

**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Saknr.: 201316458/67
Emnekode: ESARK-5120
Saksbeh.: CHHJ
Dato: 20.02.2018

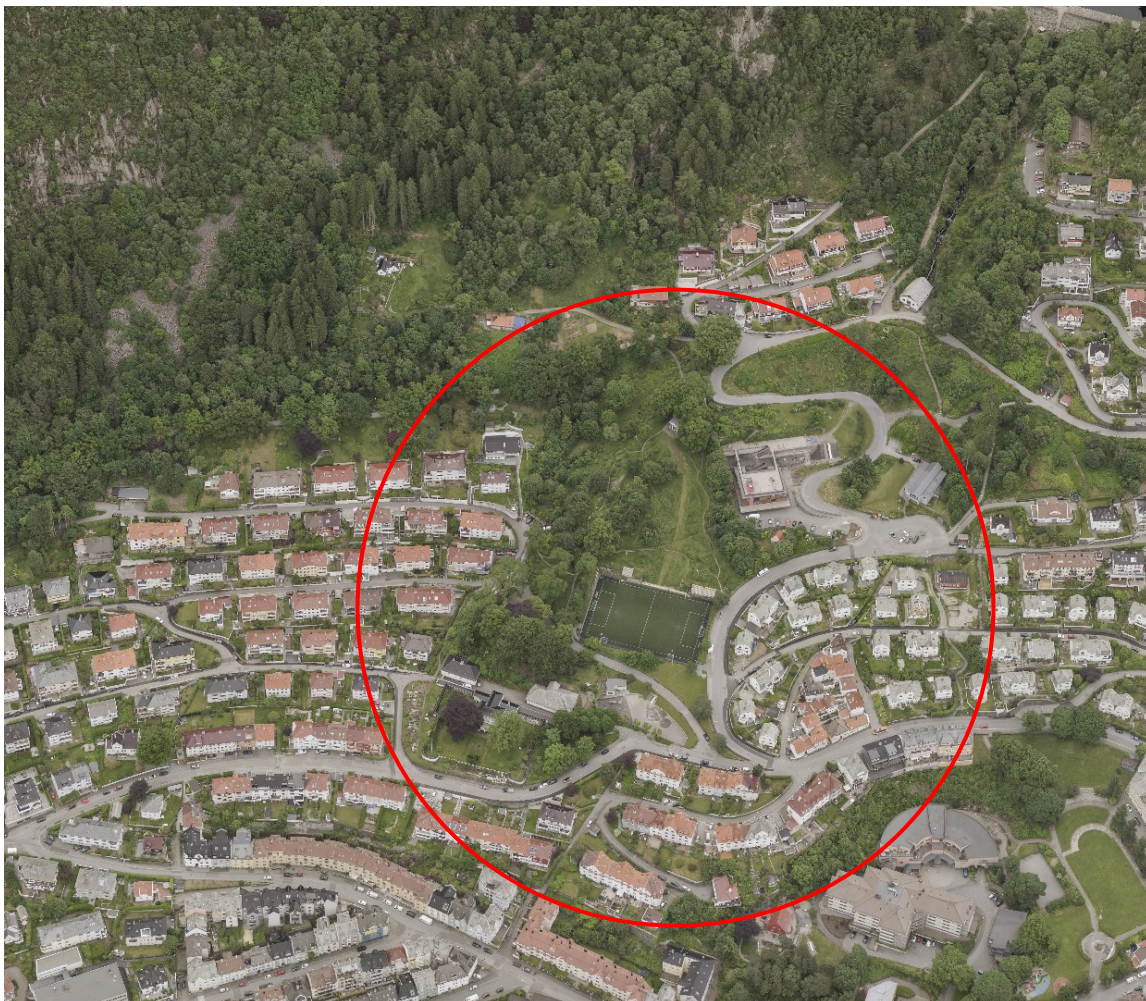
Bergenhus, gnr. 168, bnr. 563, mfl., Mulebanen, Reguleringsplan.

Arealplan-ID 64180000

**FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutredning,
OFFENTLIG ETTERSYN OG VARSEL OM utvidet planområde**

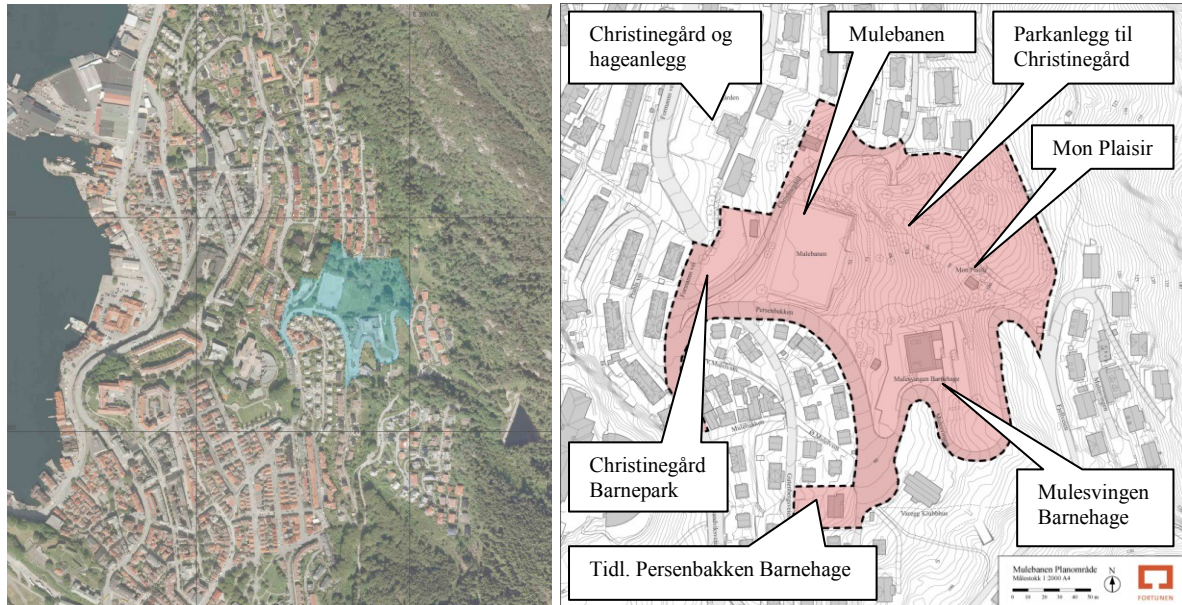
Bakgrunn

Plankonsulenten Fortunen AS fremmer på vegne av forslagstiller Bergen Kommune – Idrettsseksjonen, planforslag for et område ved Mulen i Sandviken innenfor Bergenhus bydel (figur 1). Planforslaget tilrettelegger for etablering av flerbrukshall med idrettshall, ballbane, barnehage og parkeringsanlegg under dagens Mulebanen.



Figur 1 - oversiktsfoto over Mulen og deler av Sandviken. Rød sirkel angir planområdets plassering.

Planområdet er lokalisert i Sandviken (figur 2). Planområdet til varsel om oppstart var på ca. 34 daa og omfattet opprinnelig Mulebanen, Mon Plaisir, Christinegård sitt parkanlegg, Mulesvingen Barnehage, nedlagt Persenbakken barnehage i Gutenbergsgate 14, Christinegård Barnepark, veistrukturer m.m. (figur 3). Planområdet er underveis blitt utvidet med hele lystgården Christinegård med hageanlegg og tre fredede bygninger, og omfatter nå 41,2 daa.

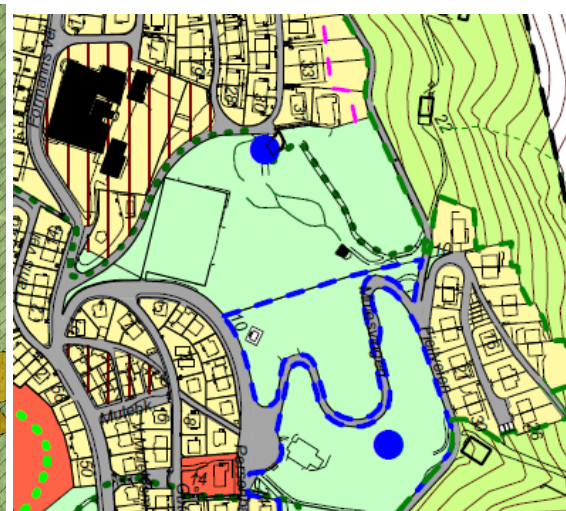


Figur 2 – Venstre: Planområdet i Sandviken til oppstart. Figur 3 – Høyre: Planområdet til varsel om oppstart.

I gjeldende Kommuneplanens arealdel (KPA 2010) er Mulebanen og parkanlegget til Christinegården og Mon Plaisir regulert til Grønnstruktur, mens lystgården Christinegård og Barneparken er regulert til Bebyggelse og anlegg (figur 4). Tilsvarende er planområdet i gjeldende Kommunedelplan for Sandviken – Fjellsiden Nord (KDP 2001) i hovedsak regulert til friområde, eksisterende stier er vist som grøntkorridorer mens selve Christinegård er regulert til boligområde (figur 5). Planområdet er i dag uregulert, bortsett fra reguleringsplan for Mulesvingen Barnehage (figur 6, Plan-ID 3780100).

