



Bybo AS
Postboks 1137 Sentrum,
5809 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201203571/107 MVES	ESARK-5120	241017

NOTAT OPPSUMMERINGSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID YTREBYGDA, GNR. 112 BNR. 1, 27, 34 MFL. ÅDLAND

Møtedato: 12.10.2017

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: **Bybo AS**
v/ Thorbjørn Haug og Kjetil Helland

Plankonsulent: Norconsult AS
v/ Marit Mienna

Kommunen: Gudrun Søreng, byplan (møteleder)
Marianne Veste, byplan
Heidi Saua, byplan
Kathrine Tellebon, byplan

1.0 BAKGRUNN FOR MØTET

Bakgrunnen for møtet er at kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, planid 61020000, ble vedtatt av bystyret i Bergen den 27.09.17. Areal til boligformål i området B5 og barnehageformål i T2 omfattes derimot av innsigelse fra Fylkesmannen og unntas fra rettsvirkning frem til innsigelse er avklart. Innsigelsen skal sendes til departementet.

Detaljregulering av område B5, Ådland, er innsendt til 2. gangs behandling. Som følge av at det er kort tidsfrist til KDP BLÅE skal oversendes departementet, så ble det innkalt til et møte med representantene fra ByBo og Norconsult, for å diskutere hvilke tiltak som er utført i planmaterialet for å imøtekomme innsigelsen fra fylkesmannen i Hordaland.

2.0 DISKUSJONSPUNKTER

Fordelt på følgende kategorier:

2.1 Innsigelse fra Fylkesmannen

Det foreligger innsigelse til KDP BLÅE som omfatter utbyggingsområdet på Ådland. Innsigelsespunktene er støy og forholdet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Disse punktene var utgangspunkt for møtet og det ble gjennomgått hvordan det reviderte planforslaget imøtekommer disse.

2.2 Støy

Forslagsstiller gjorde rede for hvilke endringer som var gjort hva gjelder støy. Det er gjort endringer i planbestemmelsene, blant annet krav til soverom og oppholdsrom mot stille side med lydkrav (pkt. 1.5.5), tilstrekkelig avstand mellom ballbinge og privat uteplass/utenfor vindu (pkt. 1.5.6), presiseringer i forbindelse med maks L_{den} 52 dB for flystøy (5.7.2) og presisering av lydkrav til fasade på bolig for felt KBA3 (pkt. 5.17.2).

Videre ble tabeller, støykart og uteoppholdsarealer gjennomgått. I følge forslagsstiller kan en ved å bruke bebyggelsen til å skjerme for felles uteoppholdsareal, kunne oppføre inntil 621 boliger (tallet vil variere med størrelsen på boligenhetene). Disse vil ha tilstrekkelig areal som tilfredsstillende støykrav under 52 dB, og har sol på minst halvparten av arealet kl.15 vårjevndøgn.

Det ble av kommunen påpekt at de fremviste beregningene er samlet for hele planområdet, og ikke viser forskjeller i de ulike delfeltene. Det oppfattes likevel slik at det er mulig å tilfredsstille krav til felles uteoppholdsareal for mange boliger innenfor planområdet, men at det må arbeides videre med hvordan dette skal kunne løses innenfor de ulike delfelt.

Kommunen påpekte videre at det ved offentlig ettersyn ble angitt at Ådland ikke kunne behandles som en avvikssone utover de bestemmelsene som ble satt i KDP BLÅE. I denne åpnes det opp for at det kan tillates innglassing på privat uteoppholdsareal for å tilfredsstille støykravene, men det er ikke lagt inn avviksbestemmelser for felles uteoppholdsareal. Her er det satt krav til maks støybelastning på > 52dB, og det er derfor opp til fagetaten å vurdere videre om en kan akseptere avvik fra dette i den videre behandlingen av saken. Det vurderes slik at det er areal- og kvalitetskravene til felles uteoppholdsareal som vil styre hvor mange boliger som kan bygges innenfor planområdet.

