

Planinitiativ

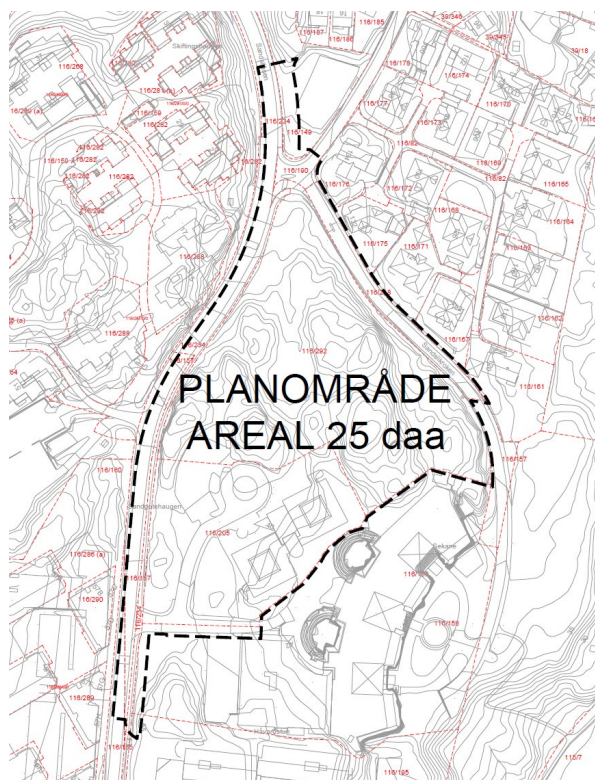
Forslag til plannavn	Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 205, m.fl., Sandsliåsen.
Bydel, gnr./bnr.	Ytrebygda, 116/205 og 292

Arbeidsgruppe for skisseprosjekt og planinitiativ:

Paraply Landskap AS
HOLON Arkitektur AS

Planområdet – dagens situasjon

- Planavgrensningen omfatter eiendommene 116/205 og 116/292. I tillegg er grensen tilpasset eksisterende reguleringsplaner i området og rundt eiendommene, samt tilpasset veger og kryss, med nødvendig omfang for blant annet frisiktsoner.



Figur 1 - Forslag til plangrense

- Eiendommen består i dag av et eksisterende kontorbygg, parkeringsplasser, samt et grøntområde med skog.

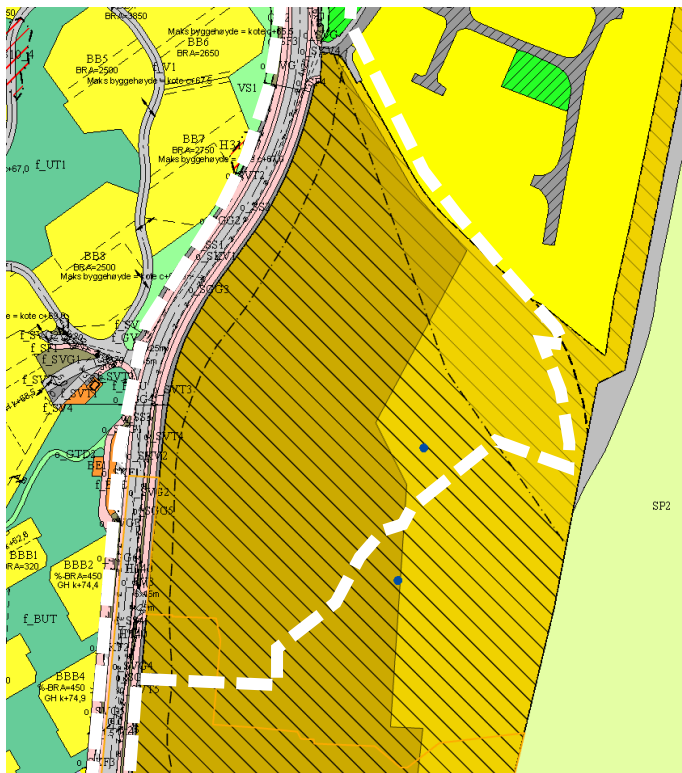


Figur 2 - Skråfoto mot øst (kart.1881.no)

- I forbindelse med nyere og pågående reguleringsplaner langs Sandsliåsen, er det gjort trafikktegninger, støyvurderinger m.m. Det er ikke gjort grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser i forslag til planområde. Det er ikke laget kulturminnegrunnlag for eksisterende bygg på tomten, men planarbeidet legger heller ikke opp til å rive dette.

Overordnede planer og retningslinjer

- Planområdet er i KPA 2018 satt av til Byfortettingssone (sone 2) og Ytre fortettingssone (sone 3). Videre er området omfattet av tre hensynssoner: Gul støysone for veitrafikk (H220_3), Gul støysone for skyting fra Fana skytterlag (H220_7) og Konesjonsområde fjernvarme Flesland-Sentrum (H410). På tomtas nordre del ligger det en blågrønnstruktur (økologisk korridor).



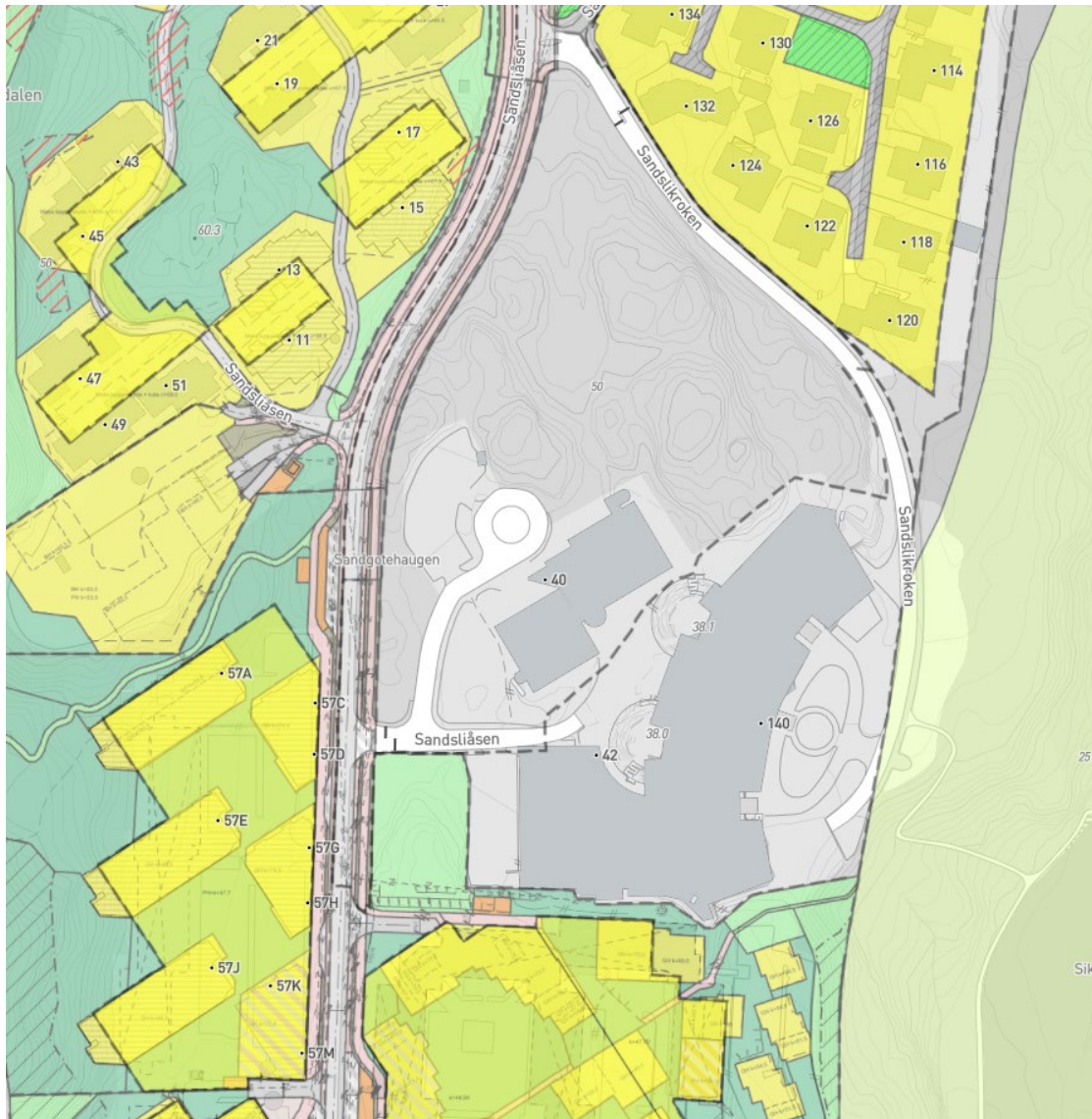
Figur 3 - KPA 2018 og tilgrensende reguleringsplaner