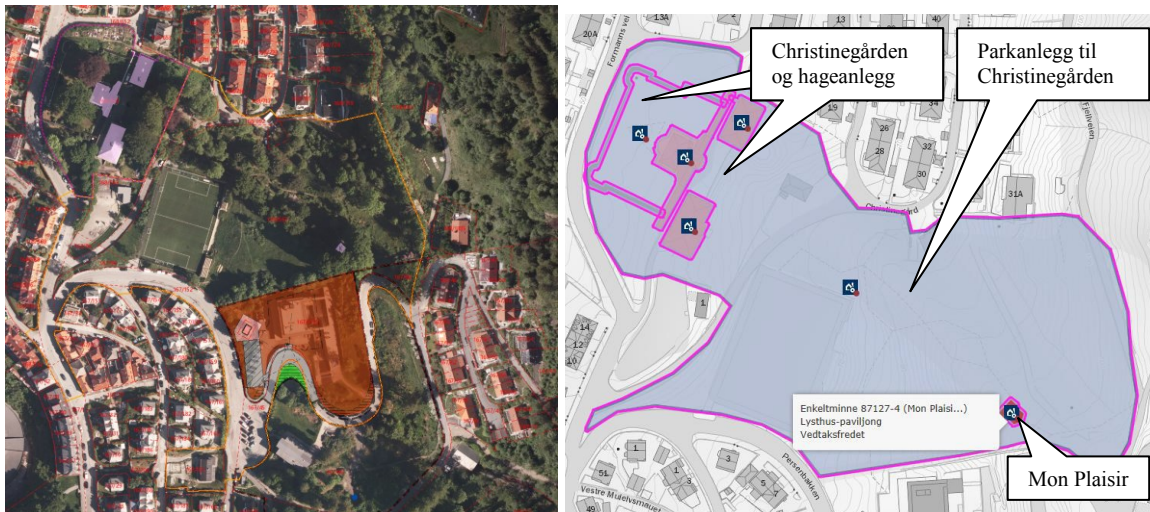


Figur 4 - Venstre: KPA 2010.



Figur 5 - Høyre: KDP Sandviken – Fjellsiden Nord.

Planområdet ligger i hovedsak innenfor kulturminnet Christinegård (figur 7), som opprinnelig var en stor og helhetlig lystgård med hovedbygninger og hageanlegg mot vest og parkanlegg og Mon Plaisir i skråningen mot øst. I dag er fire bygninger er fredet etter Lov om kulturminner. Hagen og parken er ikke fredet men har nasjonal kulturminneverdi.



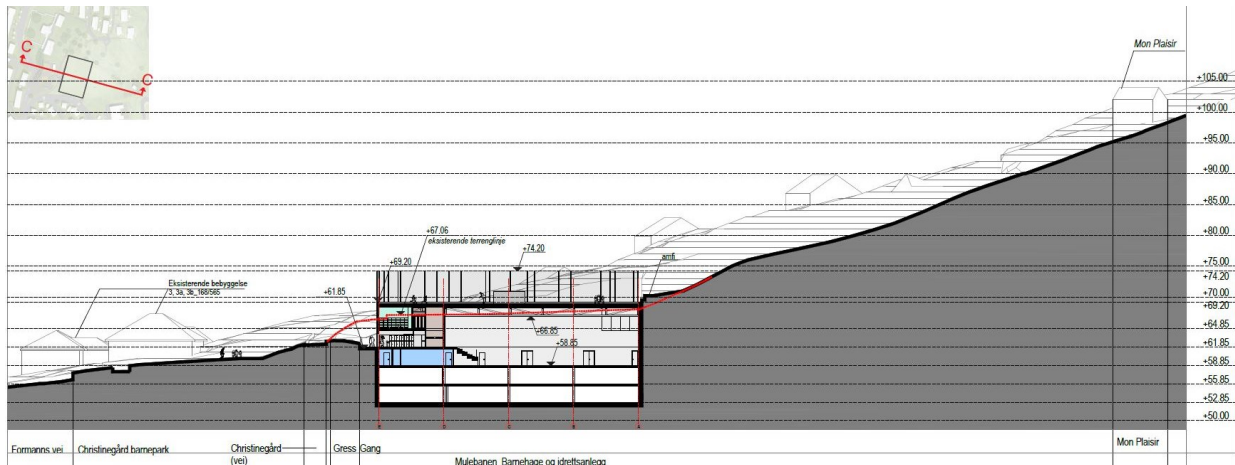
Figur 6 - Venstre: Reguleringsplan for Mulesvingen barnehage hvor rødt felt viser regulering til Allmennyttig formål – barnehage. Oransje linje viser planområdet til Mulebanen. Figur 7 - Høyre: Markering av Christinegård sitt hage- og parkanlegg og fire fredede kulturminner, fra Riksantikvaren sin database Askeladden.

Gjennom planforslaget foreslås det å regulere Mulebanen til bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre gitt hovedformål som **Ballbane, Idrett, Barnehage med tilhørende uteoppholdsarealer samt Parkering**. Formålene samlokaliseres i et felles 5 etasjers anlegg, plassert delvis under bakken ved dagens Mulebanen. Anlegget er avsatt på plankart med kombinert arealformål BAA og vist på illustrasjonsplan med barnehage og flerbrukshall (rød markering på figur 8 og 9). Maks tillatt utnyttelsesgrad for BAA er % -BRA= 325 %. Samlet areal for idrett, barnehage og parkeringsanlegg utgjør m² BRA=10 367 m².



Figur 8 – Venstre: plankart (19.02.18). Figur 9 - Høyre: Illustrasjonsplan, 4 etasje/Plan 1 (19.02.18)

Nytt flerbruksanlegg med Idrett, Barnehage og Parkering er tilpasset fotavtrykket til dagens Mulebanen med 60x40m, totalt 2400 m², men heves 2 meter og skyves 3 meter mot øst av hensyn til innvendig dagslys krav for barnehage og tilpasning til terreng. Nederst under bakken ligger 2 etasjers parkeringsanlegg (Plan U3 og U2) med totalt 166 p-plasser til boligsoneanlegg, p-plasser for ansatte og henting/levering til barnehagen samt besøkende til idrettshallen. Sentralt i anlegget ligger flerbrukshall (Plan U1) som strekker seg opp bakenfor barnehagen for å tilfredstille høydekrav. Barnehage med plass til 80 barn fordelt på to etasjer (Plan 1-2) har direkte adkomst til bakkeplan. Øverst på (Takplan) ligger ny utendørs ballbane som erstatter dagens Mulebanen.



Figur 10 - Landskapsnitt med 5 etasjers nytt anlegg og eksisterende terreng (rød linje).

Kulturminnet Christinegård med hage, park, Mon Plaisir og grøntområder reguleres i all hovedsak til Grønnstruktur (G1-8), mens hovedbyggene reguleres til kombinert formål Bolig/Tjenesteyting for å videreføre dagens virksomhet. Eksisterende Mulesvingen Barnehage, nedlagte Persenbakken barnehage i Gutenbergsgate 14 og Christinegård Barnepark reguleres til barnehageformål BBH1-3.

Planforslaget tilrettelegger for økt trafikksikkerhet ved regulering av fortau langs kjøreveier, og gang- og sykkelveier mellom Christinegårdveien og Persenbakken som erstatning for dagens snarvei over Mulebanen. Dagens spredte kantparkering erstattes med felles soneparkeringsanlegg innenfor BAA. Øvre del av Christinegårdveien flyttes noe mot vest, for å gi større uteareal til barnehagen BBH4 og endre avkjøring mot nord.

Historikk

Planarbeidet har en lengre forhistorie fra 2005 da Varegg Allianseidrettslag ønsket å bygge flerbrukshall og oppgradere eksisterende ballbane til kunstgressbane.

Arbeidet med denne reguleringsplanen startet opp i 2013 med oppstartsmøte den 25.04.2013, og kunngjøring den 24.05.2013 i Bergens Tidende og 23.05.2013 i Bergensavisen. Det ble varslet at aktuelle formål var idrettshall, ballbane, p-anlegg og barnehage, samt at gjeldende reguleringsplan for Mulesvingen barnehage (planid 378010) vil erstattes av ny plan. Åpent informasjonsmøte ble avholdt den 24.06.2013.

Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning § 2 d (eldre versjon av forskrift, ikrafttredelse 01.01.2015). Kravet knyttes til at planområdet er større enn 15 daa, og omfatter nye områder til utbyggingsformål. Planprogram ble utarbeidet på et senere tidspunkt og lagt ut på høring den 11.12.14, med frist 20.01.15. Endelig planprogram ble vedtatt 08.08.2016.

I offentlige uttalelser og private merknader til både oppstart og høring av planprogram, ble det pekt på utfordringer knyttet til følgende temaer: kulturminner, grønne interesser, friluftsliv, folkehelse, barn og unges interesser, arkitektur og estetikk, parkering og trafiksikkerhet m.m. I offentlige uttalelse ble det frarådet å ta med formålet barnehage i nytt flerbruksanlegg, og det ble stilt spørsmål ved behov for parkeringsanlegg i private merknader fra beboere i nrområdet. For utfyllende opplysninger om planområdet, planforslaget, konsekvenser av planforslaget samt oppsummering og kommentarer til uttalelser og merknader vises til forslagsstillers planbeskrivelse (vedlegg C).

Begrenset høring – utvidet plangrense

Etter innspill fra Fylkesonservator underveis i planprosessen, utvides planområdet til å omfatte hele Christinegård, dvs fredede bygg med hageanlegg (murer og bastioner). Dette sikrer en helhetlig regulering av både enkeltminner og kulturmiljø. Fagetaten anser at den begrensede høringen av utvidet plangrense blir dekket gjennom denne utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn og høring.

Fagetatens kommentarer

Fagetaten har få 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. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformål og plangrep, men ser særlig at kulturminner, barnehage, trafikk og parkering er sentrale problemstilling. Nedenfor følger etatens kommentarer til hovedtemaer i planforslaget, mens øvrige aktuelle tema anser vi som tilfredsstillende løst og belyst. For utfyllende opplysninger henvises til forslagsstillers planbeskrivelse (vedlegg C).

Overordnede planer

Nye bebyggelsesformål i planforslaget (kombinert formål BAA, Barnehage BBH4 og deler av BBH3) er vurdert til å være i strid med gjeldende KPA og KDP, da arealet er avsatt til Grønnstruktur i overordnede planer. I bestemmelser til gjeldende KPA er det åpnet for omregulering av grønnstruktur gjennom reguleringsplan (kap.24 Grønnstruktur).