I tillegg til de arealene som tilfredsstillende støykravene, er det lagt opp til større arealer for lek og opphold. Dette er i henhold til retningslinjene i KPA 2010, som angir hvordan fordelingen av felles uteoppholdsareal skal være når et prosjekt er over en viss størrelse. I foreliggende plan vil disse arealene ikke kunne skjermes av bebyggelsen og vil derfor ikke oppfylle krav for flystøy. Imidlertid er det i arbeidet med KDP BLÅE tenkt at slike arealer kan ha andre krav til støynivå. I fagnotat til bystyret, s. 20, avsnitt om barn og unge, er det angitt:

«Ballplasser og andre anlegg for større barns lek vil vanligvis ikke kunne plasseres i støyskyggen av bygninger. De vil derfor trolig bli anlagt i arealer med støynivå L_{den} over 52 db. Støynivået forventes å bli langt under grenseverdien på 70 dB som gjelder for f. eks. arbeidsplasser som ekspedisjon i forretninger og

varehus, kontrollsortering, pakking, lagerarbeid, betjening i tog, trikk og buss og servering ved bevertningssteder. Forutsatt at slike lekeplasser ikke legges tett inntil de mest trafikkerte vegene vil dette ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for brukerne. Støynivået forventes å bli på et nivå hvor ballspill o.l. vil kunne fungere tilfredsstillende uten større kommunikasjonsvansker.»

Det ble diskutert mulighet for klatrevegg som støyskjerm for ballbane, slik at deler av arealet vil kunne ligge i stille sone. Dette vil være et positivt tiltak som fagetaten oppfordrer til. I tillegg kan det åpnes opp for at deler av disse arealene kan være overdekket hvis arealkravet til felles uteoppholdsareal ellers er oppfylt.

2.3 Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

I forbindelse med innsigelsen til fylkesmannen i Hordaland, ble plasseringen av prosjektet omtalt som usentralt og avsides når det gjelder buss og bybane. I vedtak som ble fattet av Miljøverndepartementet ved oppheving av innsigelsen i 2013, ble Ådland godkjent som byggeområde til tross for sin plassering. I vedtaket ble det stilt krav til helhetlige løsninger for miljøvennlig transportløsninger som omfatter:

1. Et effektivt kollektivtilbud, herunder tilbringertjeneste til bybanestopp.
2. Gode gang/sykkelvegforbindelser blant annet til bybanestopp, skoler og lokalsenter Blomsterdalen og andre viktige målpunkt.
3. Nødvendige rekkefølgekrav i forhold til infrastruktur

Forslagsstiller gikk gjennom hvordan dette er tenkt løst i planforslaget. For det første er det vist til et omfattende løypenett for gående og syklende til blant annet Blomsterdalen, mot Kokstad, Sandsli og Espeland. Rekkefølgekrav til infrastruktur fremkommer av KDP BLÅE, og må følges opp i det videre planarbeidet. Det er lagt opp til flere tiltak i planen som oppfordrer til miljøvennlig transport og redusert bilbruk. Dette er blant annet ladeløsninger for bil og sykkel, bildeling, og barnehage og tjenestetilbud er sikret i plankart med formål. Parkeringsdekningen er redusert siden offentlig ettersyn, fra 1,4 pr. 100 m² BRA og minimum 1 p-plass pr. boenhet, til 1 p-plass pr. 100 m² BRA.

Det er satt som mål i planen at det skal opprettes et tilbud om shuttlebuss frem til det kollektive tilbudet anses som godt nok for området. I planforslaget er dette tenkt sikret gjennom egen frivillig avtale som forankres i bestemmelsene. Dette er derimot ikke juridisk bindende siden det er et privatrettslig forhold.

Etter at bybanen kom til Birkelandsskiftet har det vært en økning i busstilbudet slik at det i rushtiden er bussavganger hvert 6 minutt. Tilgjengeligheten til bybanestopp eller sentrum er derfor tilfredsstillende i rushtiden. Ved oppføring av 600 boliger på Ådland vil det skapes et større behov og kundegrunnlag som Fylkeskommunen må imøtekomme. Etter forslagsstillers oppfatning er dermed kraven til Miljøverndepartementet oppfylt når det gjelder transportløsninger, og det foreligger gode tiltak i planen som støtter opp om statlige planretningslinjer.

For eventuelle spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 55566012 , eller e-post Marianne.Veste@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201203571.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Marianne Veste - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bybo AS, Postboks 1137 Sentrum, 5809 BERGEN
Norconsult AS, Pb. 1199, 5811 BERGEN

Vedlegg: