	<b>PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RAMMER</b> .....	7
4.1	Statlige føringer .....	7
4.2	Regionale føringer.....	7
4.3	Kommunale føringer.....	7
4.4	Gjeldende reguleringsplaner i tilknytting til planområdet.....	9
5.	<b>PLANOMRÅDET MED OMGIVELSER - DAGENS SITUASJON</b> .....	10
5.1	Lokalisering .....	10
5.2	Planavgrensing.....	12
5.3	Eiendomsforhold.....	14
5.4	Kortfattet beskrivelse av planområdet .....	14
6.	<b>UTREDNINGSBEHOV</b> .....	20
6.1	Krav om konsekvensutredning.....	20
6.2	Forslag til utredningstema ihht. forskrift om konsekvensutredning ..	20
6.3	Alternativer som skal vurderes. ....	20
7.	<b>ØVRIGE TEMA I PLANARBEIDET</b> .....	21
7.1	Innledning .....	21
7.2	Privat og offentlig servicetilbud.....	21
7.3	Veitilførsel, trafikk og parkeringsforhold.....	21
7.4	Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning .....	21
7.5	Tilstøtende arealers bruk/status og oversikt over eksisterende planer	21
7.6	Landskap og estetikk.....	22
7.7	Kulturminner.....	22
7.8	Universell utforming.....	22
7.9	Solforhold .....	22
7.10	Støy og luftforurensning .....	22
7.11	Vann, avløp, el-anlegg etc. ....	22
7.12	Energi .....	22
7.13	Risiko og sårbarhet .....	22
8.	<b>FASER I PLANARBEIDET</b> .....	23
8.1	Oppstart .....	23
8.2	Områdeanalyser .....	23
8.3	Parallelle oppdrag .....	24
8.4	Utarbeiding av planforslag med bestemmelser og planbeskrivelse...	24
9.	<b>MEDVIRKNING</b> .....	25
10.	<b>FREMDRI FTSPPLAN</b> .....	26



## 1. BAKGRUNN

Området Vårheia i Arna har ligget inne som fremtidig boligområde, B47, i kommuneplanens arealdel i de to siste planperiodene. Det er et av de største boligutbyggingsfeltene i Bergen sammen med områdene Dyngeland i Fana og Haukås-Hylkje i Åsane. Planområdet er blitt utvidet ut over grensene til opprinnelige B47 for å vise sammenhenger og tilhørighet til omkringliggende områder som Mjeldheim i sør, Kvamme i vest og Gaupås i nord.

Vårheia forventes å kunne bygges ut med bortimot 1.450 boliger. Antall boliger tilsier at behov for barnehage og skole skal vurderes. Det skal legges til rette for adkomstvei, parkering, tilhørende utearealer og infrastruktur for øvrig. Hovedadkomsten skal skje via ny veforbindelse til Indre Arna. Det skal opprettholdes gjennomgående grønne korridorer og sikres gangforbindelser internt og ut til omkringliggende naturområder og til vannene.

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.

## 2. PROSESS

Planen vil utarbeides som en offentlig områdereguleringsplan iht. Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-2.

Planprosessen legger opp til samarbeid mellom oppdragsgiver, konsulent, og Bergen kommune ved Etat for plan og geodata.

Det er avklart med fylkesmannen at det skal foretas konsekvensutredning for området. Planområdets størrelse og omfanget av inngrepet tilsier dette, samt det har ikke vært utført konsekvensutredning på overordnet nivå. Planprogrammet klargjør utfordringene i planarbeidet og hvordan arbeidet skal gjennomføres.

For flere detaljer om planprosessens ulike faser se kap. 8 "Faser i planarbeidet" og kap. 10 "Fremdriftsplan".

### 3. INTENSJONEN MED PLANARBEIDET

Optimera / Block Watne, i samarbeid med Bergen kommune, har ønske om å utvikle Vårheia til et fremtidsrettet boligområde. Dette skal gjenspeiles i en bevisst holdning til plassering av bygg i terreng og plassering i forhold til solretning og lokalklimatiske forhold.

Optimera / Block Watne ønsker 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 skal tas hensyn til planområdets naturgitte kvaliteter på beste måte og 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.

Planarbeidet tar utgangspunkt i at det skal legges til rette for følgende funksjoner innefor planområdet, men tar forbehold om endringer som del av planprosessen.

- ca 1.450 boliger
- gode utearealer for boligene, både felles og privat
- 1-2 barnehagetomter
- hovedadkomstvei via Indre Arna
- gang/ sykkel -forbindelse til Indre Arna
- regulere gang/ sykkel -forbindelse til Gaupås
- lokalisering av holdeplasser og snuplass for buss
- gode områder til lek for både små og store barn
- gjennomgående grønne korridorer internt
- regulere gjennomgående grønne korridorer til omkringliggende naturområder
- nytt VA- nett

I tillegg skal følgende vurderes/ utredes:

- mulig veiforbindelse til Kvamme
- behov for skole
- behov for servise funksjoner som nærbutikk, forsamlingslokale etc.

Utbyggingen kan gi grunnlag for ny bussrute og dette vil være et viktig element i planarbeidet.

## 4. PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RAMMER

### 4.1 Statlige føringer

#### Rikspolitiske retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. 1993 (T-5/93).
- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planleggingen. 1995 (T-2/08).
- Regjeringens arkitekturpolitiske dokument, 2009.
- "Fremtidens byer" et program med varighet 2008-2014 med hovedmål å redusere klimagassutslippene. Bergen deltar sammen med 12 andre byer. Programmet ledes av miljøverndepartementet (MD).
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming. Fastsatt 14 juni 1985.
- Høringsutkast for rikspolitiske retningslinjer for universell utforming. Under behandling. (MD).

#### Tema: Byggeskikk og arkitektur

- *Mitt hus er din utsikt: god byggeskikk for hus og land- hva, hvorfor og hvordan* Statens byggeskikksutvalg, Lene Schmidt og Hanne Wilhjelm, 1999.
- *Gode boligområder: en veileder fra Husbanken*, juni 2000, Husbanken.

### 4.2 Regionale føringer

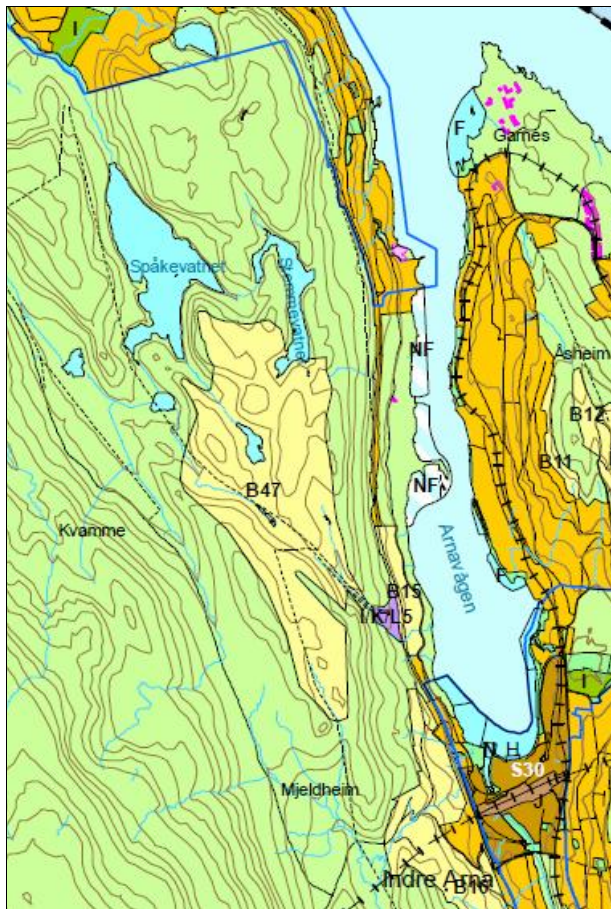
- Fylkesdelplan for energi
- Fylkesdelplan deltaking for alle – universell utforming

### 4.3 Kommunale føringer

- Kommuneplanens arealdel (KPA) 2006-2017, vedtatt 25.6.2007. Vårheia er benevnt som B47 i gjeldende kommuneplan. B16 ligger inne. Ingen av de to områdene har spesifikke bestemmelser knyttet til seg.
- Kommuneplanens arealdel 2010, behandlet av bystyret 17.10.2011. Området er ikke endret i høringsutkastet. Fylkesmannen har innsigelse til spørsmålet om kollektivdekning for området.
- KPA – Temakart overordnet grønnstruktur 2006-2017. Temakartet viser grønne korridorer (både eksisterende og vurdert behov). Innenfor planområdet er det ikke vist hverken eksisterende eller planlagte offentlige turveier.
- Gjeldende kommunedelplaner Det er ingen kommunedelplaner som dekker selve planområdet. De to nærmeste planene er kommunedelplan for Ytre Arna fra 2001 og for Indre Arna fra 2004.
- Gjeldende reguleringsplaner og reguleringsplaner i prosess Innenfor planområdet og for tilgrensende områder er det per i dag ingen reguleringsplaner.
- Tema planer: Arkitektur –og byformingspolitikk for Bergen 2011-2017, Bergen kommune, 2011

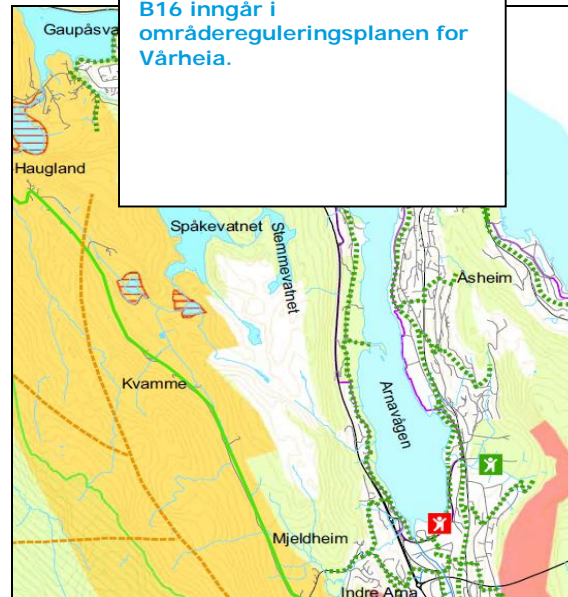
Friluftsmeldingens handlingsprogram 2005-2009 angir behov for nærmiljøanlegg Spåkevatn nord og Spåkevatn sør, og at det bør etableres en turveg Londalen - Tangeland - Mjeldheim - Spåkevatn





Utsnitt fra rulling av kommuneplanens arealdel (2010 -2017) som viser deler av planområdet merket som B47. Plangrensene for kommunedelplanene Ytre Arna og Indre Arna er merket med blå strek.

I sør vises B16 (skjult under "Indre Arna"). Nordre del av B16 inngår i områderegeringsplanen for Vårheia.



#### Temakart Overordnet grønnstruktur

##### Eksisterende

- Naturvernområder
- Viktige naturtyper
- Viktige viltområder
- Viktige marine områder
- Trekkeveier hjortevilt
- Stærre regulerte fri- og friluftsområder
- Veronesone LNF
- Inngrepsfri natur (INON 2003)
- Sammenhengende landbruksområder
- Landbruk- natur- og friluftsområder

##### Planlagt og vurdert behov

- Prioriterte nyanlegg i Friluftsmeldingen
- Badeplass
- Fiskestikk
- Nærtilgjærligg
- Park
- Parkeringsplass
- Ridesti
- Prioriterte nye turveier i Friluftsmeldingen
- Grønne korridorer (eksisterende og vurdert beho
- Forslag til funksjonell strandsone
- Fremtidige fri- og friluftsområder
- Vann i prioriterte vassdrag

##### Opplysninger

- Byfjellsgrense
- Europa, riks og fylkesveier
- Kommunale og private veier
- Vann og vassdrag
- Sjø

N

Utsnitt av temakart Overordnet grønnstruktur, KPA 2006 - 2017, viser at det ikke er eksisterende eller planlagte offentlige turveier i området.



**Kommuneplanens arealdel (KPA) 2006-2017, vedtatt 25.6.2007.**

Vårheia er benevnt som B47 i gjeldende kommuneplan. Med unntak av ca 6 daa inngår hele B47 i forslag til avgrensning for områdereguleringsplanen for Vårheia. I tillegg er området mellom B16 og B47 innlemmet i områdereguleringsplanen.