Grønnstruktur G2-4 omfatter Christinegård sitt parkanlegg inklusive Mon Plaisir, og er i hovedsak i samsvar med overordnet plan. Grønnstruktur G5-8 omfatter Christinegård med hovedbygninger og hageanlegg, og innebærer en omregulering fra bebyggelsesformål i KPA. Samlet medfører planforslaget delvis en omdisponering av arealformål, hvor Mulebanen endres fra grønnstruktur i KPA til bebyggelsesformål i planforslaget, mens arealer rundt Christinegård endres fra bebyggelsesformål i KPA til grønnstruktur. Bygningsmassen til Christinegård reguleres til kombinert formål Bolig/Tjenesteyting, i tråd med overordnet plan.

Eksisterende Mulesvingen Barnehage reguleres i tråd med dagens situasjon (felt BBH2), som en videreføring av Allmennyttig formål – Barnehage (Pbl.1985) i gjeldende reguleringsplan. Gutenbergsgate 14 (gnr.167, bnr.163) hvor det tidligere har vært barnehagedrift reguleres til formål barnehage (BBH1), og Christinegård Barnepark reguleres i tråd med dagens situasjon til barnehage (BBH3). Feltene BBH1-3 er alle i gjeldende KPA 2010 regulert til Bebyggelsesformål, bortsett fra mindre del av Christinegård Barnepark som er regulert til Grønnstruktur.

I den nye kommuneplanens samfunnsdel (KPS)¹ ”Bergen 2030” fremkommer kommunens visjon om en aktiv og attraktiv by, med mål om en kompakt og velfungerende by hvor

¹ Vedtatt i Bystyret 24.06.2017

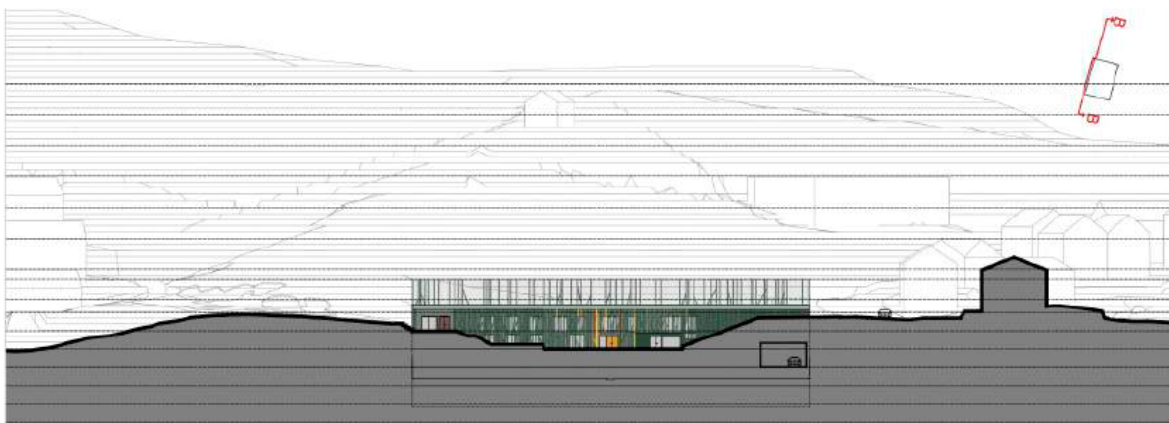
innbyggerne skal bevege seg mer i hverdagen. Planforslaget bidrar til realisering av flere av disse sentrale målsettingene.

Fagetaten er åpen for en utvikling av dagens Mulebane til et nytt flerbruksanlegg med idrett, barnehage og parkering. Gjennom planen kan det tilføres positive kvaliteter til nærmiljøet og bydelen, og slik realisere prioriterte målsettinger i overordnede planer. Vi ser imidlertid behov for å innhente ytterligere informasjon knyttet til utvikling av arealene rundt dagens Mulebanen, særlig knyttet til forholdet mellom barnehagens utareal på BBH4, parkanlegget mellom Christinegården og Mon Plaisir samt grensesnittet mot trafikkstøy. Etter offentlige uttalelser og private merknader vil vi ta endelig stilling til saken. De aktuelle problemstillinger drøftes videre i dette fagnotatet.

Konsekvensutredning og alternativsvurderinger

Det er gjennomført konsekvensutredning av alternativ A.1, A.2, B.1, B.2 i tillegg til alternativ 0. Alternativene er beskrevet i vedtatt planprogram, men det gjøres oppmerksom på at navn på alternativ er endret iht. planprogram.

Alternativ 0 er referansesituasjon, og innebærer en videreføring av dagens Mulebanen sammen med forventede endringer innenfor gjeldende planer. Felles for alternativ A.1, A.2, B.1 og B.2 er at de innebærer nytt flerbruksanlegg med idrett, barnehage og parkering på tomten til dagens Mulebanen. Alternativene har samme plassering av bygg på tomten og samme volumhøyde over terreng (figur 11).

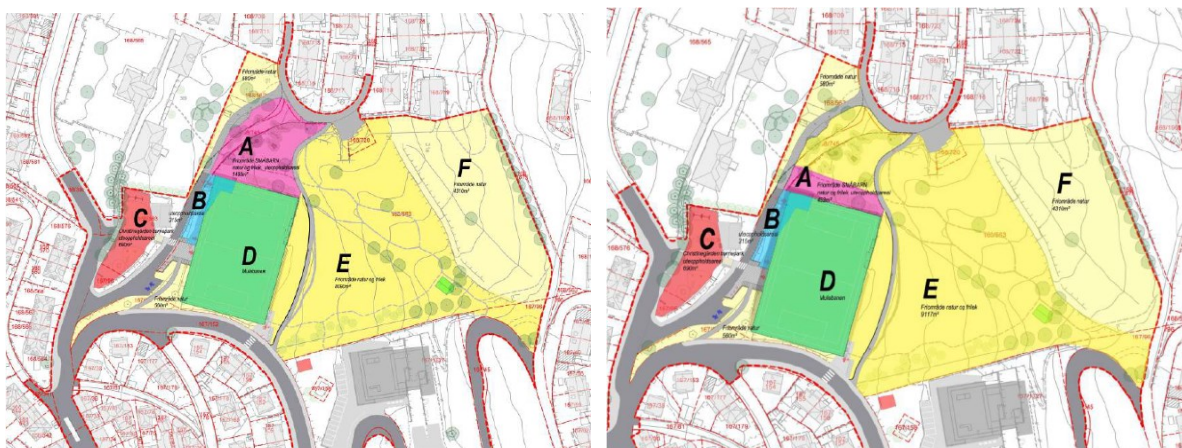


Figur 11: Snitt med hovedfasade sett fra Vest, felles for alt.A.1-2 og B.1-2.

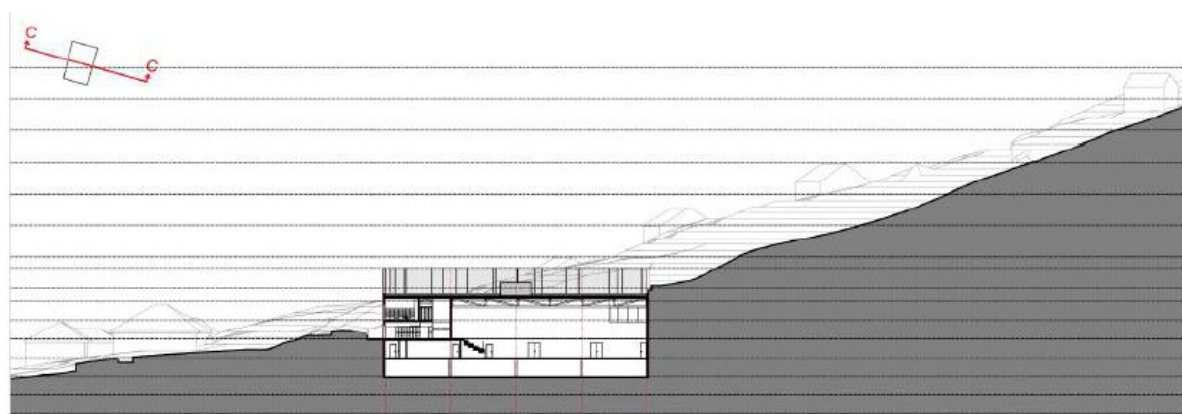
Alternativ A.1, A.2, B.1, B.2 er ulike gjennom kombinasjon av to variabler knyttet til barnehagens utareal og parkeringsanlegg:

- Barnehagens utearealer² med arealnorm på 24 m² per barn:
 - Variant A: Tilnærmet full dekning (93 %) av arealnorm (figur 12)
 - Variant B: Nedre grense (40 %) for dekning av arealnorm (figur 13)
- Parkeringsanlegg:
 - Variant 1: P-kjeller med 1 etasje og 88 p-plasser til barnehage og besøkende til idrettshallen (figur 14).
 - Variant 2: P-kjeller med 2 etasjer og totalt 166 p-plasser, fordelt på en etasje med 75 p-plasser til barnehage og besøkende til idrettshallen, og en etasje med 91 p-plasser til boligsoneanlegg (figur 15).

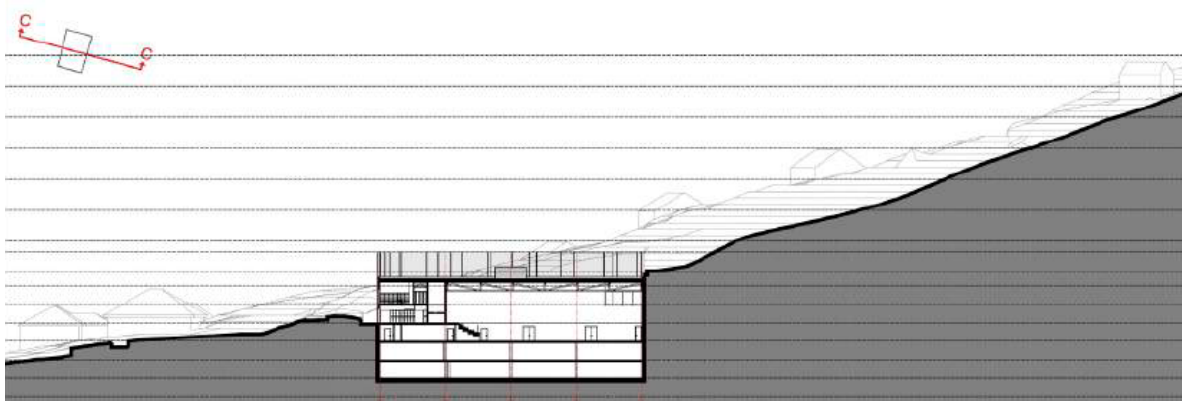
² Bybarnehagestandard, vedtatt 28.05.15, Bystyresak 119-15.