- Området er regulert til «kontor, isolasjonsbelte» i «YTREBYGDA. GNR 116, HÅVARDSTUNVATNET, OMRÅDE ØST, FELT C».



Figur 4 - Gjeldende reguleringsplan

- I vest ligger det vedtatte reguleringsplaner for boliger av nyere dato. Mot planavgrensningen i nord ligger en reguleringsplan for boliger fra 1985. Sør-øst for planområdet ligger et eksisterende kontorbygg, omfattet av gjeldende plan fra 1983. Videre sør for dette ligger en nylig vedtatt plan for boligbebyggelse, *Sandsliåsen 46, gnr. 116, bnr. 195*, fra 2024.



Figur 5 - Tilgrensende vedtatte og pågående reguleringsplaner

Planinitiativet

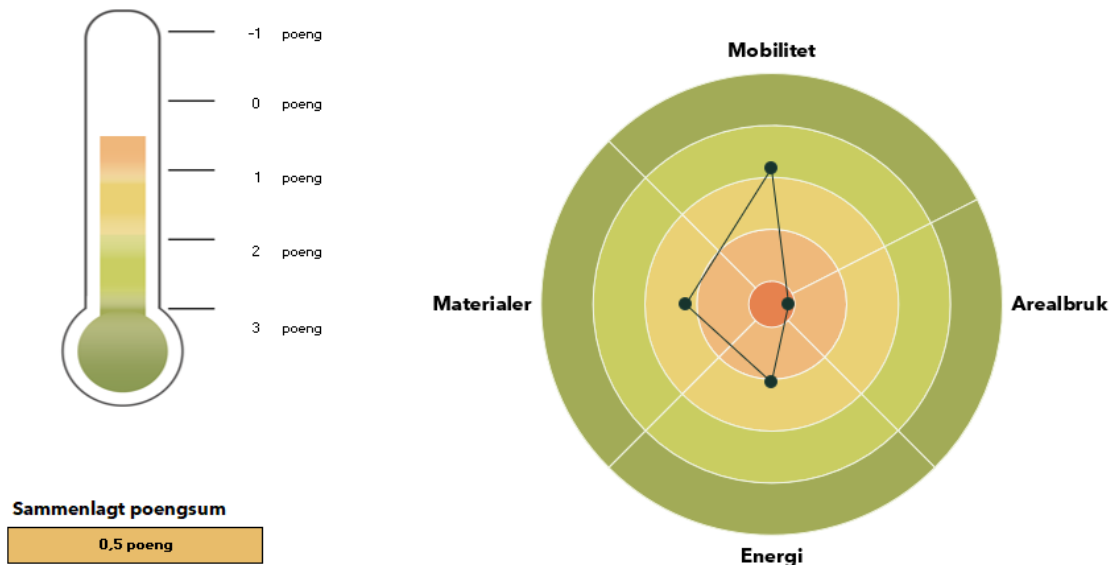
Vedlagte illustrasjonshfte inneholder utfyllende opplysninger og beskrivelser av skisseprosjektet som følger planinitiativet.

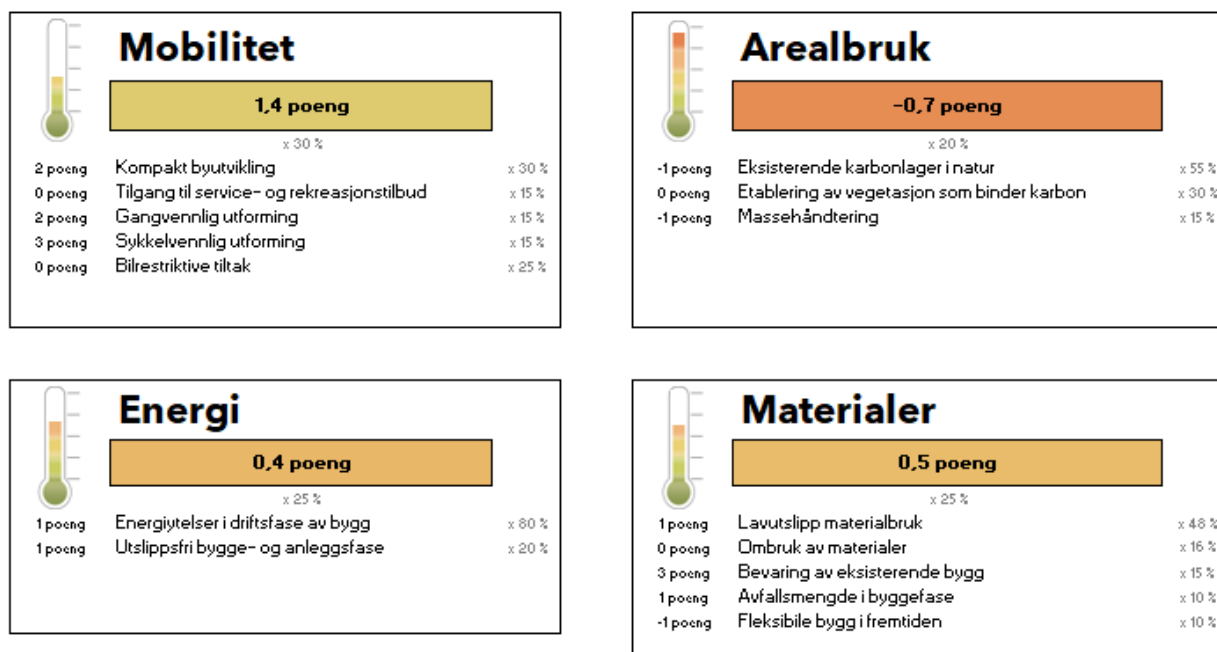
- Planarbeidet har til hensikt å regulere området til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, kontor/tjenesteyting, og andre relevante formål som f.eks. uteoppholdsareal og samferdselsformål.
- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
 - Eksisterende bygg på eiendommen (Sandsliåsen 40) foreslås beholdt, og regulert for kontor og tjenesteyting.

- Det foreslås en utbygging på 18 900 m² bolig i tillegg til eksisterende 5 911 m² næringsbygg i mulighetsstudiet vedlagt planinitiativet. Mulighetsstudiet legger da opp til 180 boenheter, alle innenfor byfortettingssonen. Uteoppholdsarealene er fordelt på bakkenivå og balkong/tak. Utnyttingsgraden er beregnet til 76 %.
- Plangrepet tar utgangspunkt i grepene som det er lagt opp til i de senere års utbygging langs Sandsliåsen. Bebyggelsen understreker den urbane gaten, og tilpasser seg denne, og løser seg mer opp mot midten og mot nord og den mindre bebyggelsen som ligger der. Foreløpige skisser viser tilpasninger med fasademateriale som tar opp i seg kvaliteter som tegl og tre, som har vært gjennomgående i Sandsliåsens nyere utbygging.
- Et viktig grep i planskisser er å beholde en stor del av naturområdet i planen, om lag 7 500 m² av sammenhengende grøntareal. Planlagt bebyggelse etableres i nærhet til eksisterende næringsbygg, hvilket gjør at skogen kan beholdes som et belte rundt denne. Dette er i tråd med temakart blågrønn strukturer fra KPA 2018. Her er vist til en økologisk korridor som skal opprettholdes, som strekker seg fra Ospåsen og over til Feråsen og videre. Dette begrenser også endringen av opplevelsen av området for tilgrensende bebyggelse, og beholder den gode tilknytningen til nærskogen. Det er skissert tre ulike gårdsrom – eller uteområder i planen der ett er natur, ett er bearbeidet grønt for lek og opphold, og ett er urbant og skal gi en god overgang mellom næringsbebyggelsen og boligene, i form av et torg.
- Plangrepet legger opp til parkering i et kjelleranlegg, som strekker seg under den planlagte bebyggelsen. Det blir dermed samlet parkeringsareal for all bolig- og næringsbebyggelse.
- Foreløpige vurdering er at det tidlig må gjennomføres en naturkartlegging for å vurdere naturområdets bevaringsverdi og sårbarhet. Gode løsninger for overvannshåndtering skal også vurderes tidlig i prosjektutviklingsfasen. Geologiske vurderinger av skrentene i området er også aktuelt.

Klimanormen gir foreløpig følgende resultater for prosjektet og planarbeid innenfor foreslått planområde:

Resultater





Figur 6 – Utsnitt av resultater fra klimanorm.

Virkninger av planinitiativet

- Hensyn til landskapet er tatt ved å beholde den høyeste kollen i planområdet, og det skal sikres grønne kvaliteter mellom bygg og anlegg i videre utvikling av prosjektet.
- Mulighetsstudien har lagt stor vekt på tilpasninger til strøkskarakteren i de nye boligprosjektet på Sandslåsen med materialitet og form.
- Fjernvirkning må vurderes i videre bearbeiding av planforslaget, men omkringliggende landskap og bebyggelse vurderes å, i stor grad, skjerme for skjemmende fjernvirkning.
- Vegsystemet i Sandslåsen er vurdert som tilpasset den økte trafikken som utbygging av arealene i KPA har satt av, herunder syklist og gående.
- Kartlegging av blågrønne strukturer og naturmangfold må gjøres tidlig i prosessen for å finne gode løsninger, og avbøtende tiltak.
- Det er ikke vurdert at området har særlige interesser knyttet til friluftsliv, kulturmiljø, eller for barn og unge, så langt i prosessen.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Forskrift 21. juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger (KU-forskriften) stiller krav til konsekvensutredning for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven, dersom:

1. Planen er for tiltak i vedlegg I (§6).
2. Planen er for tiltak i vedlegg II og kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (§8).

Planer og tiltak etter vedlegg I skal alltid konsekvensutredes. Det følger av vedlegg I punkt 25 at nye boligområder utløser krav om konsekvensutredning, dersom planen er i strid med overordnet plan. Kommuneplanens arealdel §26.4 åpner for utvikling av ytre fortettingssone til bolig- og næringsformål. Planen er i tråd med overordnet plan og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter §6.

Planen åpner ikke for tiltak i vedlegg II og utløser dermed ikke konsekvensutredningsplikt etter §8.

Konklusjonen etter en vurdering etter KU-forskriften er at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Medvirkning

- Berørte naboer
- Barn og unges representant i Komité for miljø og byutvikling v/ Endre Buanes, Etat for barn og familie
- Bergen brannvesen
- Bergen kommune Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett
- Bergen kommune Plan- og bygningsetaten
- Bergensområdets interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
- BKK Nett A/S
- Byantikvaren
- Byarkitekten
- Bymiljøetaten
- Eldrerådet v/Bystyrets kontor
- Etat for bygg og eiendom
- Etat for utbygging
- Forum for natur og friluftsliv (FNF) Hordaland
- Funksjonshemmedes fellesorg. Bergen
- Fylkesmannen i Vestland
- Helsevernenheten
- Hordaland Siviltforsvarsdistrikt
- Kommunalt råd for funksjonshemmede v/Bystyrets kontor
- Norges Handikapforbund Bergen
- Skole v/foreldrearbeidsutvalget
- Skole v/rektor
- Statens vegvesen region vest
- Syklistenes Landsforening
- Telenor Servicesenter for nettutbygging
- VA-etaten
- Velforeninger
- Vest Politidistrikt
- Vestland fylkeskommune v/ seksjon Plan, klima og folkehelse

Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning (PDF- og SOSI-format)
- Forslag til fremdriftsplan
- Innledende stedsanalyse
- Skisseprosjekt til oppstartsmøte
- Klimanorm
- Plankartskisse
- Plankartskisse med gjeldende planer