**Kommuneplanens arealdel (KPA) 2010, behandlet av bystyret 17.10.2011**

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

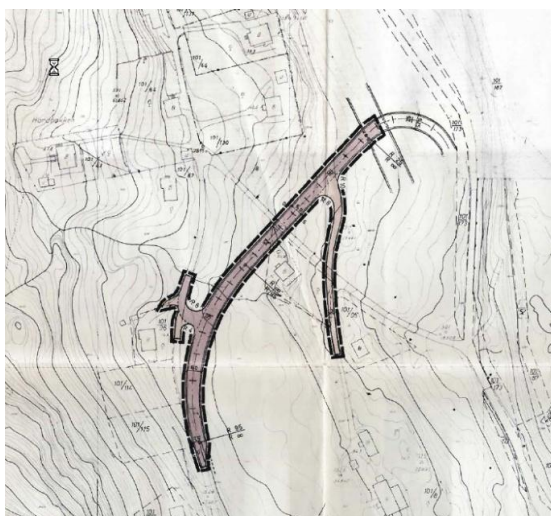
#### 4.4 Gjeldende reguleringsplaner i tilknytting til planområdet Reguleringsplan,

PlanID 3050000, R-560 Hovedveger Indre Arna- Espeland er fortsatt gjeldende og blir berørt av områdereguleringsplanen. Planen var vedtatt feb.1976.



Reguleringsplan, PlanID 3050000 (Kilde: Braplan)

Reguleringsplan, PlanID 3050100, R-560 Hovedveger Indre Arna- Espeland Gnr 101, br. nr. 8 m.fl blir berørt av områdereguleringsplanen.

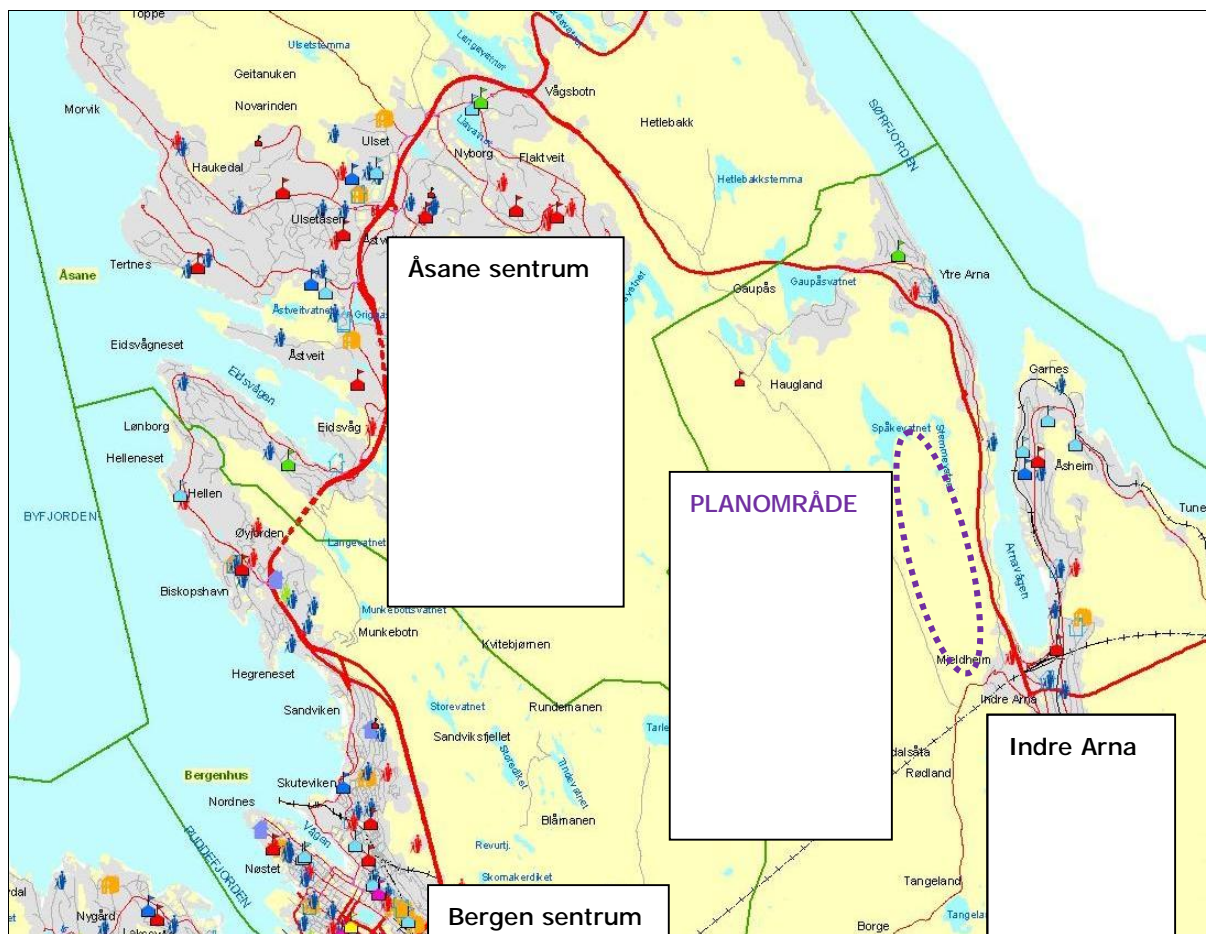


Reguleringsplan, PlanID 3050100. Reguleringsendring for vegtrasé på Mjeldheim. (Kilde: Braplan)

## 5. PLANOMRÅDET MED OMGIVELSER - DAGENS SITUASJON

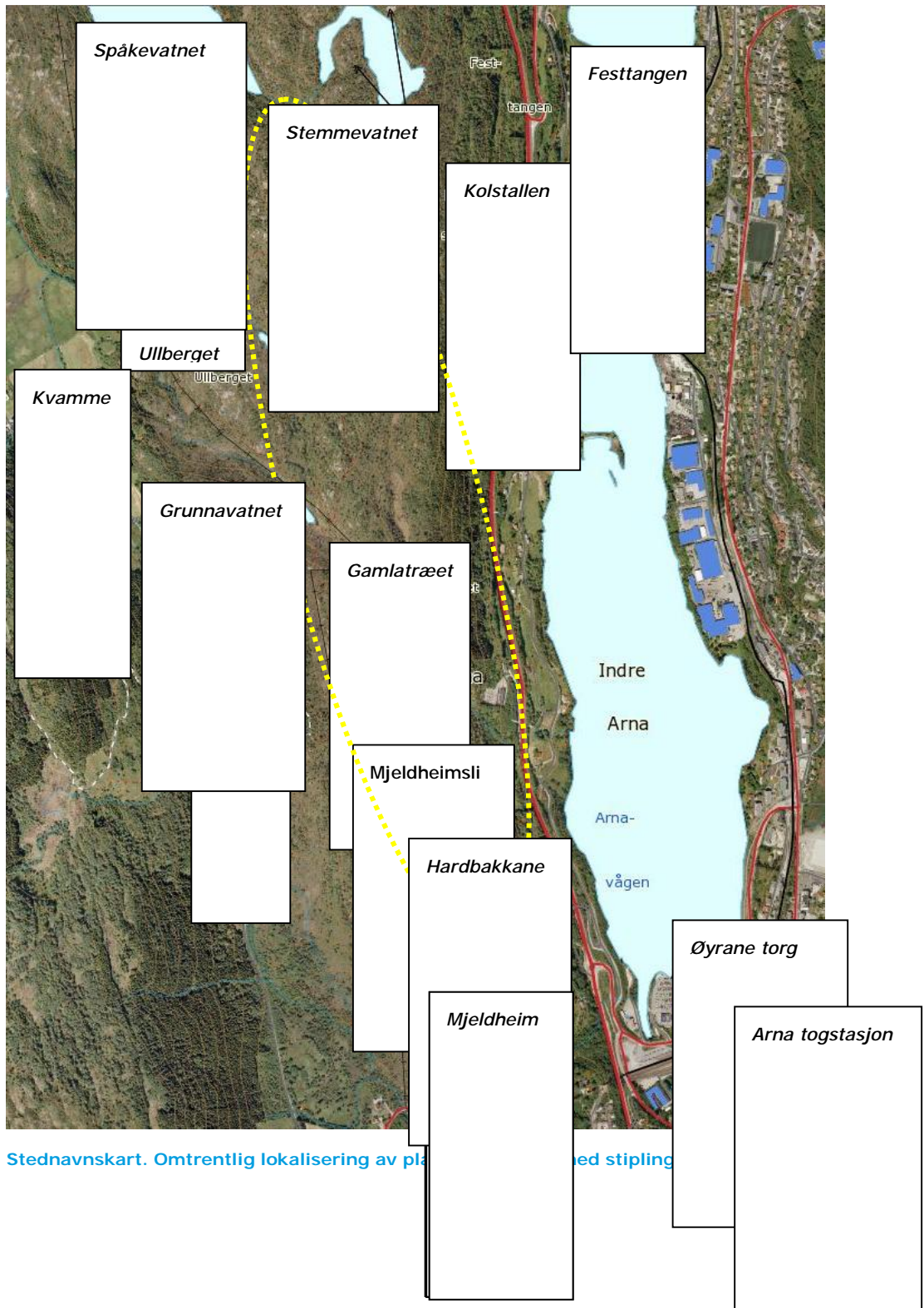
### 5.1 Lokalisering

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



Lokalisering av området er vist med Åsane sentrum, (Kilde: Bergenskart)

Indre Arna (Øyrane torg), Åsane



## 5.2 Planavgrensing

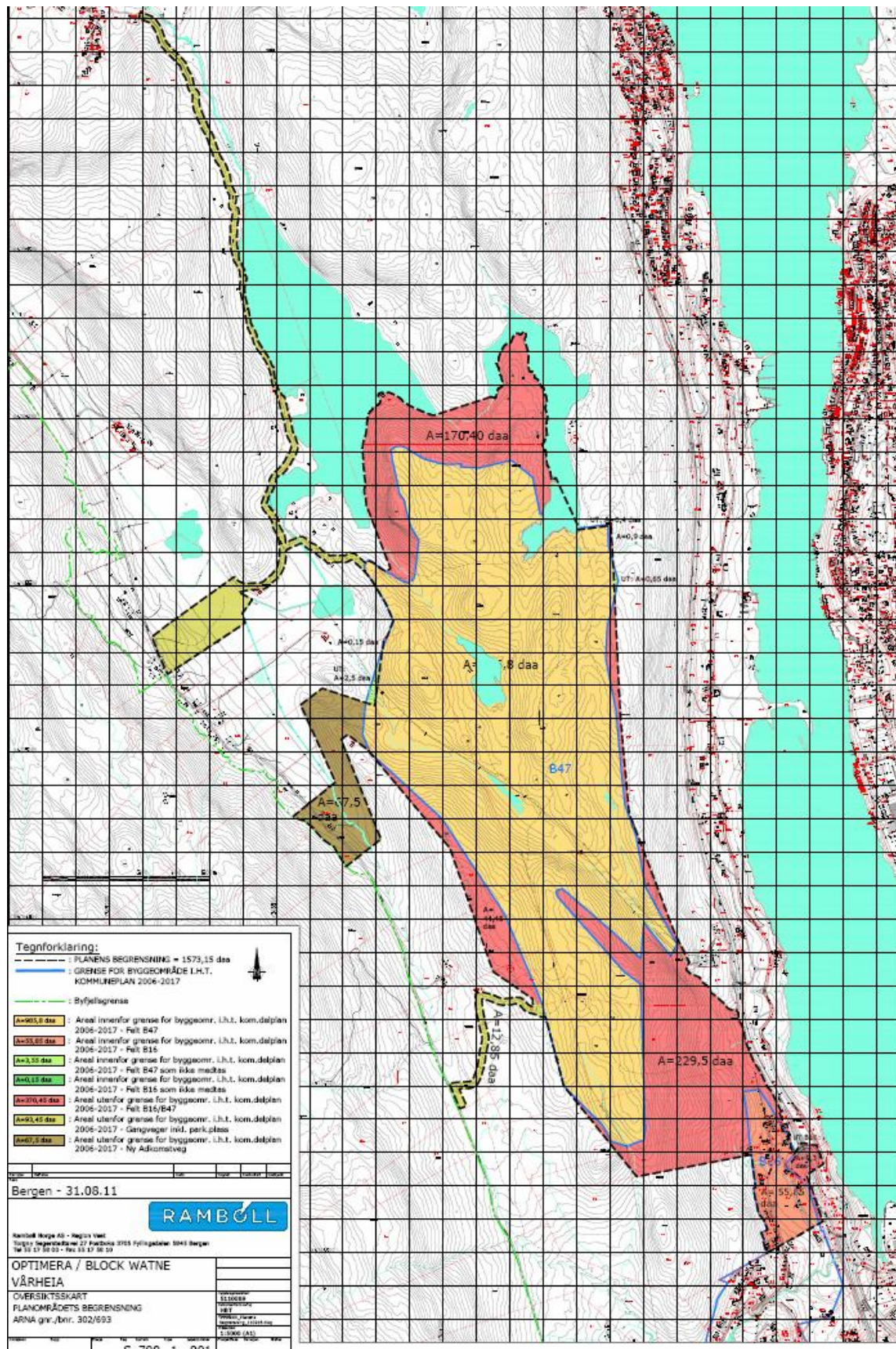
Plangrensen er utvidet i forhold til opprinnelig grense for B47 som var på ca 975 daa - vist med gul farge på figuren nedenfor. Nytt, utvidet område er på ca 1650 daa.

Planområder avgrenses i nordvest av Spåkevatnet, men en tynne stripe langs Spåkevannets vestlige bredde er allikevel tatt med for å vise gangforbindelse til boligområdet på Gaupås hvor også Arna stadion, to grusbaner for fotball, ligger. I nordøst er søndre del av Stemmevatnet inkludert i planområdet med tanke på at dette kan opparbeides til friluftsområde med bademuligheter.

Mot øst er plangrensen justert i forhold til eiendomsgrenser og følger høydedrag og skråning ned mot E 16 og Arnavågen. I sør er plangrensen utvidet til å inkludere områdene Hardbakken og deler av Mjeldheim. Det er her veitilknytning til hovedvegssystemet vil komme, via Sveiarvegen og bro over E16. En liten del av E16 er derfor også inkludert.

I sørvest følger plangrensen eiendomsgrensene mens den i vest er utvidet ned til gårdsbrukene på Kvamme for å belyse tilkoblingsmuligheter og fremtidig tilrettelegging for innfallsport til turområde.





Forslag til ny planavgrensning.

### 5.3 Eiendomsforhold

Det er ingen offentlige eiendommer innenfor plangrensen. Med unntak av Gnr 304, bnr 5, som er eiet av DnB NOR ASA, er eiendommen eiet av private grunneiere. Det har vært kontakt med de aller fleste grunneierne innenfor planområdet og Optimera/ Block Watne har avtaler på ca 2/3 av arealet innenfor grensen til opprinnelige B47.

### 5.4 Kortfattet beskrivelse av planområdet

#### Landskap

I stor skala ligger Vårheia i et område der de geologiske Bergensbuene er markante. Området utgjør et høyere landskapsparti mellom den svakt buede og parallelle dalen mellom Kvamme og Mjeldheim i vest og Arnavågen i øst. Planområdet er kupert, med høyder opp til 200 m.o.h. I sør er det et dalføre, kalt Trollskarte, ved adkomstområdet fra Indre Arna som går i nordvest-sørøstlig retning. Her er det myrlendt og et lite, delvis gjengrodd vann/myrområde kalt Grunnvatnet. Dalen munner ut i nordvest ved Kvamme utenfor plangrensen. Rett nordover fra dalen og inn i planområdet er det høyder med dalsøkk innimellom og et mindre vann, Ullbergvatnet, sentralt i området. Fra dette vannet er det en dal nordvestover mot Spåkevatnet.



Utsikt fra Øyrane torg mot Trollskaret hvor kraftlinjene går. Utsikt fra Trollskaret mot Øyrane torg  
(Foto: Rambøll)

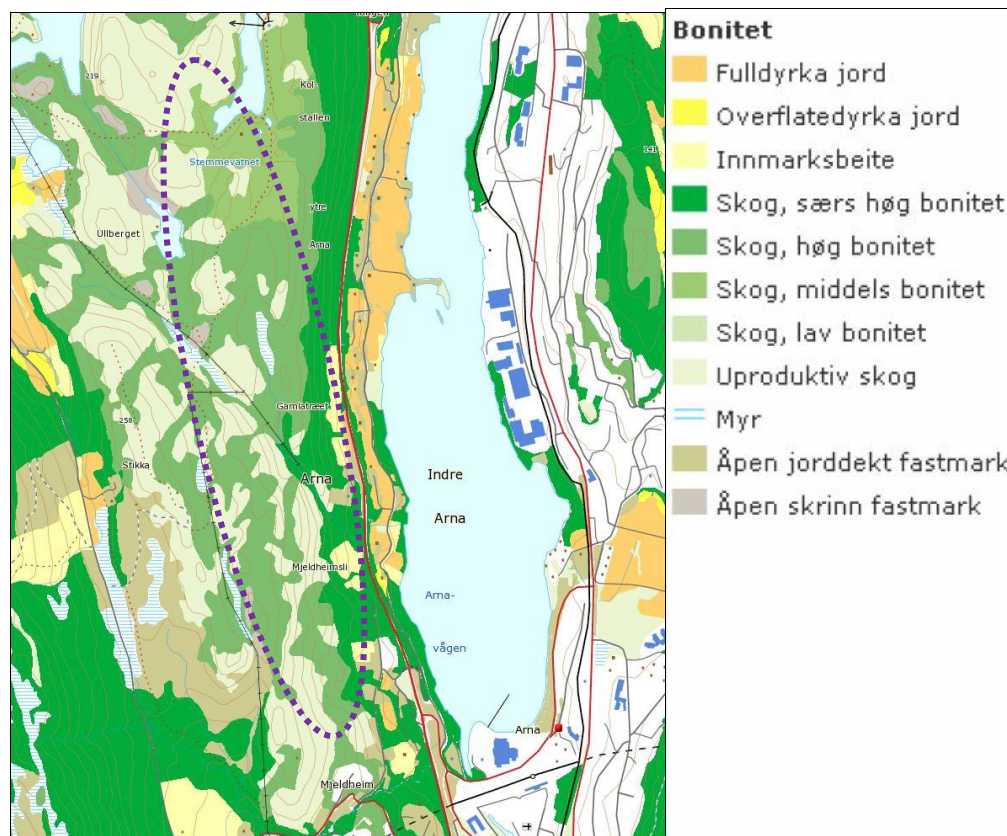
#### Natur og vegetasjon

Hovednaturtypen er skog, og nordlig del av området er vurdert som et opplevelsesrikt landskap med høy egenverdi ifølge Grønt atlas fra 1993. Grunnen består av bart fjell, med stedvis tynt løsmassedekke. Området kommer ikke i konflikt med sammenhengende landbruksområder. Utenfor området i vest er det jordbruksområde på Kvamme.





Vegetasjonstyper i planområdet: Bjørkeskog og blåbærlyng; Barskog og gress dekke (Foto: Rambøll).



Markslagskart. Omtrentlig plangrense vist med stipling (Kilde: NGU.no)

### Friluftsliv

Området er ikke i konflikt med byfjellsgrensen. Det er flere turløyper over byfjellet som vedlikeholdes av Bergen turlag både fra Mjeldheim (tur 13) og Haugland (tur 12) og dette er viktige forbindelser for turgående (Kilde: Turløyper i Bergens-området, Bergen turlag og Bergens Tidene, 2 004). Utenfor selve planområdet er det registrerte innfallsporter til området fra Kvamme i nordvest, Gaupås i nord, Ytre Arna i nordøst og Mjeldheim i sørvest og sør. Det er også interne stier i området. Rundt Stemmevatnet og videre nordover, var det tidligere nedbørsfelt for drikkevannskilde som nå friggitt.

### Eksisterende bebyggelse

I de høyereliggende deler av planområdet er det ingen bebyggelse med unntak av to falleferdige hytter. I nedre del av planområdet, mot Mjeldheim og Hardbakkane er det innenfor planområdet i dag et etablert boligområde, med relativt spredt bebyggelse.



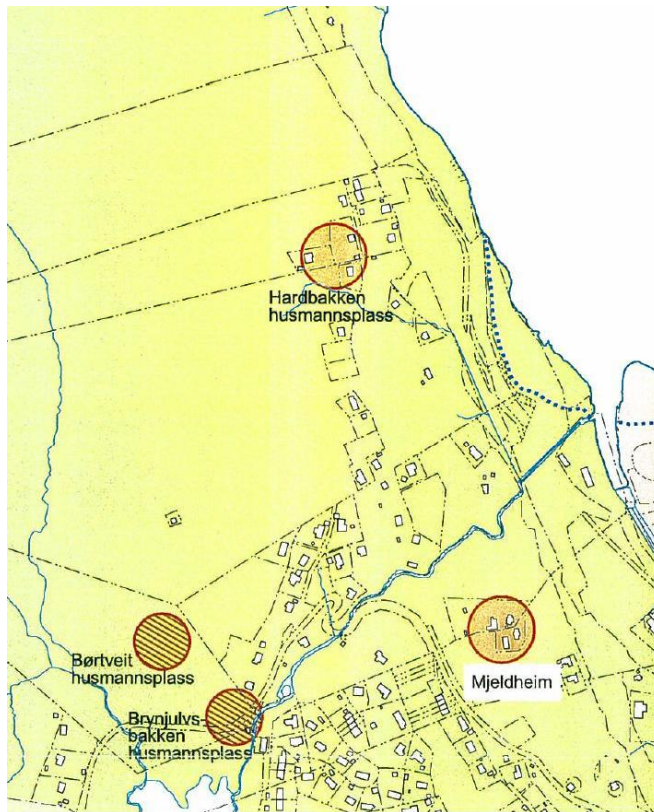
Forfalne hytter ved henholdsvis sørøstenden av Stemmevatnet og ved vestbredden av Ullbergsvatnet

( Foto: Rambøll)

### Kulturminner og kulturmiljø

Med unntak av husmannsplassen på Hardbakken er det ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdige kulturminner eller miljøer innenfor området. Husmannsplassen er imidlertid ikke registrert i nasjonale kartdatabaser, men kun i Kulturminnegrunnlaget utarbeidet for Kommunedelplan for Indre Arna. Kulturminnegrunnlaget viser også veitrasé fra før 1900 som krysser planområdet i sørligste del ved husmannsplassen. Dette var tidligere hovedveien til Arna fabrikk, i ytre Arna, men er ikke lenger i bruk til gjennomfartsvei.

Utenfor planområdet er det registrert noen arkeologiske minner øst for planområdet, alle langsmed kystlinjen. Planområdet vil ikke komme i konflikt med minnene. Innmark og gårdstun på Kvamme vest for planområdet har verdi som kulturlandskap.



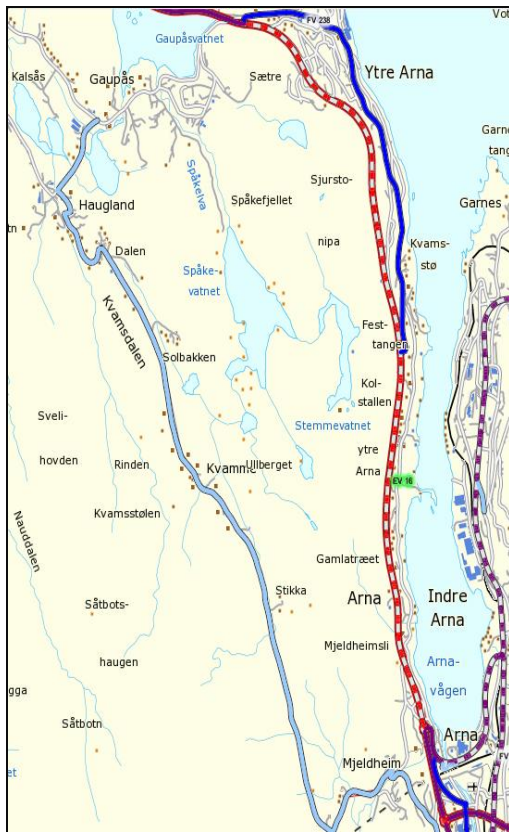
Kartutsnitt fra temakart:  
"bebyggelsesstruktur:  
Kulturminnegrunnlag, kommunedelplan  
Indre Arna. Husmannsplass på Hørbakken  
og Mjeldheim. Hørbakken ligger innenfor  
planområdet.

### Infrastruktur: vei og trafikk

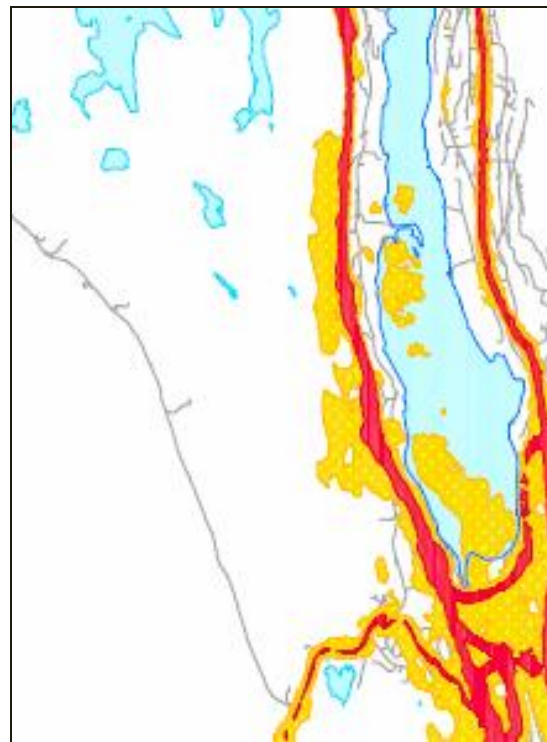
Det er ingen veier innenfor selve planområdet i dag. I vest går Kvamsvegen som forbinder Gaupås i nord med Mjeldheim i sør. Kvammeveien har ÅDT = 788.

I øst ligger hovedveien E16 som forbinder Åsane med Indre Arna. E16 har ÅDT = 16 000. Støysonekartet for rullering av kommuneplanen viser at området i dag i liten grad utsettes for trafikkstøy.





Veisituasjonen i området. (Kilde: Statens vegvesen)



Utsnitt støykart rullering av kommuneplanen.

### Infrastruktur: Energi:

Det går en høyspentlinje gjennom dalen i sør. Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Service tilbud

- Lokalsenter: Indre Arna, er nærmeste bydelssenter, og ligger ca 300 m fra den sørlige delen av planområdet (i luftlinje). Åsane Senterområde og IKEA ligger ca 15 min med bil fra området.
- Barnehage: Innenfor en kjøreavstand på 5 km fra området ligger det ca 10 barnehager.
- Skole: Nærmeste barneskoler er på Haugland og i Indre Arna. Det er kombinert skole i Ytre Arna.



Utsnitt av temakart sosial infrastruktur KPA 2006 - 2017. Planområdet er innringet.

## 6. UTREDNINGSBEHOV

### 6.1 Krav om konsekvensutredning

Konsekvensutredning innebærer at planens konsekvenser for natur, miljø og samfunn skal vurderes og beskrives før det fattes vedtak. Formålet med planprogrammet er å avklare hvilke tema som er relevant og skal inngå i konsekvensutredningen.

Det har ikke vært utarbeidet KU for planområdet i forbindelse med kommuneplanen.

### 6.2 Forslag til utredningstema ihht. forskrift om konsekvensutredning

- Friluftsliv
- Naturmiljø og biologisk mangfold
- Landskapsbilde
- Veg

Utredningene vil basere seg på eksisterende rapporter og registreringer samt befarings på område.

### 6.3 Alternativer som skal vurderes.

Spørsmål om alternative lokaliseringer er her ikke relevant. Det fremmes bare ett hovedalternativ, som er tiltakshavernes eget planforslag, og det er virkningene av dette som vil bli belyst i konsekvensutredningen. Planbeskrivelsen vil redegjøre for ulike løsninger som har vært vurdert og begrunne hvorfor disse er valgt, alternativt avvist.

0-alternativet (= dagens situasjon) vil være referansealternativ som nytt planforslag vurderes opp mot.



## 7. ØVRIGE TEMA I PLANARBEIDET

### 7.1 Innledning

Følgende temaer skal utredes basert på eksisterende tilgjengelig materiale, befaringer samt lokalkunnskap:

### 7.2 Privat og offentlig servicetilbud

Nærhet til eksisterende service tilbud skal beskrives og behov for etablering av servicetilbud innefor planområdet skal vurderes.

### 7.3 Veitilførsel, trafikk og parkeringsforhold

Utbygging til boligområde forutsetter ny hovedadkomst. I forrige kommuneplan (2000-2011) var tilknytning til Arnavågen/Arna stasjon satt som en forutsetning for utbygging av området. Ulike alternativer for veitilførsel fra stasjonsområdet til planområdet vil bli vurdert.

Det skal gjøres en beregning av trafikkvolum og kapasitet. Det blir sett på trafikale konsekvenser for området og tilknytning til eksisterende vegnett. Konsekvenser for trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper skal inngå.

### 7.4 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

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.

### 7.5 Tilstøtende arealers bruk/status og oversikt over eksisterende planer

Tilstøtende arealers bruk og status vil bli kartlagt ved hjelp av databasen Braplan og etter befaring samt innhenting av lokalkunnskap.

## **7.6 Landskap og estetikk**

Tiltakets påvirkning av landskapets visuelle verdi og estetikk skal beskrives. Dette inkluderer nær- og fjernvirkning av tiltaket, siktlinjer i landskap, høyder på bebyggelse m.m.

## **7.7 Kulturminner**

Temaet skal utredes og vurderes på grunnlag av søk i offentlige databaser og gjennom tidligere utredninger, herunder Kulturminnegrunnlag for Kommunedelplan indre Arna P.994.00.00.

## **7.8 Universell utforming**

Utredes både for veier, friluftsområder og boligfelt.

## **7.9 Solforhold**

Utredes for både terreng og tiltenkt bebyggelse.

## **7.10 Støy og luftforurensning**

De tiltak som foreslås i områdereguleringsplanen vil trolig ikke påvirke det overordnede støybilde /forurensning i vesentlig grad.

## **7.11 Vann, avløp, el-anlegg etc.**

Det skal utarbeides egen VA-rammeplan som skal følge planforslaget til 1. gangsbehandling. Behovet for nye infrastruktur forsyninger og konsekvenser for eksisterende infrastruktur skal beskrives.

## **7.12 Energi**

Det skal tas hensyn til energibruk ved plassering og utbyggingsform for boliger. Nye krav i Teknisk forskrift til PBL medfører reduksjon i energibehovet til nye boliger. Det er ellers føringer i kommuneplanen om at 30 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

## **7.13 Risiko og sårbarhet**

Følgende tema vil bli utredet avhengig av relevans:

- Grunnforhold
- Ras
- Flom
- Lokalklima, inversjon, vindforhold m.m

- Forurensing
- Radon

## 8. FASER I PLANARBEIDET

Frem til første gangs behandling av områdereguleringsplanen er arbeidet planlagt inndelt i følgende faser:

1. Oppstart
2. Områdeanalyse
3. Parallele oppdrag
4. Utarbeiding av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse

### 8.1 Oppstart

Oppstart av planarbeid vil bli kunngjort i dagspressen (kommunetorget) og på kommunens nettsider. Offentlige høringsinstanser, grunneiere og organisasjoner vil bli kontaktet direkte i brevform.

### 8.2 Områdeanalyser

Følgende tema skal kartlegges som grunnlag for påfølgende fase med Parallele oppdrag:

- Eiendomsforhold
- Målpunkt og adkomstveier i planområdet omkringliggende områder
- Eksisterende servicetilbud
- Topografi, høydelagskart
- Terreng- og landskapselementer
- Lokalklima, sol / skyggestudier
- Grøntstruktur og vegetasjon
- Biologisk mangfold
- Friluftsliv og rekreasjon
- Kulturminner
- Vannveier

Eventuelle behov for øvrige spesielle utredninger vil bli klargjort og utarbeidet frem mot ferdig planforslag, som f. eks. VA-rammeplan, vurdering av trafikkstøy etc.

Dersom tilstrekkelig kartgrunnlag finnes tilgjengelig i eksisterende databaser vil egne temakart ikke nødvendigvis bli særskilt utarbeidet.

### 8.3 Parallele oppdrag

Det skal gjennomføres parallelle oppdrag som en del av planprosessen. Det vil bli utarbeidet en egne innbydelse som sendes 3 arkitekt/ planleggings -kontorer/firma. Kriteriene for valg av kontorer/ firma vil bli utarbeidet av arbeidsgruppen for områdereguleringsplanen. Arbeidsgruppen vil bestå av Bergen kommune, oppdragsgiver og konsulent.

Områdeanalysen vil danne grunnlag for de parallelle oppdragene. Viktige kriterier i utformingen av plangrepet vil være utbyggingsmåter i forhold til:

- topografi
- landskap
- friluftsliv
- vannene innenfor planområdet
- løsning av adkomstvei samt internt veinett innefor planområdet
- løsninger for syklist og gående
- fjernvirkning fra Arnavågen,
- fjernvirkning fra kulturlandskapsområdet i Langedalen og Kvamme
- utbyggingstrinn og inndeling av utbyggingsfelt

Når det gjelder boligområdenes utforming vil følgende kriterier i være viktig:

- boligtypologi
- sammensetningen i størrelser på boligene
- plassering i forhold til solretning og lokalklimatiske forhold
- materialvalg
- parkeringsløsninger både felles og privat
- lokalisering og tilrettelegging av barnehagetomt(er)
- kvalitet og tilrettelegging av fellesområder som lekeplasser, balløkker nærmiljøanlegg og miljøstasjoner etc.
- transportløsninger/trafikkløsninger

Det forutsettes et oppstartsmøte med befaring, et halvveismøte og en avsluttende presentasjon av forslagene. Etter avsluttet oppdrag vil arbeidsgruppen, eller eventuelt en egen komité for de parallelle oppdragene, utarbeide en evaluering av arbeidene.

Det kåres ingen vinnere og arbeidsgruppen vil stå fritt i å benytte forslag fra alt innkommet materiale i den videre planprosessen.

### 8.4 Utarbeiding av planforslag med bestemmelser og planbeskrivelse

Med bakgrunn i de parallelle oppdragene, føringskartet og områdeanalysene vil det bli utarbeidet en skisse til plan. Deretter vil områdeplanen bli utarbeidet. Planen skal bestå av minimum plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Første utbyggingsfase skal ha en detaljgrad som tilsier at en kan gå rett på rammesøknad.

## 9. MEDVIRKNING

I samsvar med kravene i plan- og bygningsloven vil det blir lagt opp til medvirkning på flere nivå herunder:

- Dialog og møter med regionale myndigheter, fylkeskommunen, kommunale etater og andre offentlige høringsinstanser.
- Dialog og eventuelt møter med berørte parter og organisasjoner. Dette gjelder natur- og friluftssinteressene i området, lag/organisasjoner som representerer barn og unges interesser slik som idrettslag, barnehager og skoler.
- Resultatet av de parallelle oppdragene vil bli lagt ut på kommunens hjemmesider og det kan også være aktuelt å stille ut forslagene lokalt.
- Det kan være aktuelt å gjennomføre åpent møte, eventuelt kontordag, for nærmiljøene.
- Oppstart av planarbeidet vil bli kunngjort i dagspressen, naboer og relevante offentlige instanser vil bli varslet i brevform.

## 10. FREMDRIFTSPLAN

Faser	2011								2012								2013														
	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des	jan	feb	mar	apr	mai	juni	juli	aug	sep	okt	nov	des	jan	feb	mar	apr	mai	juni	juli	aug	sept		
<b>1 OPPSTART</b>																															
Møter og befaring	•	•																													
Planprogram	←————→																														
Annonsering og varsling								•	→																						
Oppsummering av merknader									→																						
Vedtak planprogram													→																		
<b>2 OMRÅDEANALYSER</b>																															
Sosial infra struktur	→																														
Topografi, Klima,	→																														
Grøntstruktur og friluftsliv	→																														
Kulturminner	→																														
Teknisk infrastruktur	→																														
Avklarende møter			•	•	•																										
<b>3 PARALLELE OPPDRAG</b>																															
Start/ befaring								•																							
Hølge møte								•																							
Presentasjon								•																							
<b>4 OMRÅDEPLAN</b>																															
Plankart og bestemmelser									→																						
Planbeskrivelse og KU																															
VA-rammeplan																															
Illustrasjonsplan, snitt m.m																															
Avklarende møter									•	•	•	•	•																		
<b>5 1. GANGS BEHANDLING</b>																															
Politisk behandling																															
Annonsering og høring																															
Oppsummering av merknader																															
<b>6 2. GANGS BEHANDLING</b>																															
Endringer																															
Politisk vedtak																															