Figur 12 - Venstre: Variant A med stort uteoppholdsarealer på 1795 m² (tilsvarer 93 % av normkrav), sum av felt A og B på illustrasjon. Figur 13 – Høyre: Variant B med lite uteoppholdsarealer på ca. 770 m² (tilsvarer nedre grense på 40 % av normkrav), sum av felt A og B på illustrasjon.



Figur 14: Snitt vest-øst viser Variant 1 med 1 parkeringsetasje.



Figur 15: Snitt vest-øst viser Variant 2 med 2 parkeringsetasjer.

Det er i tillegg utarbeidet en kort redegjørelse av ytterligere to alternativer (C.1. og C.2.) med vurdering av alternative lokaliseringer av anlegget innenfor bydelen/ Sandviksområdet, med enten 1 eller 2 parkeringsetasjer. Konsekvensutredningen vurderer lokasjonene Koengen og Kristiansholm, men konkluderer med at disse ikke er realiserbare. Det argumenteres videre med at Mulebanen er selve hjertet i idrettslaget, og at nærheten til Fjellveien, Stoltzekleiven og Fløyfjellen også er viktige. Et nytt anlegg på Mulebanen kan i tillegg gi mer arealeffektiv tomteunyttelse enn andre tomter. Fagetaten støtter vurderinger om at Mulebanen er den mest egnede lokaliseringen i bydelen.

Tabellen under oppsummerer konsekvensutredningen av alternativ A.1, A.2, B.1 og B.2, og viser at alt.**B.2.** rangeres som det beste alternativet for utbygging av nytt anlegg.

ALTERNATIVER	ALT. A.1	ALT. A.2.	ALT. B.1	ALT. B.2.
KU TEMA				
Landskapsrom og bylandskap	-/--	-/--	-	-
Kulturminner og kulturmiljø	-/--	-/--	-/--	-/--
Trafikk og parkering	--	-	--	-
Risiko og sårbarhet	Planforslag har akseptabel risiko, men forutsetter gjennomføring av risikoreducerende tiltak.			
RANGERING	<i>4. Dårligst</i>	<i>2. Nest best</i>	<i>3. Nest dårligst</i>	<i>1. Best</i>

Variant B med redusert barnehageuteareal på BBH4 gir mindre negative konsekvenser for KU tema Landskapsrom og bylandskap, sammenlignet med variant A med tilnærmet full dekning av utearealer. For tema Kulturminner og kulturmiljø gir alle alternativer den samme negative konsekvensen, dvs. at ulike størrelser på uteareal eller parkeringsanlegg medfører ikke endringer av konsekvens. For tema Trafikk og parkering så gir variant 2 med to etasjes parkeringsanlegg mindre negative konsekvenser, enn variant 1 med kun en etasjes parkeringsanlegg.

Planforslaget legger til grunn alt.**B.2.**, som er rangert til 1. Best i konsekvensutredningen. Alternativet innebærer at parkeringskjeller har 2 etasjer, og at barnehagen legger til grunn bybarnehagestandard og reduserer utearealer til nedre grense på 40 % av veiledende arealnorm. Tidligere i planprosessen var planforslaget basert på alt.B.1. med et større uteareal til barnehagen. Fylkeskonservator er skeptisk til barnehageformål fordi etablering av uteareal medfører negative konsekvenser for parkområdet mellom Mon Plaisir og Christinegården. Fagetaten støtter at planforslaget legger til grunn alt.B.2. siden dette i større grad ivaretar kulturminnehensyn enn tidligere.

Hovedformål

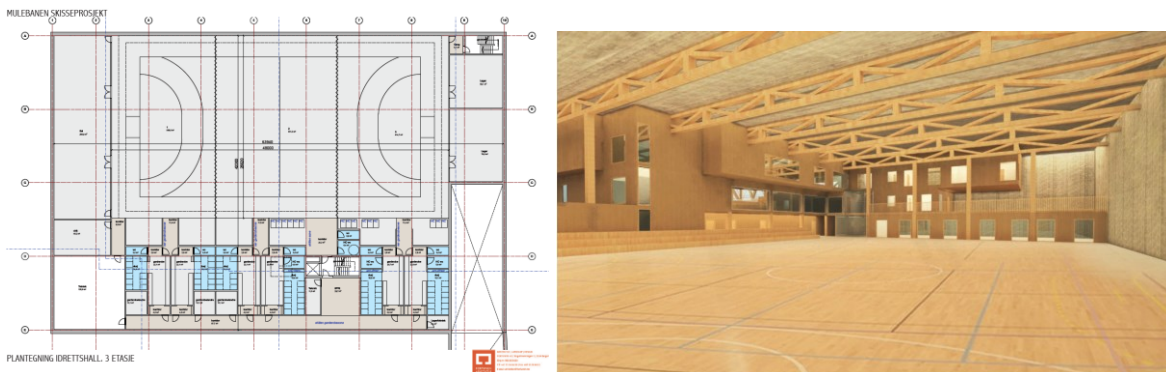
Hovedformål i planforslaget er idrett, barnehage og parkeringsanlegg, samlokalisert i et felles 5 etasjes anlegg under bakken ved dagens Mulebanen. Under følger drøfting av hvert formål.



Figur 16 - Venstre: Perspektiv sett fra Persenbakken. Figur 17 - Høyre: Perspektiv sett fra Formannsvei.

Idrett-/Flerbrukshall

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av flerbrukshall sentralt i nytt anlegg. Plantegning i skisseprosjekt (figur 18) viser at hallflaten har et areal på ca. 48m x 26m, noe som tilfredsstillende anbefalt størrelse for en såkalt Normalhall³ med fri gulvflate på 45m x 25m. Dette tilsvarer én stor spilleflate for håndball og innebandy på 20 x 40 m, utenforliggende sikkerhetssoner og plass for sekretariat. Idrettshallen har mulighet for inndeling i 3 baner, og vil være egnet som treningsanlegg for andre idretter og allmenn fysisk aktivitet. Krav om fri høyde på 7m tilfredsstillende, siden flerbrukshallen strekker seg over flere etasjer og barnehagen kun ligger ut mot nord og vestsiden av bygget. Størrelsen tilfredsstillende krav til minimumsareal på 16m x 14m, for å motta støtte som flerbrukshall i spillemiddelordning, ifølge eldre veileder.⁴



Figur 18 - Venstre: Plantegning for idrettshallen, fra "Mulebanen skisseprosjekt."

Figur 19 - Høyre: Interiørperspektiv av Idrettshall, fra "Mulebanen skisseprosjekt."

Plantegninger viser 3 garderobesett (totalt 6 garderober), treningsrom, møterom, tribune, foaje og kafé m.m. Planforslaget tilfredsstillende dermed anbefalinger i V-0989 om fire garderober til idrettslag og to garderober til instruktører, lærer etc., samt andre støttefunksjoner og tilgrensende romprogram.

Idrettsplanen Bergen 2017-2027 "Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle"⁵ har overordnet hovedmål: "Det skal tilrettelegges for at flest mulig skal få et variert aktivitetstilbud i sitt nærmiljø både for egenorganisert og organisert idrett." Idrettsplanen omtaler Mulebanen som et konkret prosjekt med aktivitetsflate for håndball med tilleggsarealer, samt parkeringshus og barnehage. Planen understreker videre at byrådet er positiv til idrettslagets planer for en privat utbygging på kommunalt festet areal. Private merknader fra naboer til oppstart uttrykker skepsis mot at nytt bygg heves 2 meter sammenlignet med dagens situasjon, og påpeker at økt trafikk til og fra idrettshall (sammen med barnehage og parkeringsanlegg) er negativt for bo- og oppvekstmiljøet i området.

Fagetaten vurderer økt trafikk som en negativ konsekvens, men støtter regulering av idrettshall. En ny idrettshall vurderes som svært positivt bidrag til bydelen, og bidrar til realisering av prioriterte overordnede målsettinger i ny KPS "Bergen 2030" og hovedmål i Idrettsplan Bergen 2017-2027. Planforslaget medfører andre positive konsekvenser som trafikksikkerhetstiltak, fjerning av overflateparkering og oppgradering av veiforhold for myke trafikanter.

³ Departementets Veileder V-0989: "Idrettshaller. Planlegging og bygging" (2016)

⁴ Departementets Veileder V-0690: "Flerbrukshaller" (2005)

⁵ Vedtatt 22.03.2017, Bystyresak 73-17.

Barnehage

Planforslaget tilrettelegger for etablering av barnehage med plass til 80 barn.

For Bybarnehagestandarden i Bergen kommune er det vedtatt⁶ at veiledende arealnorm for barnehagers utearealer er satt til 24 m² per barn uavhengig av alder. Innenfor standarden kan utearealer reduseres til 40 % av arealnorm som minimumskrav, under følgende forutsetninger:

- Det skal avsettes et minimum av uteareal av høy kvalitet.
- Barnegruppene bruker utearealer til ulik tid.
- Redusert uteareal må kompenseres med andre kvaliteter, f.eks. andre tilgjengelige arealer, sambruk av utearealer og lekeplasser, bruk av offentlig rom, parker, grøntanlegg, gatetun, byfjell m.m.
- Det gis dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene, slik at tilgjengelig uteareal kan benyttes til lekeareal.

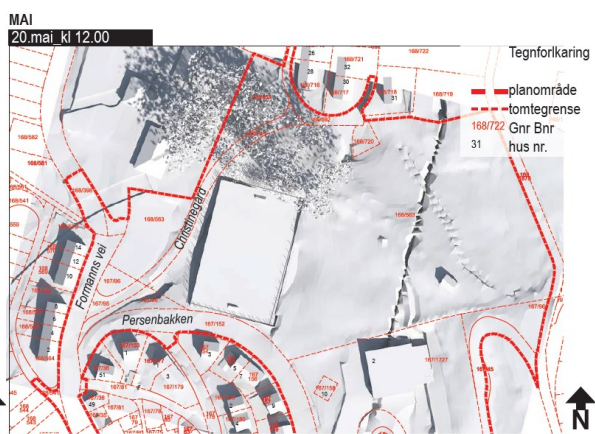
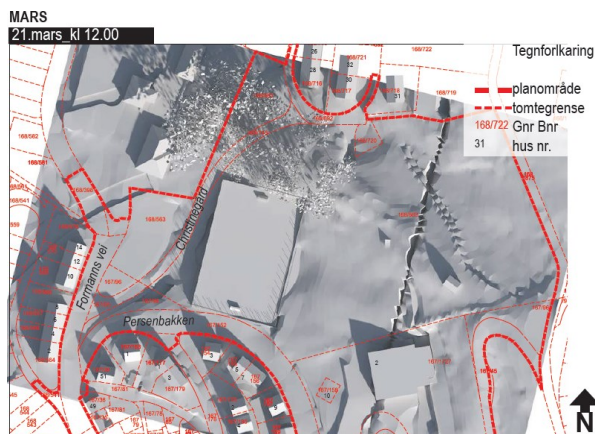
En barnehage med 80 barn medfører et arealbehov på 1920 m² iht veiledende arealnorm, men kan reduseres til 770 m² uteareal ved 40 % dekningsgrad.

Plankartet viser at BBH4 har en størrelse på 0,6 daa. Utearealet er avgrenset mot nord langs eksisterende parksti, og omfatter oppimot 700 m² uteareal til barnehagen til sammen på nord og vestsiden av BAA. I tillegg ligger noe uteareal under utkragede nordre takhjørne på BAA (se figur 8). Samlet sett forventes utearealet å utgjøre ca. 770 m², og tilfredsstillende 40 % av arealnorm. Det er usikkert om stien er presist tegnet inn på basiskartet og fagetaten anbefaler at både stien kontrollmåles og avgrensning mot barnehagens uteareal (felt BBH4) avklares til 2.gangsbehandling.

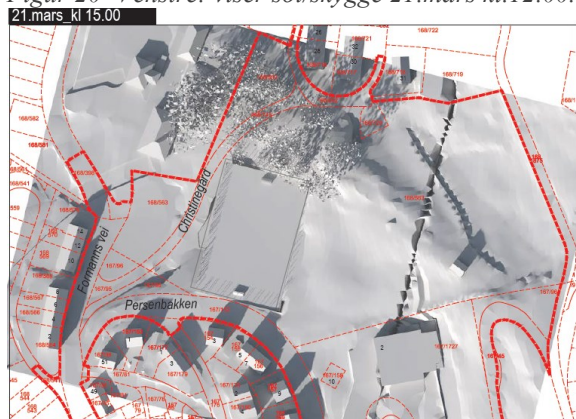
Ved siden av egne utearealer i direkte tilknytning til barnehagen på BAA, legges det opp til deling av utearealer på BBH3 sammen med Christinegården barnepark og Ladegården Barnehage. Mulesvingen barnehagen på BBH2 har i dag overdekning av utearealer, og kan også dele arealer sammen med ny barnehage. Samtidig vil ny barnehage ha god tilgang på store og verdifulle grøntområder i parken rundt Mon Plaisir på felt G3, i tillegg til Fjellveien og byfjellene for øvrig (Vedlegg S: Oversikt over kompensatoriske arealer). Fagetaten vurderer disse nærområdene som svært positive for en fremtidig barnehage, og støtter en sambruk av tilgrensende og tilgjengelige arealer

Minimumskravet til uteareal (40 %) er avsatt på BBH4 på vest- og nordsiden av BAA. Solskyggeillustrasjoner (figur 20-23) viser at dette arealet har stort sett gode solforhold, dvs. at over halvparten av arealet har sol kl.15 vårjevndøgn (21.mars). Illustrasjonene viser samtidig at vestsiden har skygge på dagtid kl.12. På nordsiden har noe areal nærmest bygningen skygge på ettermiddagen. Ideelt sett bør utearealer ligge på sør- og vestsiden av bygningsmasse på tomten, og ikke på nordsiden. Terrenget på BBH4 stiger fra vest til øst, og gir mindre skygge der bygningsmassen møter terrenget mot øst.

⁶ Vedtatt 28.05.15, Bystyresak 119-15



Figur 20- Venstre: viser sol/skygge 21.mars kl.12.00. Figur 21 - Høyre: viser sol/skygge mai kl.12.00.



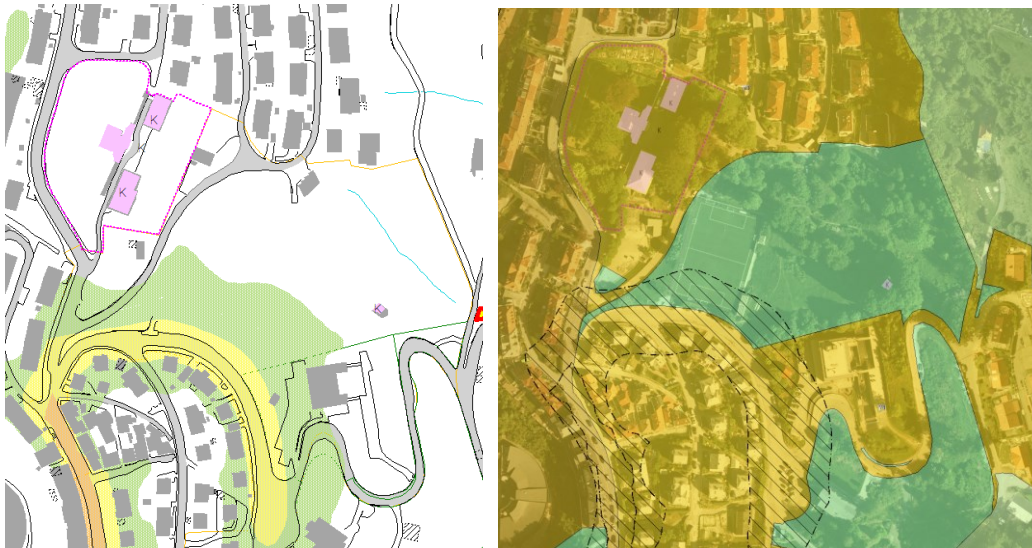
Figur 22 - Venstre: viser sol/skygge 21.mars kl.15.00. Figur 23 - Høyre: viser sol/skygge mai kl.15.00.

Ut fra plankartet ser det ut som at utearealet på BBH4 tilfredsstiller KPA 2010 sitt kvalitetskrav om maks helningsgrad på 1:3, men for å tilfredsstille TEK 17 sine krav til opparbeidet utearealer og gangatkomst (mellom 1:10 og 1:15) forventes det terrenginngrep for å håndtere høydeforskjeller på tomten. Slike terrenginngrep kan være negativt for kulturminneinteresser knyttet til Christinegården, Mon Plaisir og parken som helhet med eksisterende stinett.

Mindre deler av planområdet omfattes av trafikkstøy fra Formannsvei og Persenbakken. Illustrasjonen under (figur 24) fra Statens Vegvesen i 2016⁷ viser at gul støysone følger veien langs Persenbakken, mens forslag til ny KPA 2016 (figur 25) viser at gul støysone (skravert) strekker seg noe lenger inn på området ved Mulebanen.

Det er utarbeidet et notat med støyvurdering (Vedlegg W) som fastslår at pga lav trafikkmengden ved Persenbakken (ca 1000 ÅDT) med lange stilleperioder, vurderes det ikke som hensiktsmessig med skjermingstiltak mot støy fra Persenbakken. Trafikkanalysen (Vedlegg V) har imidlertid beregnet at etablering av flerbrukshall med barnehage, parkering og idretthall vil medføre en trafikkøkning på opp mot 50% av dagens nivå. Trafikkøkningen vil komme i Formannsvei og Øvre Sandveiksvai som fører frem til ny flerbrukshall.

⁷ Strategisk støykart iht. Forurensningsforskriften, byområde Bergen. Statens vegvesen, region vest, april 2017.



Figur 24 - Venstre: Strategisk støykart, 2016. Figur 25 - Høyre: Forslag til ny KPA 2016.

Det er i reguleringsbestemmelser stilt krav om vurdering av støynivå til søknad om tiltak. Fagetaten ser at det er en risiko for at økt biltrafikk til og fra nytt flerbruksanlegg vil medføre trafikkstøy på foreslåtte utearealer til barnehagen, særlig på vestsiden av BBH4. Vi mener derfor det må utarbeides detaljert støykartlegging med vurdering av skjermingstiltak før 2.gangsbehandling. Dette er avgjørende for å dokumentere at barnehagens utearealer tilfredstiller krav til lokalisering og kvalitet, samt avklare arealbruk mot andre interesser og hensyn.

Usikkerhet rundt trafikkstøy, sol og skyggeforhold samt terrengbehandling, gjør at fagetaten ikke er overbevist om at avsatt uteareal på BBH4 tilfredstiller krav til kvalitet. Før 2.gangsbehandling bør det vurderes alternativer til lokalisering og utforming av barnehagens utearealer.

Det anbefales at Bybarnehagestandarden også legges til grunn for Mulesvingen barnehage på BBH2. Dette åpner både for deling av utearealer, og dispensasjon fra parkeringsbestemmelser slik at uteareal i stedet kan benyttes til lekeareal. Dette innebærer at dagens parkeringsplasser ved Mulesvingen kan transformeres og inngå som utearealer. Evt kan parkeringsbehov for Mulesvingen barnehage dekkes inn i nytt parkeringsanlegg på BAA.

For den nye barnehagen ved BAA og BBH4 legges det opp til henting og levering av barn inne i parkeringsanlegget. Plantegning for etasje U1 viser at det er avsatt areal til henting og levering ved siden av heis og trapperom som fører opp til barnehagen i 3 og 4 etasje. Fagetaten er ikke overbevist om at henting og levering av barnehagebarn inne i parkeringsanlegget er en god og sikker løsning, og ber om innspill på dette til offentlig ettersyn og høring. Det kan forventes at deler av trafikken inn og ut av anlegget vil inntreffe på samme tid hos ulike brukere, noe som kan medføre en negativ situasjon med støy, forurensning, trafikkfare m.m. ibm henting og levering av barnehagebarn.

Barnehagebruksplan 2016-2030⁸ har vedtatt mulighet for innplassering av barnehage i nytt anlegg for Mulebanen. Bakgrunnen for dette er at Bergen kommune i dag ikke oppfyller bydelsvis prioritering til barnehageplass i Bergenhus byområde. Med stor etterspørsel etter barnehageplasser er det behov for flere plasser i bydelen. Barnehagebruksplanen omtaler Mulebanen barnehage i forbindelse med pågående regulering av Vareggshallen/Mulebanen, og

⁸ Vedtatt 14.12.2016, Bystyresak 320-16.

omtaler barnehagen som et nytt prioritert tiltak som allerede er gitt tilsagn om kommunalt tilskudd.⁹ Barnehagebruksplanen antar at tiltaket tidligst kan realiseres i 2021.

Til oppstart av planarbeidet kom det merknader fra naboer som påpeker negative konsekvenser som trafikkøkning ved høy barnehagetetthet i tettbygde og historiske områder. Det vises til at tidligere etablering av Mulesvingen barnehage medførte tilsvarende trafikkøkning. Naboer stiller også spørsmål ved behovet for ytterligere barnehageutbygging i området.

Fylkeskonservator anbefalte til høring og offentlig ettersyn av planprogram at barnehageformål tas ut av planforslaget, av hensyn til kulturminnet Christinegård. Byantikvaren uttrykte skepsis til størrelsen på nytt anlegg, og om hvorvidt det er mulig å tilpasse kulturmiljøet uten sterke negative konsekvenser.

Fagetaten vurderer det som positivt og samfunnsnyttig med etablering av ny barnehage i bydelen for å dekke dagens underdekning av plasser. Samfunnsnyttigen må samtidig balanseres mot andre overordnede hensyn som kulturminneinteresser. Vi støtter derfor at planforslaget legger til grunn alt.B.2 med bybarnehagestandard¹⁰ sin nedre grense for utearealer, istedenfor alt.B.1. Bybarnehagestandard med reduserte utearealer gir mindre konflikt mot Christinegård, Mon Plaisir og tilhørende parkanlegg, samtidig som ny barnehage benytter tilgrensende kompensatoriske arealer og deler utearealer med andre barnehager.

Før 2. gangsbehandling må det dokumenteres at planforslaget sikrer tilfredsstillende kvalitet på utearealer og tilstrekkelig trafiksikkerhet ved henting og levering av barn inne i parkeringsanlegget.

Parkeringsanlegg

Planforslaget tilrettelegger for etablering av et 2 etasjers parkeringsanlegg under bakken i byggets to nederste etasjer. Reguleringsbestemmelser fastsetter et minimumskrav på 160 plasser, mens plantegninger viser muligheten for opptil 166 plasser.

Parkeringsarealet i Plan U2 har 75 p-plasser til barnehagen med ansattparkering og henting/levering av barn, samt besøksparkering til flerbrukshallen. Parkeringsarealet i plan U3 har 91 plasser til beboerparkering for nærområdet, slik at dagens overflateparkering kan saneres i Persenbakken, Mulesvingen og ved Christinegården. I tillegg kan parkeringsanlegget benyttes for brukere av Stoltzekleiven, Fjellveien og Byfjellene.

Planforslaget har bestemmelser om at det skal sikres enn viss parkeringsdekning for arealformål Barnehage og Idrettsanlegg, dvs minimumskrav. Tabellen under viser at planforslagets parkeringsdekning for Idrett samsvarer med parkeringsbestemmelser i forslag til ny KPA 2016. Gjeldende KPA 2010 har samme dekningsgrad, men har maksimumskrav. Foreslått parkeringsdekning for Barnehage er noe lavere enn KPA, både gjeldende 2010 og forslag 2016.

⁹ Bystyresak 3-12: Prinsipper for realisering av barnehageretten i 2012-2015

¹⁰ Bybarnehagestandard, vedtatt 28.05.15, bystyresak 119-15.

Formål	Planforslag	KPA 2010, sone P3	KPA 2016, Sone 3 Ytre fortettingssone
Barnehage	Min. 1 – 1,5 p-plasser per 10 barn	2-2,5 p-plasser per 10 barn	1,5-2,5 p-plasser per 10 barn
Idrettsanlegg	Min.1 plass per 10 personer	Maks 1 plass per 10 personer	Min. 1 plass per 10 personer

Fagetaten mener at det er positivt at det legges opp til en lav parkeringsdekning. Dette støtter oppom målsettinger i Kommuneplanens Samfunnsdel "Bergen 2030" om Gåbyen Bergen. I et område med knapphet på areal bør det legges opp til sambruk av parkeringsplasser for barnehage og idrettsformålene. En lav parkeringsdekning for barnehage kan være realistisk og ønskelig siden barnehagen primært skal være henvendt til bydelen. Fagetaten påpeker at planforslaget må ivareta bystyrets bestillinger i "Grønn strategi"¹¹ om særskilt tilrettelegging for biler med nullutslippsteknologi (elbiler m.m.) og bildeleløsninger.

Flere naboer kommenterer i merknad til oppstart (i 2013) at innføring av soneparkering har løst tidligere parkeringsutfordringer i nabolaget, og at det ikke lenger oppleves behov for nytt parkeringsanlegg for fastboende i området. Naboer påpeker at økt trafikk som følge av barnehage, idrettshall og parkeringsanlegg er svært negativ for bo- og oppvekstmiljø.

Det ble i 2010 gjennomført en undersøkelse av behov for parkeringsanlegg knyttet til beboerparkering, se Planbeskrivelsen kap.8.5. Undersøkelsen dokumenterer at 75 % av de spurte ønsker p-anlegg under Mulebanen, noe som tilsvarte 110 personer. Undersøkelsen er foretatt før innføring av soneparkeringen, men undersøkelsen omfattet også et større område som allerede hadde soneparkering. Fagetaten vurderer at selv om den nylig innførte boligsoneparkeringen i området har medført noe mindre fremmedparkering, så er utfordringene knyttet til trafiksikkerhet og kantparkering langt fra løst da de færreste beboerne i dette område kan løse parkeringsbehovet på egen grunn.

I forbindelse med at soneparkeringen ble vedtatt i 2012 ble det også vedtatt følgende: *«For å tilrettelegge for fysisk aktivitet forutsetter bystyret at det blir avsatt rikelig med tidsbegrensede parkeringsplasser i forbindelse med Stoltzekleiven og Fjellveien og at disse plassene blir tilgjengelig for mange.»*

En slik prioritering av folkehelse er videreført i målsettinger om "Gåbyen" i nye KPS "Bergen 2030", hvor det bl.a. står at *“Det skal være kort og enkelt å oppsøke naturområder”* og *“Bergen har god tilgang på store sammenhengende turområder på byfellene. Innfallsporter til områdene må styrkes.”*

Fagetaten er positiv til at parkeringsanlegg har p-plasser for turgåere, siden dette bidrar til realisering av overordnede målsettinger knyttet til folkehelse.

Fagetaten støtter etablering av et parkeringsanlegg. Det bidrar til redusert overflateparkering, økt trafiksikkerhet og bedre utemiljø, og realiserer overordnede målsettinger i kommuneplan og vedtak om soneparkering. Før 2.gangsbehandling bør imidlertid behovsgrunnlaget oppdateres og dokumenteres, slik at p-anleggets størrelse og utforming kan avklares, herunder avklaring av grensesnitt med trafikkstøy mot barnehagens utearealer.

¹¹ Klima- og energihandlingsplan for Bergen. Bystyresak 28/16, vedtatt 21.09.16

Kulturminner

Christinegård er en helhetlig lystgård som i sin nåværende form ble oppført i 1836. Mon Plaisir og parken ned mot lystgården ble muligens anlagt noe senere. Det fantes tidligere flere slike lystgårder i Sandviken, men Christinegård er i dag eneste som har bevart hovedtrekkene i gårdsanlegg og hage. Kulturminnet med alle fire 4 enkeltminner (hovedbygning, tjenerbolig, Fjøs/stall og paviljongen/lysthuset Mon Plaisir) er fredet etter Kulturminneloven.

Fredningsvedtaket omfatter ikke parken mellom lystgården og Mon Plaisir, og heller ikke hageanlegget på øst- og vestsiden av hovedbygningen. Riksantikvaren beskriver at Christinegård *”er eit stort og heilskapleg anlagt lyststadsanlegg, der hovudhus, uthus og hage utgjør eit arkitektonisk heile”*, mens *”skråninga opp mot Mon Plaisir var opphavleg ein romantisk prega park, i dag eit meir uryddig grøntområde.”* Anlegget som helhet har nasjonal kulturminneverdi, og KDP Sandviken – Fjellsiden Nord anbefaler at anlegget som helhet får status som bevaringsområde.

Det er utarbeidet egen rapport med registrering og analyse av Christinegårdens parkanlegg (Vedlegg T), som delvis oppfyller undersøkingsplikten jfr. Kulturminneloven § 9. Rapporten konkluderer med at det er *”vanskelig å vite sikkert hvordan Christinegårdens park har vært. Terrengmessig er det likevel lite sannsynlig at stiene i de bratte partiene har endret seg vesentlig, mens det mot ytterkantene og i de slakere partiene ved p-plassen og ned til Christinegårdens bygninger er mer usikkert.”*



Figur 26 - Venstre: Utsnitt av Generalkart over Bergen, O.P.R.Høegh, 1848.

Figur 27 - Midten: Dagens situasjon.

Figur 28 - Høyre: Fremtidig situasjon med nytt flerbruksanlegg.

Hordaland Fylkeskommune varslet ved oppstart av planarbeidet at de vil vurdere å fremme innsigelse dersom planforslaget gir negative konsekvenser for helheten eller deler av anlegget til Christinegården. Dette ble gjentatt i en foreløpig uttalelse den 22.01.18. Gjennom dialog fremkommer at følgende to forhold i planforslaget er særlig utfordrende for kulturminner:

1. Barnehagens uteareal – plassering i historisk parkanlegg, midt mellom Christinegård og Mon Plaisir.
2. Byggehøyde – nytt anlegg medfører heving av dagens ballbane med 2 meter, og gir høy fasade mot vest og nord.

Fylkeskonservator har derfor anbefalt at formålet barnehage tas helt ut av reguleringsplanen. Begrunnelsen for dette er at uten formålet barnehage, så blir ikke parken berørt av uteareal til barnehage, samt at byggehøyden sannsynligvis kan senkes noe. For å imøtekomme kulturminneinteresser i større grad, er barnehagens uteareal underveis redusert til et minimum

iht bybarnehagestandarden. Det vil si at planforslaget er endret fra alt.A.2 til B.2, jfr. konsekvensutredningen.

Det foreslåtte nye flerbruksanlegget har en byggehøyde som medfører en høyere og mer markant fasade mot vest (figur 28). Dette vil endre noe på dagens situasjon, men forutsatt høy kvalitet på arkitektur og estetikk kan det oppnås en god tilpasning til kulturminner og kulturmiljø. Selv om nytt anlegg heves 2 meter sammenlignet med i dag, så skyves samtidig anlegget 3 meter mot øst. Dette gir flere positive konsekvenser, både ved økt avstand mellom nytt anlegg og Christinegård, bedre sikt gjennom Christinegårdveien og videre gjennom nedre del av parkanlegget. Samtidig vil sikten fra Fjellveien og Mon Plaisir hensyntas, noe som understrekes i konsekvensutredningen:

”Den visuelle kontakten og sikten mellom Fjellveien, Mon Plaisir og Christinegården vil ikke bli vesentlig forringet av det nye tiltaket selv om banedekket vil ligge noe høyere enn dagens nivå. Dette fordi bygget blir trukket bakover og inn i landskapet samtidig som dagens baneflate blir hevet.”

Samtidig vil deler av parken mellom Mon Plaisir og Christinegård bli fysisk endret ved etablering av uteareal til barnehagen. Konsekvensutredningen påpeker at *”Barnehagens uteareal vil tilføre parken et (...) fremmedelement”, og ”Brudd i stier mellom lystgården/Christinegård og Mon Plaisir”*. Samtidig fastslås det i vurdering av alt.B.1 og B.2: *”Parken som helhet vil beholde sin karakter som landskapspark og fortsatt være et offentlig friområde. Stinettet som preger parken dag vil beholdes.”*

Planforslaget vil samtidig også gi andre positive virkninger for kulturminner, bl.a. ved at veiløpet til Christinegårdsveien endres, slik at dagens kantparkering bortfaller, nedre del av parken får et større areal og bedre terrengovergang mot Christinegårdsveien. I tillegg rives eksisterende garderobebygg, som i dag danner en visuell barriere mellom Christinegård og Mon Plaisir. Planforslaget har videre potensiale til å øke parkens kvaliteter og opplevelsesverdi dersom det stilles krav til oppgradering, tilbakeføring og rekonstruksjon av parkelementer, stier og sammenheng i landskap i vegetasjon. Slike krav til oppgradering av parken bør avklares til 2.gangsbehandling.

Ifølge rapport om parkanlegget (Vedlegg T) kan dagens stier i parken antas å ha en viss autensitet, samtidig som noen store bøketrær og hagtornrekker kan være fra parkens begynnelse. Fagetaten anbefaler at det til 2.gangsbehandling avklares hvilken trær som skal bevares og hvilke det kan åpnes for å fjerne under anleggsfasen og senere erstattes gjennom rekkefølgekrav, og at dette reguleres inn på plankart.

Det er utarbeidet mange gode illustrasjoner i innlevert planmateriale, men fagetaten anbefaler at planmaterialet til 2.gangsbehandling suppleres med perspektiver av planforslaget sett fra Fjellveien. Dette er i tråd med reguleringsbestemmelse § 26-5 for KDP Sandviken – Fjellveien nord: *”All bebyggelse i planområdet skal vurderes sett fra Fjellveien. Denne vurderingen skal tas med i den politiske behandlingen av byggeprosjektet. Forholdet til utsikt fra Fjellveien skal veie tungt.”*

Fagetaten er i utgangspunktet positive til planforslaget da dette ikke medfører direkte negative konsekvenser for de vedtaksfredede enkeltminner, og at visuell kontakt og siktlinjer i all hovedsak bevares mellom *Fjellveien, Mon Plaisir og Christinegården*. Regulering av ny barnehage har stor samfunnsnytte, siden det i dag er underdekning av barnehageplasser i bydelen. Det er positivt med etablering av ny barnehage som bidrar til å dekke innbyggernes grunnleggende behov i nærmiljøet. Samtidig er det negativt for de nasjonale

kulturminneverdiene at mindre deler av parken blir avsatt til barnehagens uteareal og med påfølgende terrengendring, i tillegg til at anleggets høyde og fasade kan «forstyrre» den historiske parken. Fagetaten vil derfor avvente merknader og uttalelser fra høring og offentlig ettersyn, før vi tar endelig standpunkt. Det må stilles krav til kvalitet på arkitektur og estetikk for å sikre best mulig tilpassing til kulturminner og kulturmiljø, samt krav om opparbeidelse og oppgradering av den historiske parken, for å gi økt tilgjengelighet og opplevelsesverdi for både nærmiljøet og besøkende.

Fylkeskonservator har underveis i planprosessen avklart at det må gjennomføres en arkeologisk registrering før 2.gangsbehandling av planforslaget, for å oppfylle undersøkingsplikten jfr. § 9 i Kulturminneloven. Området har potensial for funn av automatisk fredede kulturminner fra bronse-, jern- og middelalder under overflaten.

Trafikksituasjon

Området preges i dag av smale veier, begrenset fortau og uoversiktlige veikryss. Veiene går mange steder tett på bebyggelsen og det er stor fotgjengertrafikk, noe som gir flere utfordrende trafikksituasjoner. Deler av området har mye gateparkering, selv om dette er noe redusert etter innføring av soneparkering ved årsskiftet 2012-13.

Som del av konsekvensutredningen er det utarbeidet en trafikkanalyse (Vedlegg V). Denne viser dages trafikknivå, og beregner nyskapt trafikk som følge av etablering med barnehage (80 plasser), flerbrukshall og parkeringsanlegg (2 etasjer og 190 p-plasser). Analysen viser at utbyggingen vil medføre en trafikkøkning på opp mot 50 % i både Øvre Sandviksveien og Formannsvei, sammenlignet med dagens nivå. I tillegg kan det forventes økt fotgjengertrafikk gjennom området, særlig til flerbrukshallen. Private merknader fra naboer til oppstart av planarbeidet kommenterer at naboer er bekymret for at nytt flerbruksanlegg vil medføre økt trafikk.

Trafikkanalysen vurderer at trafikkøkningen ikke vil medføre noen kapasitetsmessige utfordringer på eksisterende veistreknings, men trafikkøkningen vil medføre utfordringer i enkelte kryss og trange veipartier. Dette gjelder kryssområdet ved Støletorget (utenfor planområdet), og krysset Øvre Sandviksveien/ Persenbakken/ Formannsvei (innenfor planområdet).

Pga økt trafikksikkerhetsmessig risiko anbefaler trafikkanalysen følgende tiltak:

1. Etablering av fortau på venstre side av Persenbakken, fra Øvre Sandviksveien til inngang ved Mulebanen.
2. Fjerning av parkeringsplasser øverst i Formannsvei og evt. noe utvidelse av kryssområde for å gi bedre sikt og plass til møtende biltrafikk til/fra flerbrukshallen.
3. Vurdering av eventuelle fartsdempende tiltak i Øvre Sandviksveien.

Tiltak 1 og 2 er fulgt opp i planforslaget. Tiltak 3 må følges opp videre av Bergen kommune som en utvidelse av foreslått tiltaksområde i trafikksikkerhetsplan for Bergen, fra Absalon Beyers gate t.o.m Øvre Sandviksveien.

Planforslaget gir også økt trafikksikkerhet ved regulering av gang- og sykkelvei gjennom parken fra Persenbakken til Christinegårdveien. Denne erstatter dagens mye brukte stiforbindelse gjennom Mulebanen.

Selv om det er mindre gateparkering og fremmedparkering i området i dag enn før innføringen av soneparkering, er det allikevel utfordringer med utbredt kantparkering langs

særlig Persenbakken, Formannsvei og Øvre Sandvikveien. Dette skyldes at de færreste beboerne i området kan løse parkeringsbehov på egen grunn, samtidig som eksisterende veier har kantarealer som muliggjør parkering. Regulering av fortau i kombinasjon med etablering av felles soneparkeringsanlegg vil redusere gateparkering, gi bedre forhold for myke trafikanter og generell økt trafikksikkerhet. Reguleringsbestemmelser har rekkefølgekrav knyttet til BAA og BBH4 om opparbeidelse av fortau SF7-8, samt gang- og sykkelveier SGS1-4. Fagetaten anbefaler at det i tillegg bør vurderes rekkefølgekrav for oppgradering av eksisterende fortau SF1-6, siden dette ytterligere vil bidra til redusert overflateparkering og økt trafikksikkerhet.

Planforslag medfører redusert gateparkering, oppgradering av veiarealer og økt trafikksikkerhet. Fagetaten vurderer dette som positive virkninger for nærområdet, og ser at dette samsvarer med overordnede målsettinger i KPS "Bergen 2030" og prinsippsak om parkering, hvor det særlig anbefales at *«parkering bør samles i fellesanlegg, fordi det gir: Bedre utnyttelse av gatenettet med økt prioritering av myke trafikanter og muligheter til mer variert bruk av gatearealet.»*

Barn og unges interesser

I tråd med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, er det i planarbeidet vurdert konsekvenser for barn og unge. Planbeskrivelsen argumenterer med at *"Planforslaget legger ikke beslag på og påvirker areal avsatt til eller i bruk av barn og unge. Anlegget er med på å genere flerbruk og dannelse av et mangfold av lekearealer."* Fagetaten mener at planforslaget i hovedsak tilfredsstillende retningslinjen sin kap.5 Krav til fysisk utforming, men vil påpeke at trafikkøkningen kan medføre utfordringer med trafikkstøy, som tidligere drøftet ibm barnehageformål.

Deler av planområdet benyttes i dag til "fri lek", og krav om erstatningsareal kan synes aktuelt ved omregulering av areal fra Grønnstruktur i KPA 2010 og Friområde i KDP. Ifølge retningslinjen: *"Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til (...) friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning."* Fagetaten vurderer at spørsmål om erstatningsareal ivaretas ved at dagens utendørs ballbane erstattes av ny ballbane på taket av anlegget, at parkarealet nord for Mulebanen reguleres til barnehagens uteareal, og ved at allmenn tilgang til barnehagens utearealer utenom åpningstider er sikret gjennom reguleringsbestemmelser.

Oppheving av gjeldende reguleringsplan

Ny reguleringsplan vil erstatte tilnærmet hele gjeldende reguleringsplan for Mulesvingen Barnehage fra 2007. Som varslet til oppstart så oppheves hele gjeldende reguleringsplan: «Bergenhuis, gnr 167 bnr 96, Mulebanen, Persenbakken 20. Vesentlig reguleringsendring. Arealplan-ID 3780100». Et mindre areal i Mulesvingen på 167/96 ligger utenfor planområdet til planforslaget for Mulebanen, men er regulert til offentlig friområde i gjeldende reguleringsplan. Ved oppheving blir arealet uregulert, men omfattes av arealformål Grønnstruktur i både KPA 2010 og forslag til ny KPA 2016.

ROS

ROS-analysen fastslår at natur og miljø ikke vil bli negativt påvirket eller skadet i forbindelse med utbygging av planområdet. Samtidig er det kjent fra utbyggingen av Mulesvingen barnehage at det kan være forurenset grunn i området. Det er også dokumentert i NGU

rapport fra 2000¹² at omtrent halvparten av utearealet i nedlagte Persenbakken barnehage på felt BBH1 er til dels meget sterkt forurenset med benzo(a)pyren. Den høyeste verdien er 40 ganger høyere enn anbefalt tiltaksgrense.

Reguleringsbestemmelser stiller krav til BAA og BBH4 om grunnundersøkelser og evt tiltaksplan før det gis rammetillatelse. Siden planforslaget legger til grunn bybarnehagestandard og sambruk av uteareal til barnehager, mener fagetaten at det bør stilles krav om grunnundersøkelser og evt tiltaksplan for alle arealer som reguleres til barnehageformål og som kan være aktuelle for sambruk, dvs BBH1-4. Dette bør stilles som rekkefølgekrav til etablering av ny barnehage ved Mulebanen (BAA og BBH4).

Planfremstilling

Nødvendige revideringer av planmaterialet må påregnes i forbindelse med 2.gangsbehandlingen av planforslaget.

Konklusjon

Fagetaten støtter hovedformål barnehage, idrett, ballbane og parkering, og hovedgrepet med samlokalisering av formål i et felles 5 etasjers anlegg med 5 etasjer, delvis under bakken ved dagens Mulebanen. Vi har imidlertid noen merknader til planforslaget, som må følges opp før 2.gangsbehandling:

- Utarbeide detaljert støykartlegging av forventet trafikkøkning med vurdering av skjermingstiltak.
- Dokumentere at barnehagens uteareal på BBH4 tilfredstiller krav til kvalitet, lokalisering og andre hensyn, herunder bl.a. trafikkstøy og avgrensning mot parkstier.
- Vurdere utendørs løsninger for henting/levering av barn til og fra ny barnehage.
- Rekkefølgekrav om grunnundersøkelser og evt tiltaksplan for alle arealer som reguleres til barnehageformål og som kan være aktuelle for sambruk og deling av utearealer.
- Oppdatere behovsundersøkelse for nytt boligsoneanlegg.
- Rekkefølgekrav til BAA og BBH4 om oppgradering, tilbakeføring og rekonstruksjon av parkelementer, stier og sammenheng i landskap i vegetasjon.
- Avklare hvilken av dagens parktrær som skal bevares og hvem det kan åpnes for å fjerne under anleggsfasen. Trær til bevaring må sikres på plankart. Trær som kan fjernes må sikres erstatning gjennom rekkefølgekrav.
- Utarbeide perspektiver av planforslaget sett fra Fjellveien, jfr. KPD Sandviken – Fjellsiden Nord reguleringsbestemmelser § 26.
- Rekkefølgekrav for oppgradering av eksisterende fortau SF1-6.

Dette er foreløpige vurderinger. Fagetaten har i dette notatet påpekt behov for merknader og uttalelser på aktuelle problemstillinger, slik at aktuelle problemstillinger kan avklares etter offentlig ettersyn og høring. Fagetatens endelige anbefaling vil fremkomme i etatens fagnotat til 2.gangs behandling.

¹² NGU Rapport nr.: 2000.089. Jordforurensning i Bergen – Oppfølgende undersøkelser av jordforurensning i barns lekemiljø i Sentrum-, Laksevåg-, Løvsbakken-, Sandviken og Landås bydeler. (2000).

Fagetatens beslutning:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering med konsekvensutredning på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - Bergenhus, gnr. 168, bnr. 563, mfl., Mulebanen, Reguleringsplan. Arealplan-ID 64180000.
 - Siste revisjonsdato plankart: 19.02.18.
 - Siste revisjonsdato bestemmelser: 19.02.18.
2. Gjeldende reguleringsplan for Mulesvingen barnehage oppheves: «Bergenhus, gnr 167 bnr 96, Mulen, Persenbakken 20. Vesentlig reguleringsendring. Arealplan-ID 3780100».
3. Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:
 - Utarbeide detaljert støykartlegging av forventet trafikkøkning med vurdering av skjermingstiltak.
 - Dokumentere at barnehagens uteareal på BBH4 tilfredstiller krav til kvalitet, lokalisering og andre hensyn, herunder bl.a. trafikkstøy og avgrensning mot parkstier.
 - Vurdere utendørs løsninger for henting/levering av barn til og fra ny barnehage.
 - Rekkefølgekrav om grunnundersøkelser og evt tiltaksplan for alle arealer som reguleres til barnehageformål og som kan være aktuelle for sambruk og deling av utearealer.
 - Oppdatere behovsundersøkelse for nytt boligsoneanlegg.
 - Rekkefølgekrav til BAA og BBH4 om oppgradering, tilbakeføring og rekonstruksjon av parkelementer, stier og sammenheng i landskap i vegetasjon.
 - Avklare hvilken av dagens parktrær som skal bevares og hvem det kan åpnes for å fjerne under anleggsfasen. Trær til bevaring må sikres på plankart. Trær som kan fjernes må sikres erstatning gjennom rekkefølgekrav.
 - Utarbeide perspektiver av planforslaget sett fra Fjellveien, jfr. KPD Sandviken – Fjellsiden Nord reguleringsbestemmelser § 26.
 - Rekkefølgekrav for oppgradering av eksisterende fortau SF1-6.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Petter Wiberg - avdelingssjef

Mette Svanes - etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

- A. Plankart, datert 19.02.18
- B. Reguleringsbestemmelser, datert 19.02.18
- C. Forslagsstillers Planbeskrivelse, datert 19.02.18
- D. Mulebanen skisseprosjekt (ikke datert)
- E. Oversiktskart (ikke datert)
- F. Illustrasjonsplan 1, datert 19.02.18
- G. Illustrasjonsplan 2, datert 19.02.18
- H. Landskapssnitt, datert 19.02.18
- I. Sol og skygge illustrasjoner, datert 30.10.17
- J. Tverrprofiler veg (ikke datert)
- K. Lengdeprofiler veg (ikke datert)
- L. Planprogram, datert 08.08.16
- M. Merknadsskjema – varsel om oppstart og forslag til planprogram, datert 30.10.17 og 31.08.15
- N. Merknadskart, datert 30.10.17
- O. Konsekvensutredning, datert 19.02.18
- P. Mulebanen, registrering og analyse (ikke datert)
- Q. Mulebanen, ny banehøyde (ikke datert)
- R. Barn og unges lek og rekreasjon, datert 13.03.14
- S. Oversikt over kompensatoriske arealer (ikke datert)
- T. Christinegården, registrering og analyse av parkanlegg, datert 02.10.15
- U. Kulturminnedokumentasjon (ikke datert)
- V. Flerbrukshall Mulebanen, Trafikkanalyse, datert 02.05.14
- W. Støyrappport, datert 20.09.17
- X. ROS analyse, datert 30.10.17
- Y. VA-rammeplan, datert 26.06.15
- Z. VA-etatens uttalelse, datert 04.08.16
- Æ. VA-etatens uttalelse, datert 17.03.17
- Ø. Christinegård Alarmplass (ikke datert)

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> , snr 201316458

Kopi: