

PLANBESKRIVELSE

Datert: 17.02.2023

Ikke justert etter bystyrets vedtak



Bergen kommune

Ytrebygda, gnr. 120, bnr. 113, mfl.

Kvernslåttvegen

Arealplan-ID 4601_70010000

Saksnr: 201908434/PLAN-2022/20595

INNHold:

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	3
3	Planområdet – dagens situasjon.....	4
4	Planstatus og rammebetingelser	23
5	Beskrivelse av planforslaget	29
6	Planprosess og medvirkning.....	43
7	Konsekvensutredning.....	45
8	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	47
9	Avsluttende kommentar	54

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget er utarbeidet for Boligsenteret Prosjektutvikling AS av Ard arealplan AS i samarbeid med Forum Arkitekter AS.

Planforslaget legger til rette for å etablere 10 leiligheter i konsentrert lavblokkbebyggelse på eiendommen gnr. 120 bnr. 113. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse rives. Tiltaket er planlagt som to bygg på inntil to etasjer i tillegg til kjelleretasje forbundet av en gangbro. Parkering vil finne sted i parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Det er planlagt for et felles uteoppholdsareal for beboerne skjermet for støy fra veg, og som innehar gode kvaliteter.

Planen ligger i byfortettingssone (BY) i gjeldende kommuneplan og oppfyller alle krav til denne sonen, herunder krav til parkeringsdekning, støy, bokvalitet og mengde og kvalitet på uteoppholdsarealer.

Planområdet ligger sentralt på Råstølen med kort avstand til Råstølen bybaneholdeplass og andre viktige målpunkt. Prosjektet er planlagt med særlig hensyn til områdekarakter, nabobebyggelse og myke trafikanter. Nybyggets volum søker å skape en naturlig overgang mellom nærliggende nabobebyggelse på 2 etasjer, og er derfor planlagt med tilsvarende byggehøyde.

Problemstillinger i planarbeidet har vært knyttet opp til tilpasning og konsekvenser for naboer, trafikksikkerhet og mobilitet.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Ytrebygda	Gårds- og bruksnummer:	120/113
Gårdsnavn/adresse:	Kvernslåttvegen 1		
Forslagsstiller:	Boligsenteret Prosjektutvikling AS	Plankonsulent:	Ard arealplan AS
Sentrale grunneiere:	Erling Møller, Marit Møller		
Planens hovedformål:	Boligbebyggelse	Planområdets størrelse:	4.6 daa
Grad av utnytting:	100 %-BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	10 leiligheter
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	27.08.2019	Offentlig ettersyn:	7.08.2021 til 21.09.2021
Problemstillinger:	Mobilitet, trafikksikkerhet, byggehøyder		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Planen er utarbeidet av Ard arealplan AS i samarbeid med Forum Arkitekturer AS på oppdrag fra Boligsenteret Prosjektutvikling AS. I gjeldene KPA 2018 er planområdet avsatt til byfortettingssone (BY) og ligger innen kort avstand fra bybaneholdeplassen på Råstøl.

Planområdet er en resttomt i et etablert fortettingsområde og boligprosjektet søker derfor å fullføre områdekarakteren. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for konsentrert lavblokkbebyggelse der det legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal

tilpasses de stedlige egenskapene og det vil være fokus på utforming av utearealer av høy kvalitet iht. kvalitetskravene i KPA 2018.

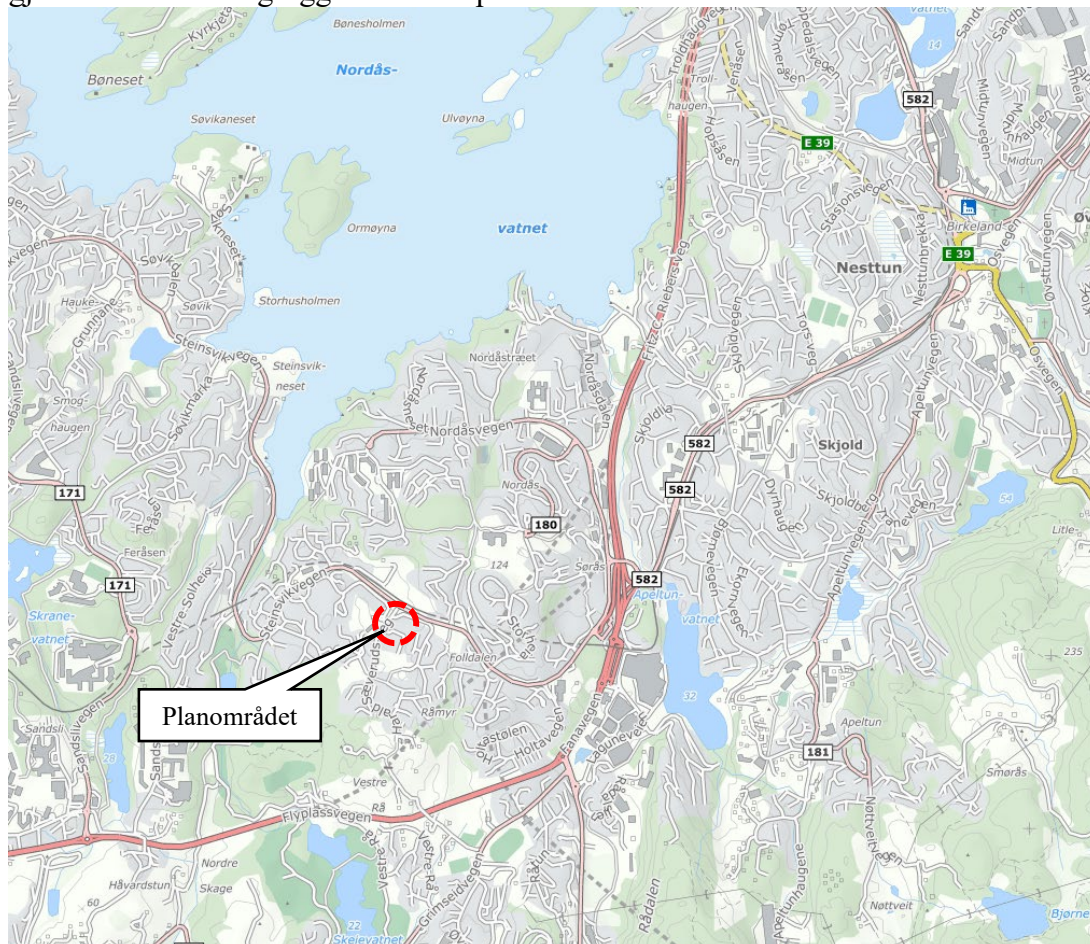
2.2 Hensikten med planforslaget

Planens formål er å øke utnyttelsen innenfor planområdet ved å erstatte eksisterende enebolig med konsentrert lavblokkbebyggelse. Det er lagt vekt på å skape gode løsninger for uteoppholdsarealer, bygningsvolum og gangveger. Parkering vil etableres i parkeringskjeller under bygget.

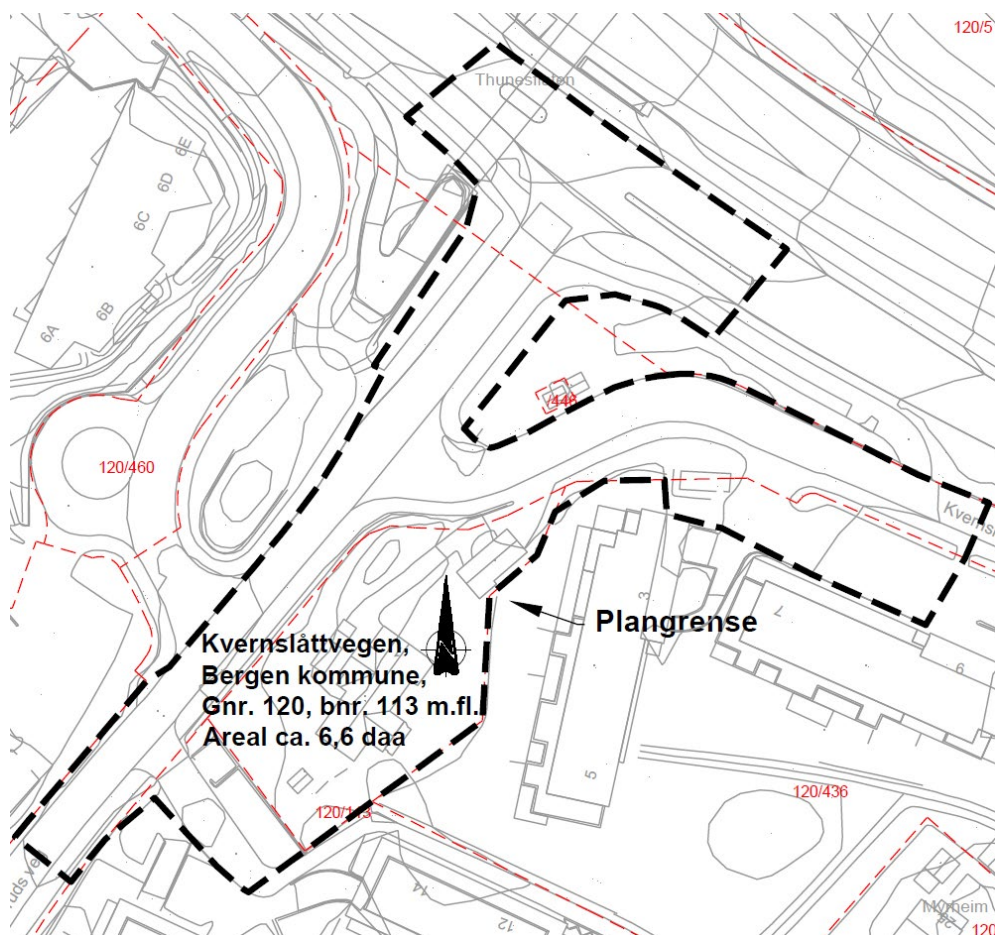
3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Råstøl i Ytrebygda bydel, sør for Nordåsvatnet, og omfatter i hovedsak eiendommen gnr. 120 bnr. 113. Denne grenser mot Kvernslettvegen i nord, Harald Sæveruds veg i vest og boligsameier i sør og øst. Fylkesveg 5186, Steinsvikvegen, er hovedtrafikkåre gjennom området og ligger nord for planområdet.



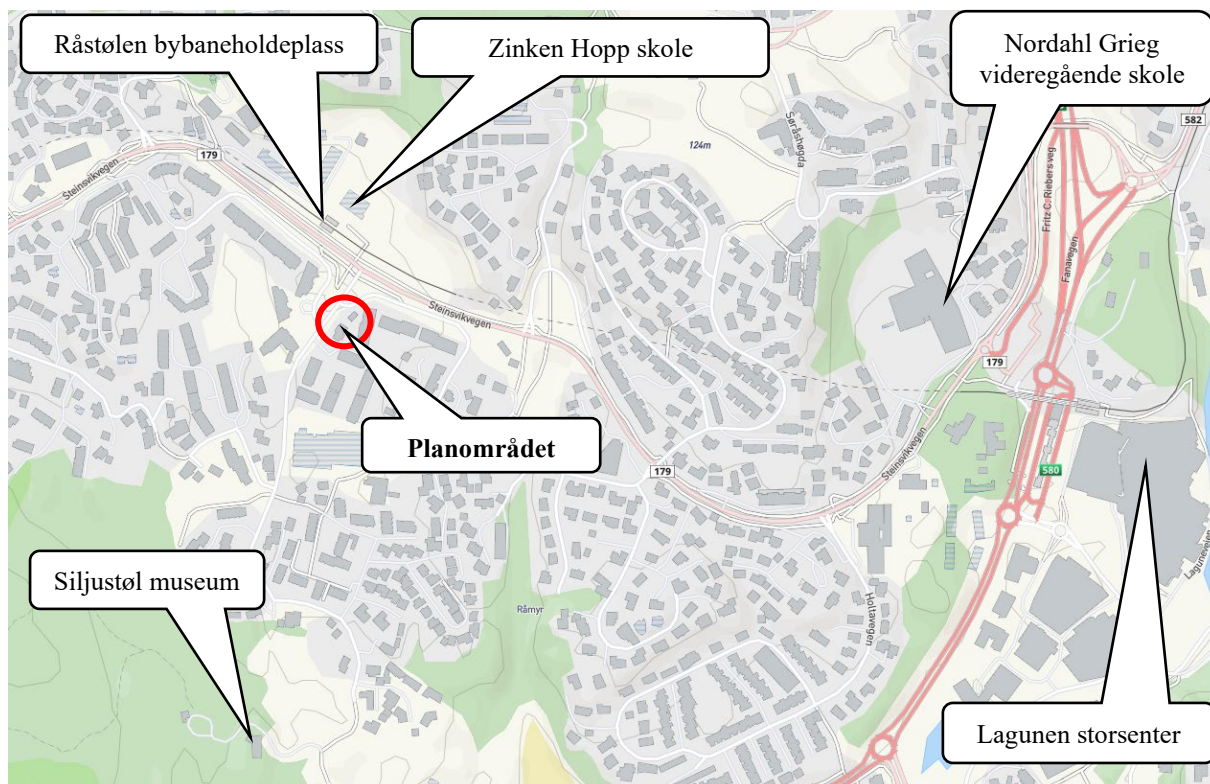
Figur 1 - Kartutsnitt av planområdets lokasjon. Kilde: kommunekart.no



Figur 2 – Planavgrensing fra planvarsel i 2019.

Planområdet ligger innen kort avstand til viktige tjenester og fasiliteter. Det er ca. 140 meter gangavstand til Råstølen bybaneholdeplass, hvor også dagligvarebutikk og Zinken hopp skole og idrettshall ligger. Det er gode kollektivforbindelser ettersom det går både bybane og buss gjennom området med hyppige avganger.

Innen gangavstand fra planområdet finnes tre dagligvarebutikker. Like vest for planområdet ligger nærmeste barnehage, Vindharpen barnehage. Ved siden av denne igjen er det etablert en fotballbane. Det er gangavstand til Siljusslått sykehjem og Råstølen bofellesskap i sør. Et annet viktig målpunkt er Siljustøl museum som ligger ca. 700 meter sør for planområdet. Dette inkluderer et stort uteområde/turområde på ca. 176 mål hvor det er tilrettelagt med turstier. Ca. 1,5 km fra planområdet ligger Lagunen storsenter som også er tilgjengelig via gangforbindelser fra området i tillegg til bybane og buss.



Figur 3 - Planområdets beliggenhet. Kilde: kommunekart.no

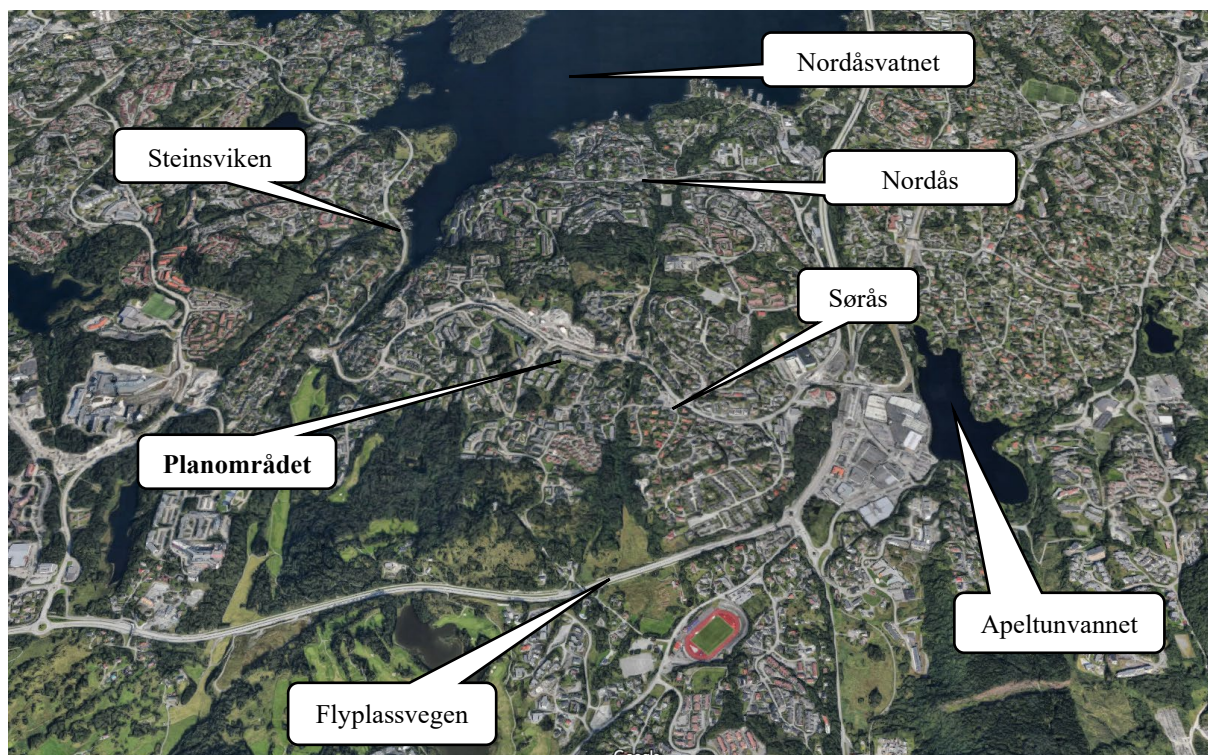
3.2 Arealbruk

Råstøl har de siste årene gjennomgått en omfattende boligutbygging. Det er et fortetningsområde preget av boligbebyggelse med høy andel leilighetsbygg og rekkehus. Langs Steinsvikvegen, nærmest bybaneholdeplassen, er det høy utnyttelse med leilighetsbygg på mellom 4 og 7 etasjer. Sør for disse er det størst andel rekkehus, og en mindre andel eneboliger.

3.3 Stedets karakter og landskap

Råstøl ble tidligere brukt som landbruksareal med beitemark og skog, mens det de siste tiårene har vært gjenstand for en storstilt boligutbygging. Planområdet ligger på et relativt flatt landareal med få terrengvariasjoner.

Nord for bybanelinjen, se figur 5, er det en fjellrygg som går i øst-vestlig retning. Terrenget er fallende ned mot Steinsviken ved Nordåsvannet i vest. I øst er terrenget stigende mot Sørås, for så å falle igjen mot Apeltunvannet.



Figur 4 - Områdets beliggenhet og landskap. Kilde: [google.com/maps](https://www.google.com/maps)



Figur 5: Områdets helning i grader. Viser brattere partier i nord og nordøst. Kilde: hoydedata.no/LaserInnsyn/

Råstolområdet er preget av nyere boligbebyggelse og infrastruktur samt attraktive tur- og grøntområder. Boligene har variert utforming og materiale. Det er en blanding av boliger med moderne uttrykk og mer tradisjonell bebyggelse.

Planområdet består blant annet av en mindre kolle som ligger mellom Harald Sæveruds veg og eneboligtomten. På denne står det i dag flere trær og busker av ulike arter. Området har svært gode solforhold.



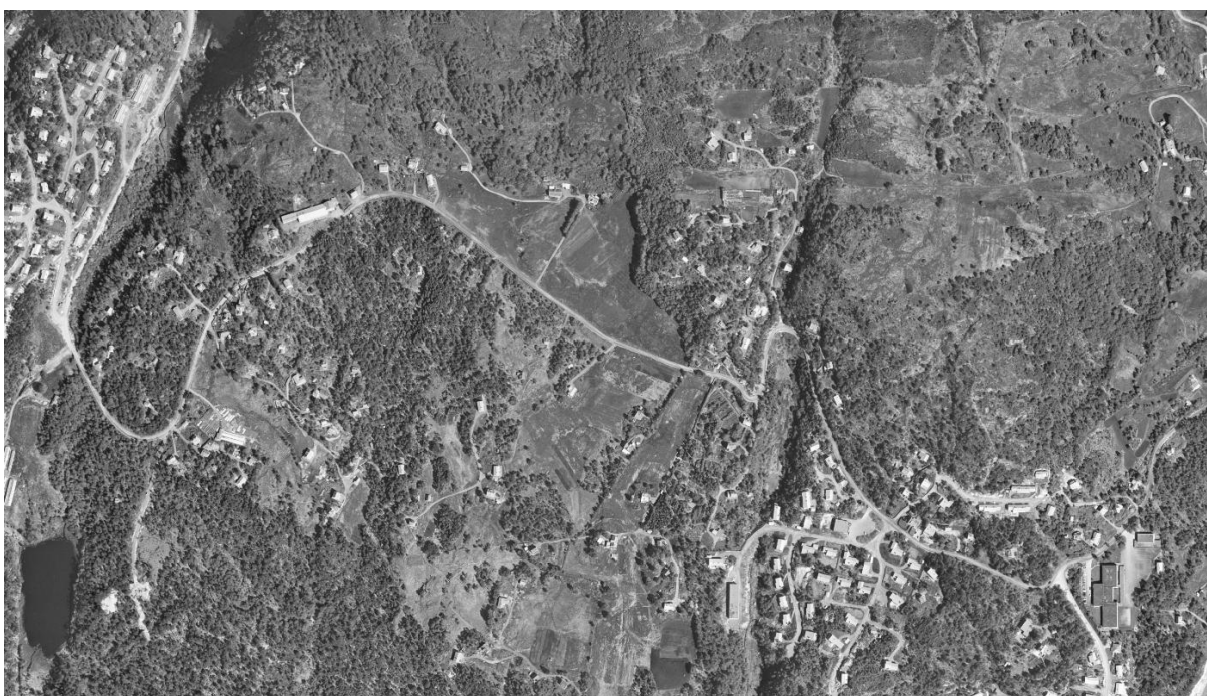
Figur 6 – Bebyggelsesstruktur. Kilde: kart.1881.no

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Råstølen var tidligere landbruksområde med beitemark og skog. Historiske flyfoto fra 1951 og frem til i dag viser at det har skjedd store forandringer, spesielt i årene fra 2000-tallet til i dag. I 1951 var landarealet stort sett ubebygget, med unntak av noen få gårdshus. Landskapet bestod av beitemark og skog. Frem til 1970 dukket det opp en rekke eneboliger i området. Denne utviklingen av boligutbygging har fortsatt og Råstølen er i dag et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av leilighetsbygg, rekkehus og en mindre andel eneboliger. De siste ti årene har det blitt bygget ut flere store boligområder i tillegg til at bybanen ble anlagt gjennom området.



Figur 7 - Råstølen 1951 (kilde: kart.finn.no)



Figur 8 - Råstølen 1970 (kilde: kart.finn.no)



Figur 9 - Råstølen 2005 (kilde: kart.finn.no)



Figur 10 - Råstølen 2016 (kilde: kart.finn.no)

Det er ingen registrerte kulturminneverdier eller fredete kulturminner i eller nær planområdet. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger i eller i nærheten av planområdet.

Eksisterende enebolig på gbnr. 120/113 ble byggemeldt i 1961, og ble trolig ferdig oppført i 1962. Huset er et typisk Rødlandshus, en utbredt hustype i Bergensområdet. Garasjen ble oppført en gang på 1970-tallet. Boligen har vært utvidet med tilbygg i 1986 og 1990.

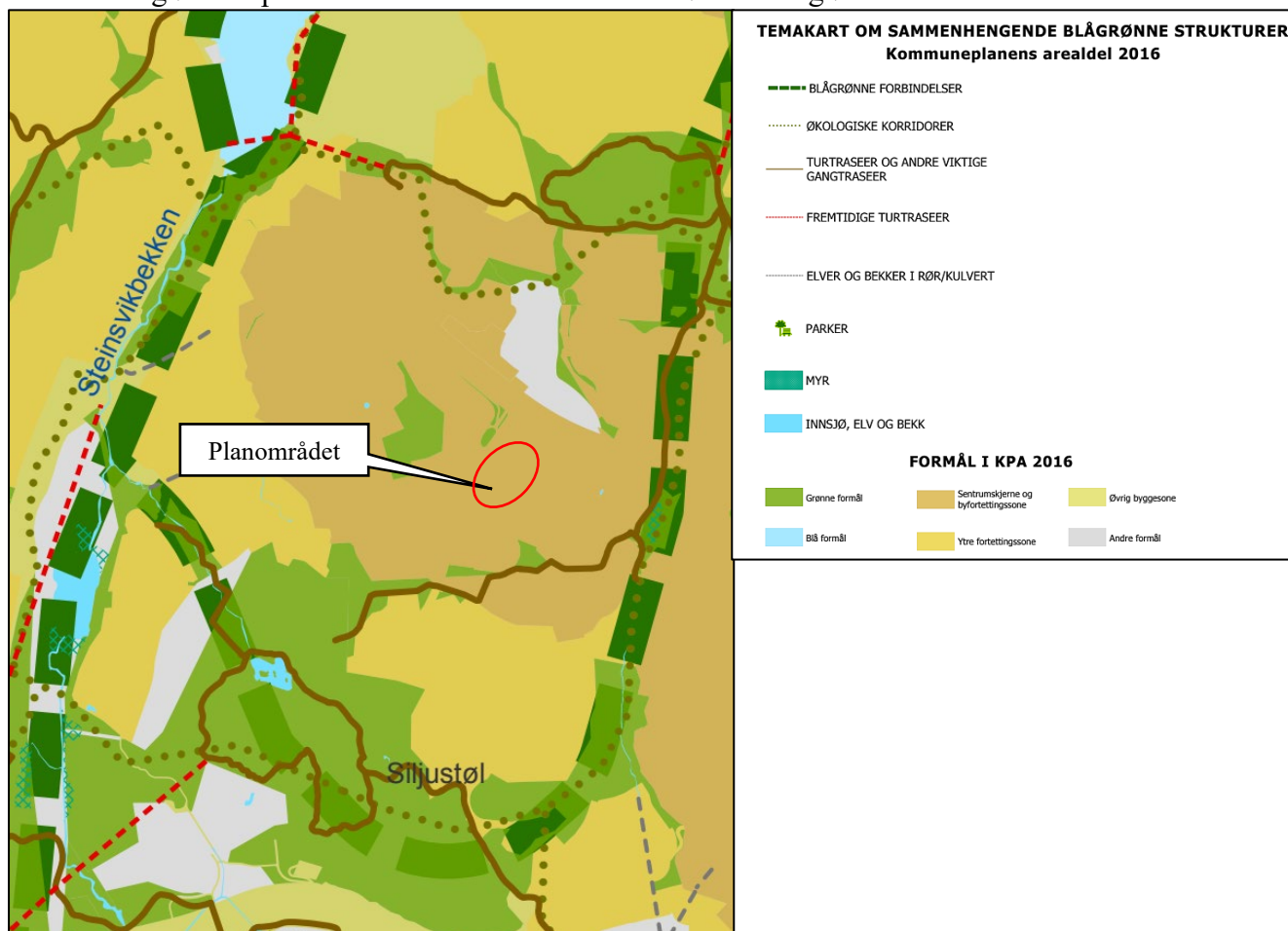
Omtrent en halv kilometer fra planområdet ligger Siljustøl. Her er det registrert kulturminner i form av en områdefredning og fredning av bolig samt stinett med stasjonspunkter. Hovedbygget på eiendommen er datert til 1939 og var tidligere hjemmet til komponisten Harald Sæverud (1897-1992). I 1993 ble eiendommen overdratt til Bergen kommune og i dag brukes eiendommen som museum og til konsertvirksomhet som blant annet skal gi kjennskap til Harald Sæveruds musikk og liv. I dag er Siljustøl en del av KODEs komponisthjem (siljustolmuseum.no). KODE et av Nordens største museer. Formålet med fredningen av Siljustøl er å verne om det kulturhistoriske anlegget med bygning og omkringliggende naturområde. Samspillet mellom bygning og naturområde må opprettholdes. I tillegg skal den opprinnelige arkitekturen til bygningen sikres og naturen, turstiene samt de ulike natur- og kulturelementene i landskapet må vernes om. Vårt prosjekt vil ikke gjøre inngrep eller endringer i det området som er omfattet av fredningen (kulturminnesok.no).

3.5 Landbruk

Planområdet var opprinnelig del av gården Sørås, gnr. 120. På 1950-tallet skjedde det en kraftig utbygging på Skjold og Nordås. Dette førte til at jordbruksland måtte vike for motorveger og boligområder. I dag er det ikke landbruk i området.

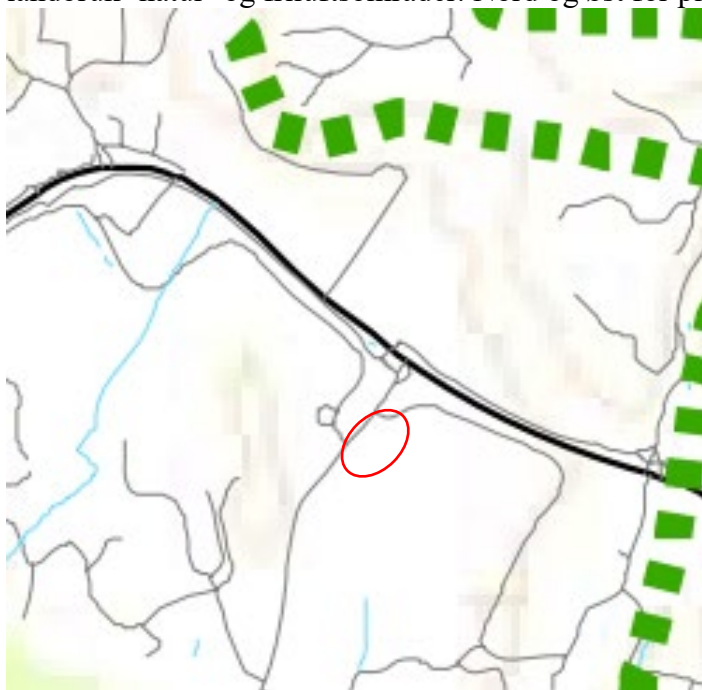
3.6 Naturverdier

Sammenhengende blågrønne strukturer i nærområdet er vist i figuren under. Denne viser at det går nord-sørgående blågrønne forbindelser mellom Søråshøgda og Siljustøl samt mellom Nordåsvatnet og Steinsvikdalen. Disse forbindelsene er i tillegg forbundet med hverandre og er vist som grønn stiplet strek. Planområdet er ikke berørt av blågrønne forbindelser.



Figur 11 - Sammenhengende blågrønne strukturer Kilde: Bergen kommune, KPA 2018

Planområdet er ikke berørt av viktig grønnstruktur slik som naturvernområder, vernesoner og landbruk- natur- og friluftsområder. Nord og øst for planområdet går det grønne korridorer.



Figur 12 - Temakart overordnet grønnstruktur. Kilde: Bergen kommune, KPA2018

Innenfor planområdet er det i dag en mengde vegetasjon. Det er en blanding av både løvtrær, grantrær og ulike typer busker. Noen av trærne strekker seg relativt høyt og tilfører kvaliteter til området.



Figur 13 - Vegetasjon innenfor planområdet

Det vises for øvrig til tilhørende naturmangfoldsrappport for vurdering av planforslagets påvirkning på området etter naturmangfoldloven.

3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk



Figur 14 - Oversikt over sentrale friluftsområder omkring planområdet. Kilde: miljoatlas.miljodirektoratet.no

Siljustøl er et populært område som brukes både som turområde, lekeområde og til rekreasjon. Arealene er for det meste skogkledd, og uteområdene er alltid åpne for besøkende. I tillegg arrangeres det her ulike aktiviteter for barn og unge, slik som familiedager og konserter. På eiendommen ligger Siljustøl museum, som er det tidligere hjemmet til Komponisten Harald Sæverud. Her kan man lære om en av Norges mest kjente komponister og hans liv. Siljustøl er i tillegg tilrettelagt med grusstier, noe som gjør det mer tilgjengelig for alle brukergrupper.

Nordåsvatnet ligger vest langs Steinsvikvegen. Det er mye brukt, ettersom det er mange badeplasser i tilknytning til vannet. I tillegg brukes det til fiske, padling og roing.

Søråshøgda er et naturområde som ligger på Sørås. Turvegene her blir mye brukt som skoleveg til og fra Søråshøgda skole. Grøntområdene ved Søråshøgda skole og Tiriltoppen barnehage blir brukt i forbindelse med barnelek.

Feråsen er et svært viktig friluftsområde som omfatter en tilrettelagt turveg og grønnkorridor mellom Sandslivegen og Steinsvik. I tillegg forbinder området Petedalsheia og Feråsen sammen med en sti.

Thunesflaten er et område bestående av skog, mark og en fotballbane. Stiene i området blir brukt som snarveger/grønnkorridor.

Steinsvikdalen er et leke- og rekreasjonsområde som blir brukt til golfsport. I golfsesongen er det derfor begrenset allmenn bruk og ferdsel.

Kleivedalen er et naturområde med strandsone. Det går en sti/snarveg mellom Dortledhaugen og Nordåsbroten. Denne er imidlertid bratt og har potensiale dersom den blir bedre tilrettelagt.

Folldalsnipa og Grønstølen har i dag begrenset bruk. Ved utbygging av boliger sør for friluftsområdet vil det få større potensiale for økt bruk og tilrettelegging.

3.8 Skole og barnehage

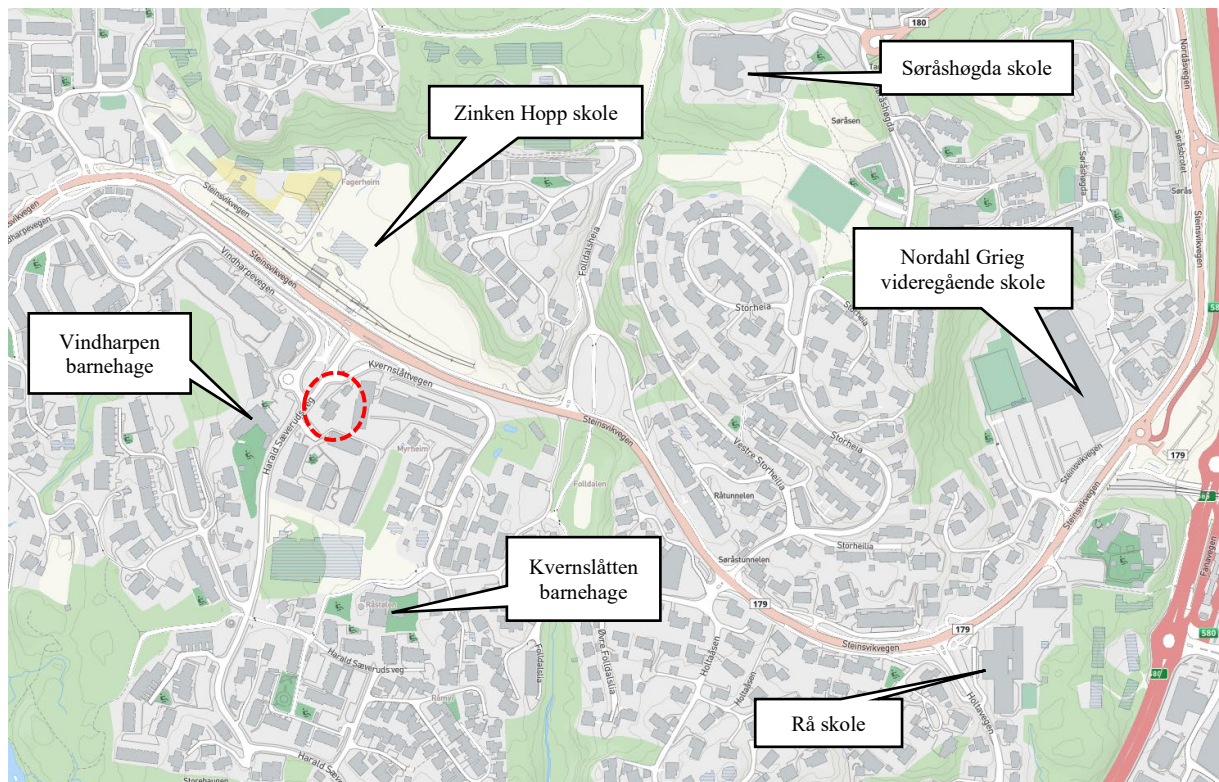
Nærmeste barnehage er Vindhårpen barnehage og ligger kun ca. 30 meter fra planområdet. Kvernslåtten barnehage ligger ca. 450 meter unna. Ytrebygda bydel har stor overkapasitet på antall barnehageplasser i 2022 og vil ventelig ha det i årene framover.

Planområdet sogner til Søråshøgda barneskole og Rå ungdomsskole.

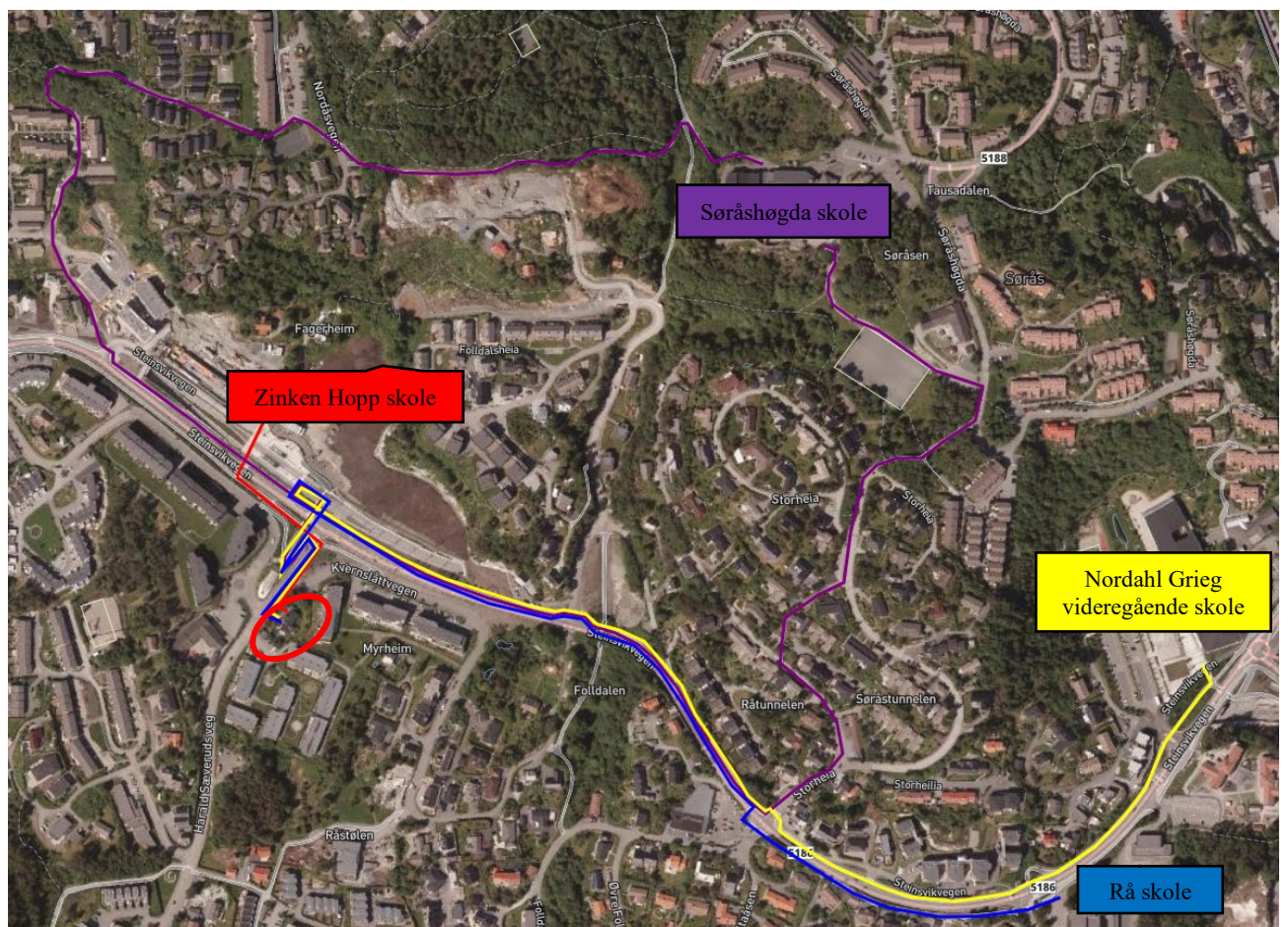
Zinken Hopp skole er en del av Søråshøgda skole, men der kun 6. og 7. trinn holder til. Søråshøgda skole og Zinken Hopp skole ligger med gangavstander på henholdsvis 1,5 km og 270 m. Zinken Hopp skole som sto ferdig i 2018 vil ha en normalkapasitet på 200 elever. Ifølge skolebruksplanen for Bergen 2021 – 2030 har elevtallet i bydelen gått ned og det er ca. 100 færre elever på barnetrinnet i skoleåret 2020/2021 enn det var i 2016/2017. Elevtallet forventes å ligge på rundt 2900 elever i bydelen i årene framover.

Rå ungdomsskole ligger ca. 850 meter unna planområdet og har en kapasitet på rundt 450 elever (Skolebruksplan 2021 - 2030, Bergen kommune).

Skolevegen til og fra Nordahl Grieg VGS og Rå ungdomsskole følger fortau langs fylkesvegen hele vegen. Alle overganger er trygge og oversiktlige. Zinken Hopp skole ligger like over vegen fra planområdet, og kan blant annet nås ved å bruke undergangen under fylkesvegen. Det er lengst avstand til Søråshøgda skole, der deler av skolevegen er en blanding av fortau, egne gangstier og blandet trafikk i nabolagsstrøk.



Figur 15 - Skoler og barnehager



Figur 16: Skoleveger. Fargekodet med hver sin farge. Søråshøgda er markert med de to korteste vegene.

3.9 Barn og unges interesser

Planområdet består i dag av en eneboligtomt og det er ikke synlige spor etter barns lek på denne. Med unntak av private lekeplasser i tilknytning til boligområdene, finner man blant annet lekeplasser ved nærliggende skoler og barnehager.

Ca. 100 meter fra planområdet ligger det en opparbeidet fotballbane. Her er det også et mindre område bestående av en mengde trær og vegetasjon. Mellom trærne går det stier som trolig blir brukt som snarveger. I sør, ca. 850 meter fra planområdet, ligger Siljustøl. Her er det jevnlig arrangementer med aktiviteter rettet mot barn og unge. Om vinteren blir området også brukt til aking og ski. I nordøst ligger Nordåsvatnet som blant annet blir brukt til bading.

I 2019 stod Zinken Hopp idrettshall ferdig. Denne ligger like ved Zinken Hopp skole. I januar 2020 åpnet det også en ny ungdomsklubb her, som er et lavterskeltilbud som tilbyr aktiviteter for ungdom. Ungdomsklubben er et svært populært tilbud for ungdom fra 8. til 10. klasse.

3.10 Veg og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst

Planområdet vil ta i bruk eksisterende avkjørsel til eneboligtomten. Denne har adkomst fra Steinsvikvegen, via Harald Sæveruds veg og Kvernslåttvegen.

Steinsvikvegen er en fylkesveg med fartsgrense på mellom 40 km/t og 60 km/t. Forbi avkjørsel til planområdet har vegen en hastighet på 40 km/t. Fylkesvegen har de siste årene blitt betydelig oppgradert som følge av bybaneutbyggingen (arealplan-ID 61010000) og har derfor høy standard for alle ulike trafikanter. Dette gjelder også krysset mellom Steinsvikvegen og Harald Sæveruds veg. Harald Sæveruds veg og Kvernslåttvegen er begge kommunale veger med en hastighet på 30 km/t.

3.10.2 Trafikkmengde

ÅDT, årsdøgnetrafikk, er et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde i et punkt langs en strekning. Steinsvikvegen har en ÅDT på 7200 nordvest og 8400 sørøst for krysset ved Harald Sæveruds veg (tall fra 2018). Harald Sæveruds veg har en ÅDT på ca. 1200 (tall fra 2016).

3.10.3 Trafikksikkerhet

Som følge av utbyggingen de siste årene er standard på vegnettet for bil, syklist og gående oppgradert og har derfor høy og god kvalitet i området. Kryss og avkjørsler er utbedret og det er etablert sammenhengende gang- og sykkelforbindelser. Det er gode siktforhold langs strekningen.

Fortauene er brede, og sykkeltrafikken har egne sykkelfelt. For å krysse Steinsvikvegen er det etablert krysningsmuligheter både over og under bakken. Dette knytter områdene nord for Steinsvikvegen sammen med områdene i sør.



Figur 17 – Vegstandard ved krysset mellom Steinsvikvegen og Harald Sæveruds veg

Det er registrert én trafikkulykke fra 2007 innad i planområdet. Etter dette er det ikke registrert ulykker i planområdet. Figuren under viser registrerte ulykker i nærheten av planområdet. Det er nærliggende å tenke at den betydelige oppgraderingen av infrastrukturen på Råstøl har hatt innvirkning på den lave forekomsten av ulykker.



Figur 18 - Registrerte trafikkulykker i nærheten av planområdet. Kilde: vegkart.atlas.vegvesen.no

3.10.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 140 meter fra Råstøl bybanholdeplass. Her er det hyppige avganger med bybanen nesten hele døgnet, med intervaller på som regel 10 minutter. Innen samme avstand ligger det bussholdeplasser hvor linjene 52 og 22 passerer. Linje 22 har forholdsvis hyppige avganger, mens linje 52 har noe færre avganger i døgnet.

Planområdet i forhold til plasseringene av kollektivholdeplassene (oransje sirkler) er vist i figuren nedenfor.



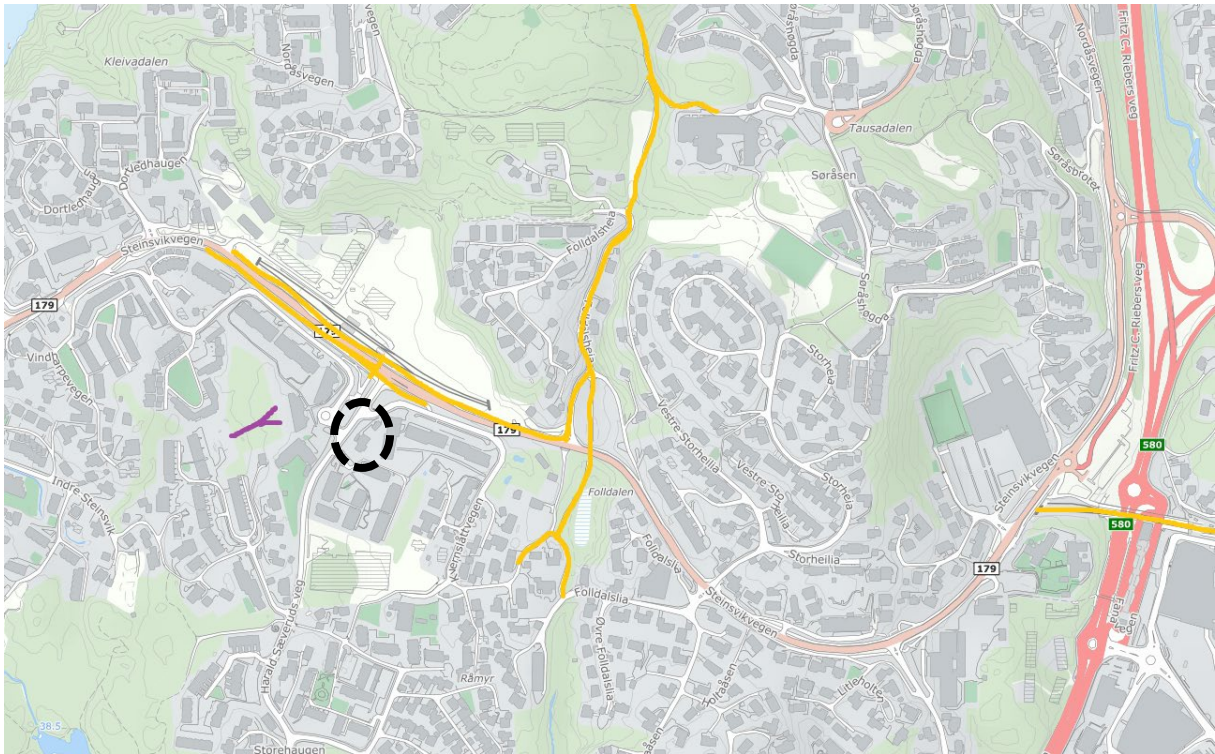
Figur 19 – Kollektivholdeplasser. Kilde: kart.gulesider.no

3.10.5 Myke trafikanter

Det er gode gang- og sykkelforbindelser på Råstølen med høy standard. Fortauene er brede og det er gode og oversiktlige vegkryssninger. Syklistene er prioritert ved at det er etablert egen sykkelveg langs deler av Steinsvikvegen.

Figuren nedenfor viser sentrale gangforbindelser (gul markering). Blant annet er det etablert gangveg fra Steinsvikvegen til Søråshøgda skole. I tillegg går det snarveger gjennom skogsområdet på Thunesflaten (lilla markering).

Det vises for øvrig til vedlagt mobilitetsanalyse.



Figur 20 – Gangforbindelser (gul markering) og snarveger (lilla markering)

3.11 Universell utforming

Den nye utformingen på vegnettet i nærheten av bybaneholdeplassen er universelt utformet. Det er kantfri overgang mot fortau, taktile heller ved gangfelt og gangtunnel er tilrettelagt med tilgang for rullestolbrukere.

Eksisterende tilkomst til planområdet er avbildet nedenfor. Det er slak helning opp mot eiendommen i dag.



Figur 21 - Bilde av tilkomst til planområdet

3.12 Vannforsyning og avløp

Det vises til utarbeidet VA-rammeplan for reguleringsplanen.

I Harald Sæveruds veg ligger det en ø100mm vannledningsstikk inn til Slåtten sameie. Fra dette stikket ligger det et ø50mm vannledningstikk nordøst til eksisterende enebolig på Kvernslåttvegen 1 og videre østover til Kvernslåttvegen 17, 25, 27, 29, 29B, 31.

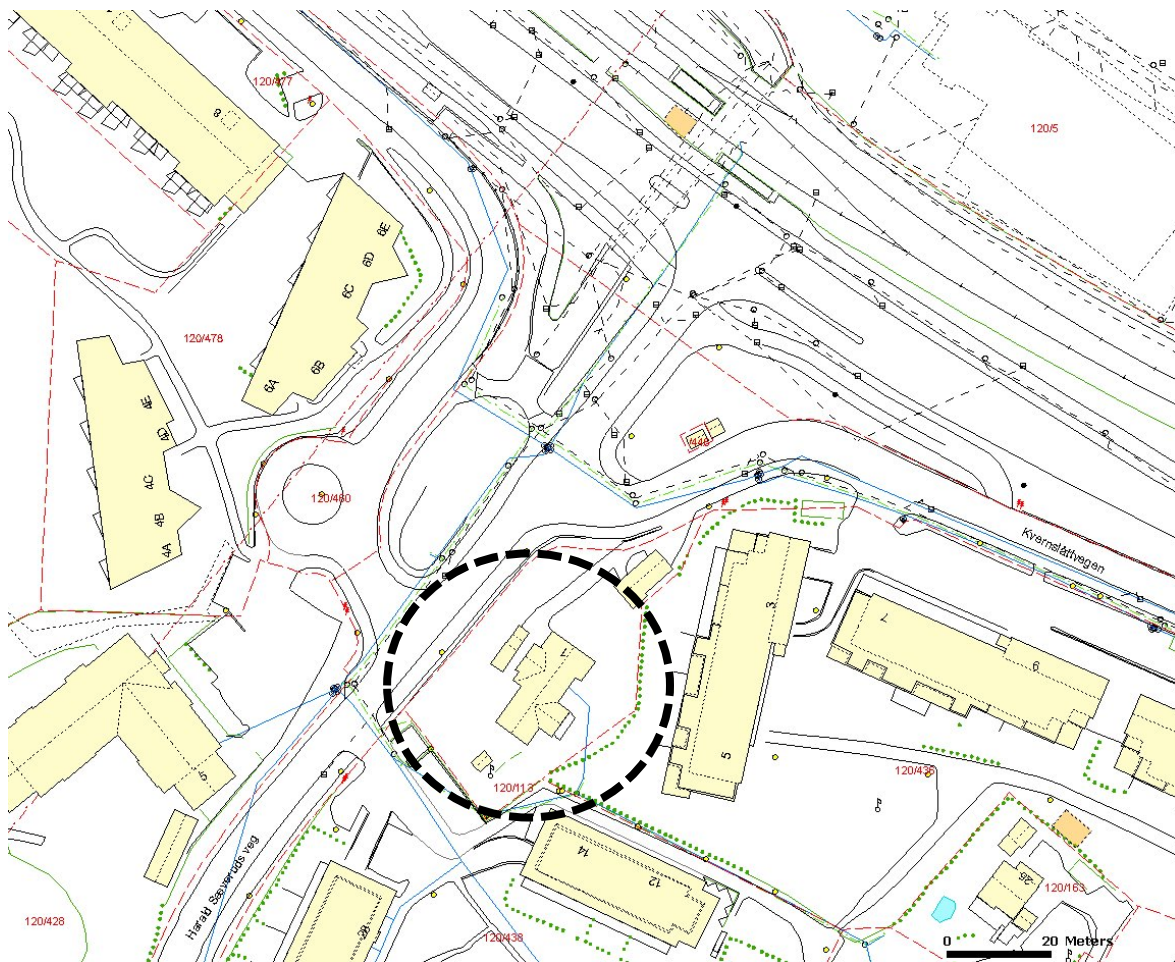
Området forsynes fra Kismul vannbehandlingsanlegg.

Avløp fra Slåtten sameie, Kvernslåttvegen 27 og 29 samt eksisterende enebolig i Kvernslåttvegen 1 føres inn på kommunal ø160mm spillvannsledning i Harald Sæveruds veg, via en ø125mm felles privat spillvannsledning. Avløp går til Flesland avløpsrenseanlegg via en ø3000mm avløpstunnel.

Parallelt med vann- og spillvannsledning i Kvernslåttvegen ligger det en ø300mm kommunal overvannsledning. I Harald Sæveruds veg ligger også en ø300mm kommunal overvannsledning som er tilknyttet førstnevnte overvannsledning. Både i Kvernslåttvegen og Harald Sæveruds veg er det flere vegsluk med sandfang som er tilknyttet ø300mm overvannsledning.

Kvernslåttvegen og uteområdet til Steinsvikhaugen sameie er veldig flatt. I større regnværsperioder, spesielt ved styrtregn legger det seg vannansamlinger langs fortauskanten og ved innkjøringen til parkeringsgarasjene til sameiet. Det er sluker langs fortauskanten i Kvernslåttvegen som skal samle opp overvannet, men ved styrtregn har ikke disse kapasitet til å håndtere nedbørsmengden.

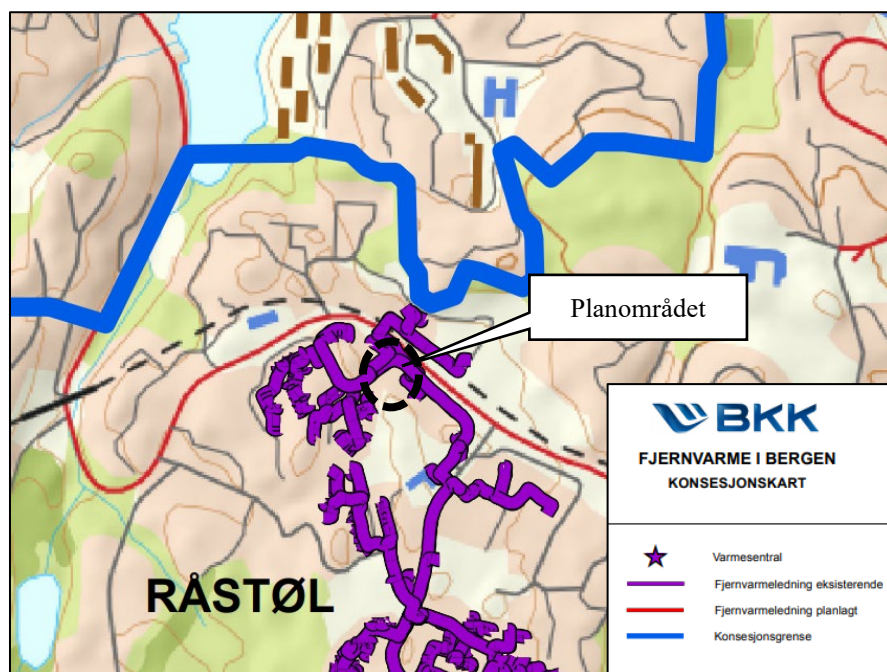
Kvernslåttvegen 1 er i dag ikke tilkoblet kommunalt overvannsanlegg. Tomten består i dag av plen, trær og naturområde. Utenom tak og veg er det få eller ingen tette flater på tomten. Takvann og overflatevann fra eksisterende enebolig blir i dag infiltrert i grunnen.



Figur 22 - Eksisterende vann- og avløpsnett. Kilde: Bergen kommune

3.13 Energi

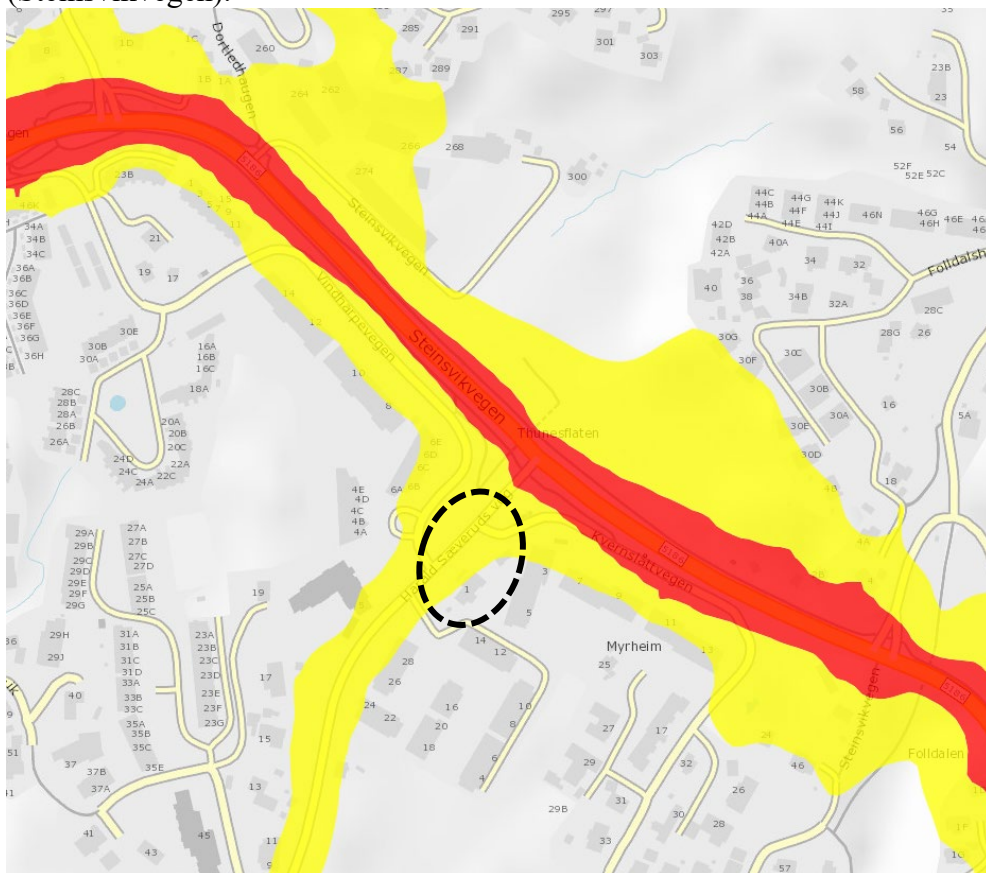
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.



Figur 23 - Konsesjonskart for Bergen kommune. Kilde: BKK

3.14 Støyforhold

Deler av planområdet blir berørt av gul støysone for trafikkstøy fra fylkesveg 5186 (Steinsvikvegen).



Figur 24 - Støysoner (kilde: Statens vegvesen)

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

I vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse er støy, store nedbørsmengder og overvannshåndtering identifisert med mulig lav risiko for planområdet.

2	Store nedbørsmengder	S5 K1	S5 K2	S5 K2	Store nedbørsmengder kan forekomme. Parkeringskjeller i ny boligblokk er planlagt på kote +54. Dette er lavere enn omkringliggende terreng og veger. Det vil derfor være fare for at det samler seg overvann i ny kjeller ved en flomsituasjon. Utbyggingen vil ikke utgjøre noen forskjell på dagens vannansamling langs Kvernslettvegen ved stor nedbør.
7	Overvannshåndtering	S5 K1	S5 K2	S5 K2	Innenfor planområdet er overvannsmengden beregnet til å øke med 77 l/s. Utbyggingen

					skjer imidlertid kun i en liten del av planområdet (BBB). BBB vil få en økning på 16 l/s. Utbygging i planområdet vil ikke representere noe økt fare for forurensning av overvannet.
49	Støy	S4 K2	S4 K2	S4 K1	Tomten ligger i gul støysone. Iht. utarbeidet støyrapport er det tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal på bakkeplan. Noen av de private balkongene er støyusatte. § 3.1.2.4.a er utvidet i samsvar med støyrapport.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Regionale planer

- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028
- Regional plan for folkehelse 2014-2025 – flere gode leveår for alle
- Regional kulturplan 2015-2025 – Premiss: kultur
- Regional transportplan Hordaland 2018-2029
- Regional plan for klima og energi

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028

Overordnet mål:

- Bergensområdet skal være en bærekraftig og konkurransedyktig vekstregion
- Utbyggingsmønster og transportsystem skal gi effektiv utnytting av samfunnsressurser og infrastruktur. Samordnet planlegging og et klimavennlig utbyggingsmønster skal legge til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønnstruktur og kulturminneverdier blir bevart.
- Det skal være en balansert fordeling av boliger og arbeidsplasser i bergensområdet.

Planforslaget ligger tett på både god kollektivdekning og god infrastruktur for syklist og gående til viktige målpunkt. Prosjektet er planlagt med lett tilgjengelighet til og fra kollektivholdeplasser.

Regional plan for folkehelse 2014-2025 – flere gode leveår for alle

Planen er forankret i Regional planstrategi for Hordaland 2010-2011. Den erstatter Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «deltaking for alle». Gjennom planlegging skal fylkeskommunene og kommunene styrke faktorer som fremme helse, svekke faktorer som har negativ virkning på folkehelsen, og arbeide med å utjevne sosiale forskjeller. Planen skal også bidra til universell utforming. Det overordnede målet er å bidra til et langsiktig og systematisk arbeid som gir flere gode leveår og som utjevner sosiale forskjeller. For å nå dette målet blir det fokusert på fem temaområder. Dette er helhetlig folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bolig, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen samt aktivitet og sosial deltaking.

Planforslaget er planlagt iht. prinsippene om universell utforming. Blant annet er gangveger, uteoppholdsarealer og tilgang til boligene planlagt med tilgjengelighet for alle brukergrupper. Planområdet ligger innen kort avstand fra tilrettelagte turområder og innen gang- og sykkelavstand fra sentrale målpunkt, herunder handel, arbeidsplasser og aktiviteter for barn og unge.

Regional kulturplan 2015-2025 – Premiss: kultur

Regional kulturplan erstatter Fylkesplan for Hordaland 2005–2008, Regional plan for museum 2011–2015, Fylkesdelplan for kulturminne 1998–2010, Fylkesdelplan for biblioteka i Hordaland 2007–2010 og Fylkesdelplan Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2008–2012.

Premiss: kultur gir Hordaland en samlet politikk for kultur frem mot 2025. Begrepet kultur inkluderer museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kunstformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Formålet med planen er å skape grunnlag for en offensiv og langsiktig kulturpolitikk med forutsigbare rammer. Visjonen er å videreutvikle Hordaland som en ledende kulturregion. Dette innebærer at:

- Hordaland skal ha en offensiv kulturpolitikk.
- Kulturpolitikken skal fremme demokrati og ytringsfrihet.
- Hordaland skal ha et rikt, aktivt og mangfoldig kulturliv, med tilgang for alle.
- Kulturpolitikken skal fremme og støtte et sterkt frivillig kulturliv.
- Hordaland skal ha et sterkt, profesjonelt kulturliv som fremmer skapende og frie kunstuttrykk.
- Kulturpolitikken skal identifisere og styrke miljø og aktiviteter der Hordaland er eller kan være ledende.
- Bærekraftig utvikling og forvaltning av landskap, miljø og anlegg skal gi grunnlag for et rikt kulturliv i hele fylket.
- Kultur skal være integrert i utviklinga av alle samfunnsområder, med kvalitet i både tradisjoner og nyskaping.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Siljustøl museum samt Zinken hopp idrettshall og ungdomsklubb. Det har samtidig vært viktig for planforslaget å passe inn med omkringliggende bebyggelse og bygge opp om steds karakteren. Blant annet er byggehøyder og estetisk utforming av bygget tilpasset nabobebyggelse i området.

Regional transportplan Hordaland 2018-2029

Planen er en langsiktig regional strategiplan for utvikling av transportsektoren i Hordaland. Overordnet mål er at Hordaland skal ha et sikkert transportsystem som ivaretar mobilitetsbehov og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet. For å oppnå målet er det utviklet en rekke strategier for de seks temaområdene fylkesvegnettet, kollektivtransport utenom Bergensområdet, transport i Bergensområdet, regionsenter, statlige ansvarsområder og lavutslippssamfunnet.

Planområdet ligger slik at det er svært enkelt for beboere å klare deg uten bil i hverdagen. Det er kort veg til bybane, buss, dagligvarebutikk, skoler, barnehager og flere andre servicetilbud.

Klimaplan for Hordaland 2014-2030

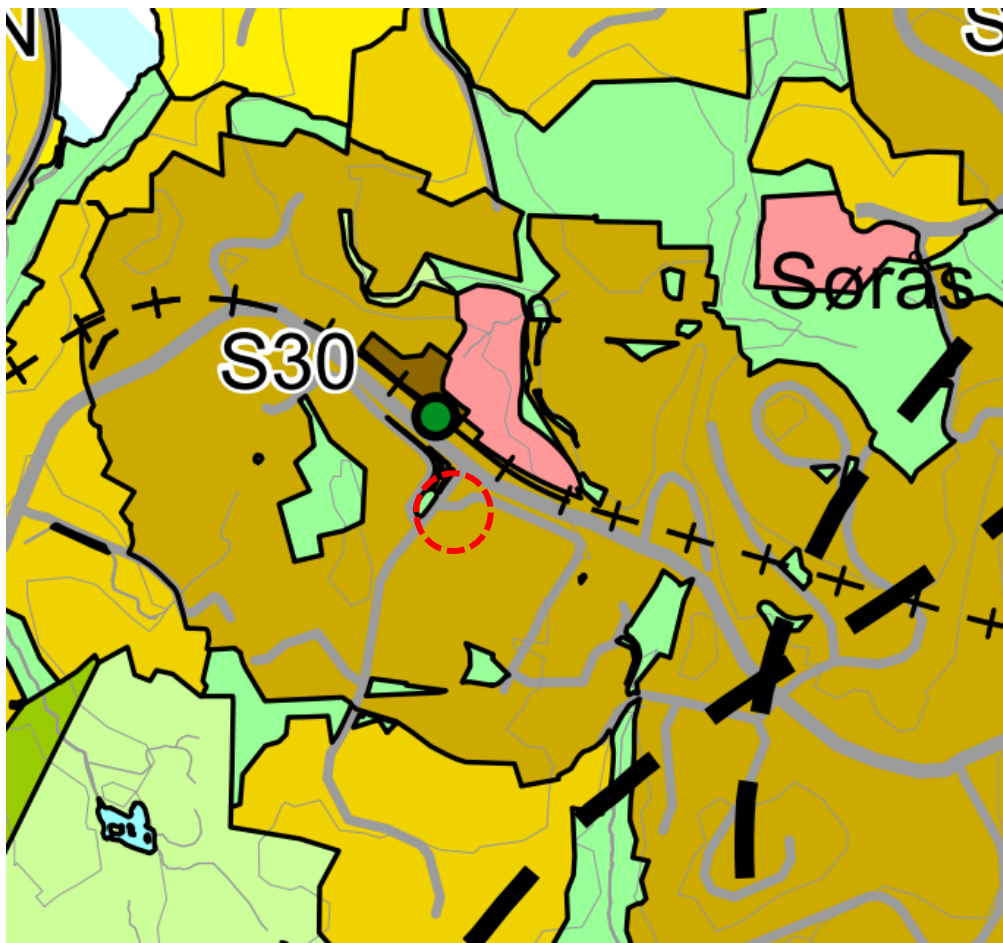
Klimaplanen for Hordaland 2014-2030 er en regional klima- og energiplan i medhold av plan- og bygningsloven. Visjonen er «Hordaland på vei mot lavutslippssamfunnet». For å oppnå dette tar den for seg tre hovedmål - hvordan vi kan redusere utslipp av klimagasser, hvordan energibruken kan bli mer effektiv og med mer fornybar energi, og hvordan vi kan tilpasse oss klimaendringene. Planen tar opp sammenhengen mellom klimagassutslepp og energi. Det er

derfor viktig at man innenfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvennlige løsninger.

Planen legger til rette for at det kan velges klimavennlig løsninger. Nybygget skal tilknyttes fjernvarme eller annen tilsvarende energiløsning. Det legges til rette for høy bruk av sykkel, gange og kollektiv.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

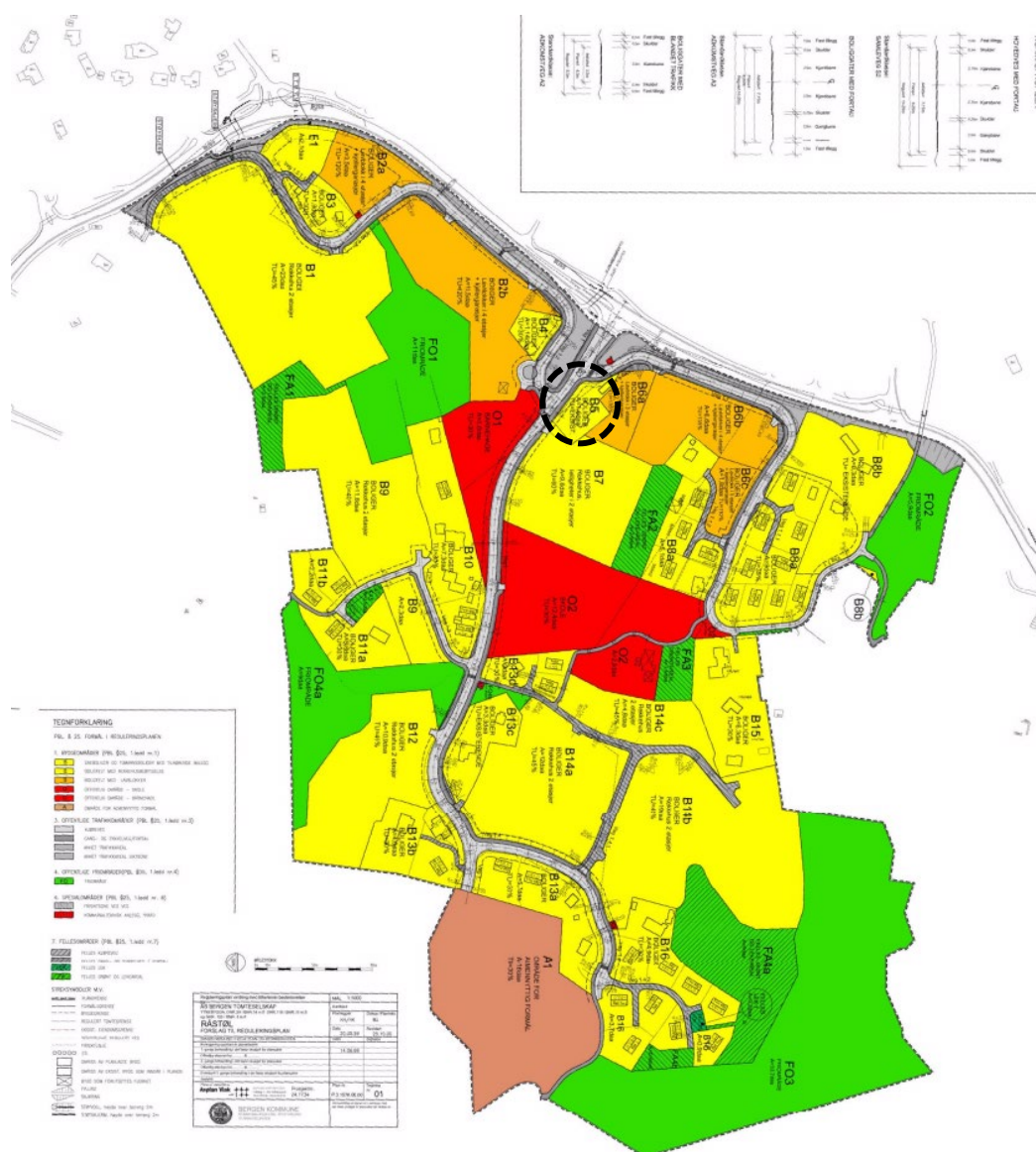
I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er planområdet registrert som byfortettingssone – BY. Området har de siste tiårene gjennomgått en utbygging av boligblokker.



Figur 25 - Utsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med rød sirkel.

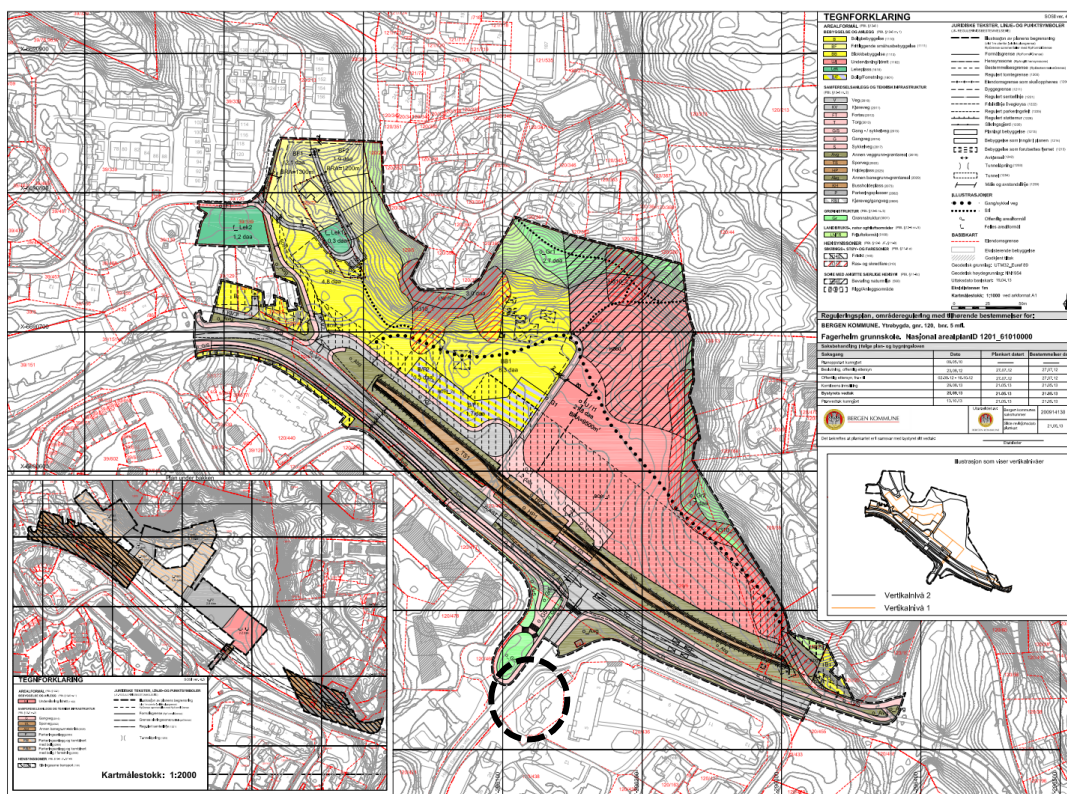
4.2 Reguleringsplaner

Planområdet er en del av en eldre reguleringsplan fra 2001 med arealplan-ID 15760000, og der vårt planområde er avsatt som boligformål i planen.



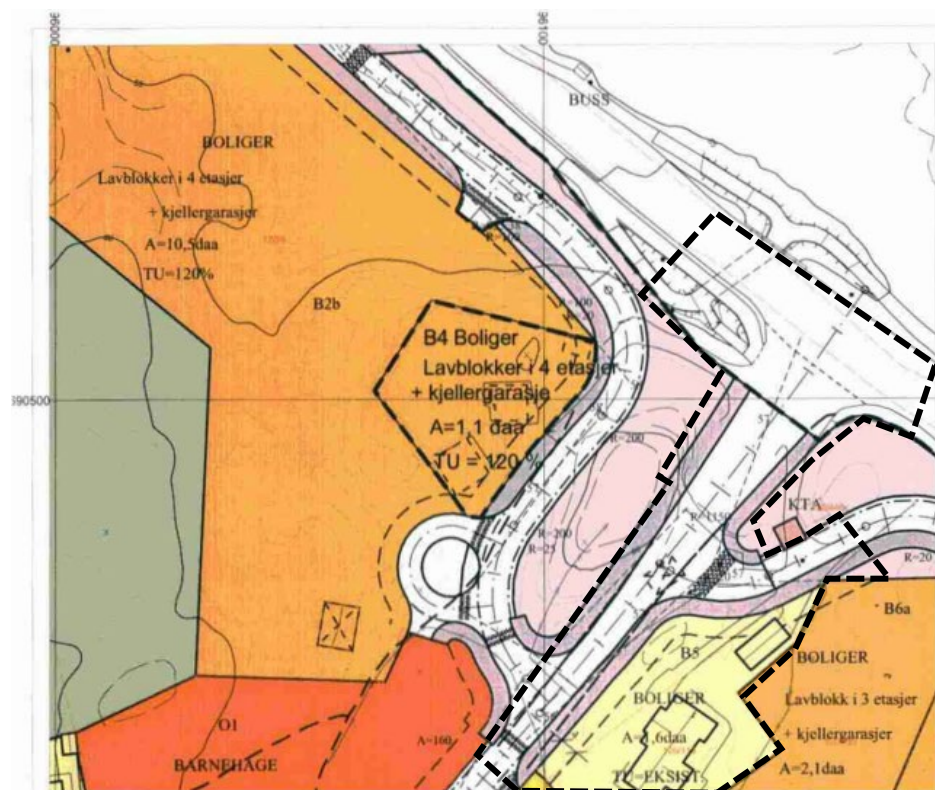
Figur 26 - Reguleringsplan med arealplan-ID 15760000. Vårt planområde markert med svart sirkel.

Nord for planområdet foreligger det en områderegulering med plannavn Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 5 m.fl., Fagerheim, barneskole m.m. som har tilhørende arealplan-ID 61010000.



Figur 27 - Reguleringsplan med arealplan-ID 61010000. Planområdet markert med svart sirkel.

Øst for planområdet foreligger det en mindre reguleringsendring fra 2005 for gnr. 120 bnr. 137, Råstølen boligfelt.



Figur 28 - Mindre reguleringsendring for gbnr. 120/137.

4.3 Temaplaner

- Trafikksikkerhetsplan 2019-2021
- Folkehelseplan for Bergen kommune 2015-2025. Aktiv by – friske bergensere
- Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016
- Handlingsplan mot støy i Bergen 2013-2018
- Arkitektur- og byformingsstrategien i Bergen kommune, Arkitektur+
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune, grøntmiljøplan 2012-2020
- Skolebruksplanen 2021-2030 for Bergen
- Barnehagebruksplanen 2022-2035
- Sykkelstrategi for Bergen 2019-2030
- Rapport: Gangveger til bybanen, Råstølen - Flesland

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

De statlige planretningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging har som mål å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal herunder legges vekt på å planlegge kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for transportformer som er klima- og miljøvennlige.

Statlige planretningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging

De statlige retningslinjene for barn og unges interesser i planlegging har som mål og sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov. Dette sikres blant annet ved at det stilles krav til fysisk utforming. Herunder at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot helsefarer, at deres nærmiljø skal ha arealer der barn og unge kan utfolde seg, at kommunene skal avsette egnede arealer til barnehager, samt at det skal foreligge erstatning dersom fellesarealer eller friområder i bruk av barn og unge blir omdisponert.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal sørge for, og bidra til, reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging. De skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Blant annet skal det vurderes hvordan hensynet til endret klima kan ivaretas ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon. Gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning bør vektlegges. Planer skal også ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og overvannshåndtering.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for lavblokkbebyggelse på to etasjer i tillegg til kjelleretasje med parkeringsanlegg. Det blir lagt til rette for totalt 10 boenheter fordelt på to bygg, bygg 1 og bygg 2. Byggene forbindes med en gangbro i andre etasje. Det er planlagt fem boenheter i hvert bygg. All parkering skal skje i parkeringskjeller. Ved realisering av planforslaget må eksisterende bebyggelse rives.

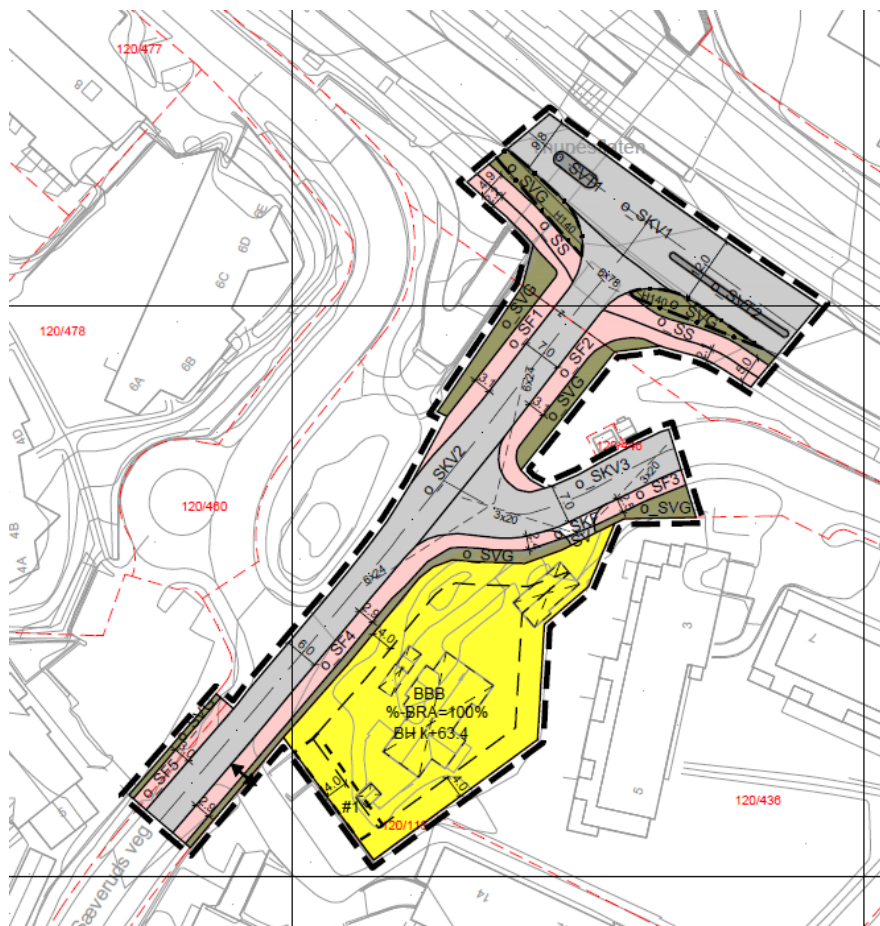
Gjennom planprosessen har det vært vurdert ulike plangrep, herunder høyde på bebyggelse og plassering på tomten. Antall etasjer har blitt satt for å imøtekomme tilbakemeldinger fra naboer og fagetaten. Den viderefører avtrappingen som er utført på nærmeste naboblokk i øst, som har en byggehøyde på tre etasjer. Boligbebyggelsen er tilpasset omkringingende bebyggelse for både byggehøyder og estetisk utforming.

Alle boenhetene vil ha sine egne innganger. Det er gjort for å skape eierskap til uteområdene og oppfordre til større aktivitet rundt bebyggelsen, i stedet for å konsentrere det rundt én hovedinngang.

Uteoppholdsarealene er planlagt som fellesarealer på bakkeplan og som privatarealer på balkonger/terrasser. Boenhetene i plan 1 i både bygg 1 og bygg 2 vil bli tilrettelagt med store private uteoppholdsarealer, noe som blant annet vil være attraktivt for barnefamilier.

Prosjektet med tilrettelegges 20% familieboliger som her i dette prosjektet vil si to enheter.

Planforslaget ligger gunstig plassert med gangavstand til både bybane- og bussholdeplass samt andre relevante tilbud som barnehage, skole og dagligvarebutikk. De siste årene har det blitt etablert flere boligblokker på Råstølen, og ved å bygge ut en resttomt i området er planforslaget med på å fullføre strøkskarakteren.



Figur 29 – Plankart



Figur 30:
Illustrasjonsplan
(Forum
Arkitekter AS)
Parkeringskjeller
er markert med
orange linje. Her
ekstra godt
markert.

5.1.1 Reguleringsformål

Formål	Totalt areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	
1113 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)	1564
Sum areal denne kategori:	1564
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
2010 - Veg (SV)	7
2011 - Kjøreveg (o SKV1)	630
2011 - Kjøreveg (o SKV2)	888
2011 - Kjøreveg (o SKV3)	355
2012 - Fortau (o SF)	254
2012 - Fortau (o SF)	163
2012 - Fortau (o SF)	190
2012 - Fortau (o SF)	43
2012 - Fortau (o SF)	70
2017 - Sykkelanlegg (o SS)	87
2017 - Sykkelanlegg (o SS)	71
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o SVT1)	21
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o SVT2)	28
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o SVG)	129
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o SVG)	51
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o SVG)	102
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o SVG)	84
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o SVG)	87
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o SVG)	79
Sum areal denne kategori:	3381
Sum areal alle kategorier:	4946

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

5.2.1 Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse (BBB)

Byggeformål	
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Areal	1,56 daa
Antall boenheter	10
Byggehøyde kote	k + 63,4
Byggehøyde meter	6 m

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det har blitt vurdert ulike typer bebyggelse for planforslaget. Det ble besluttet at leiligheter i lavblokkbebyggelse vil være mest gunstig for den aktuelle eiendommen. Det er flere nye leilighetsbygg i nærheten, som gjør at lavblokkbebyggelse vil passe godt inn i området. Videre er det sett på forskjellige utforminger og høyder på bygningsmassen, der det endelige forslaget er vurdert som det mest optimale mht. både strøkskarakter, naboer og bomiljø. Byggehøydene har gjennom prosessen blitt senket fra en maksimal kotehøyde på +69 til en kotehøyde på +63,4. Dette ble gjort for å imøtekomme merknader fra naboer og tilbakemeldinger fra fagetaten. Alle illustrasjoner viser +63,4.

Bygningsmassen er fordelt på to bygg, bygg 1 og bygg 2. I tillegg til kjelleretasje, har hvert bygg to etasjer over bakkeplan og er koblet sammen med en gangbro i andre etasje. Gangbroen sikrer universell tilkomst til bygg 2, ettersom heis er planlagt i bygg 1.

Plasseringen av bygningskroppene er gjort etter nøye gjennomgang av forskjellige alternativer med tilhørende fordeler og ulemper. Som vist i illustrasjonsplanen (fig. 30) er bygg 2 plassert inntil byggegrensen på 4 m fra eiendomsgrensen og følger retningen til Harald Sæverudsveg. I overgangen til bygg 1 dreies retningen til bygningskroppen innover i tomten. Dette grepet er gjort for å bedre private uteoppholdsarealer, trekke bebyggelsen lengre unna gul støysone og skape bedre tilkomst til parkeringsanlegget. Hvis bygg 1 hadde fulgt den generelle retningen til Harald Sæverudsveg i en mer sammenfallende vinkel ville det komplisert betraktelig helningen i tilkomsten til parkeringsanlegget og avkjørselen fra Kvernslåttvegen. Endring av tilkomstvinkel ville og skapt større konflikter til oppstillingsplass for avfallshåndterings plassering. En vinkling av bygget etterfølgende av Harald Sæverudsveg ville resultert i en større bygningskropp for å fremdeles kunne opprettholde god tilkomst til parkeringsanlegget og derfor heller ikke skapt større avstand fra nabobebyggelse ved Kvernslåttvegen 3-5.

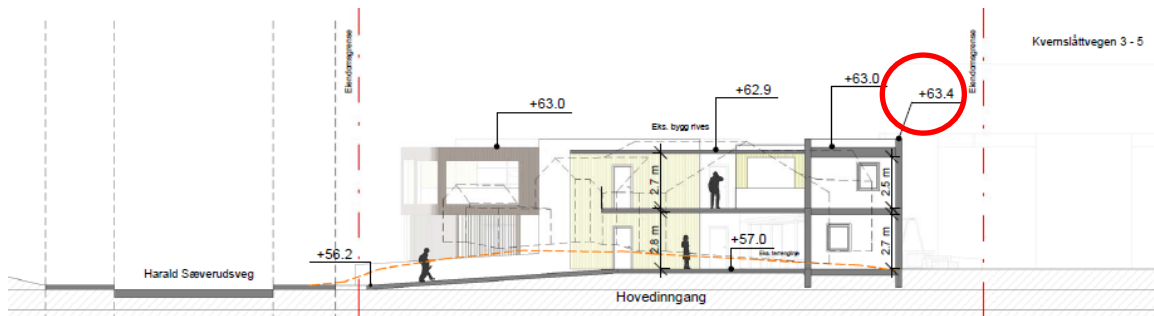
Det er lagt vekt på den menneskelige skala samt menneskets opplevelse fra gateplan i utformingen av planforslaget. Inngangspartier og uteoppholdsarealene er spredt med ulik plassering i prosjektet. Det gir aktivitet og menneskelig tilstedeværelse på store deler av tomten. Tanken er at den enkelte eier av sin inngangsdør vil ta vare på og prege arealet til sin inngang.

Kjelleretasjen inneholder parkering for bil og sykkel samt seks sportsboder. Det er også tilrettelagt for sportsboder på bakkeplan. Disse er plassert lett tilgjengelig fra uteoppholdsarealene og med enkel atkomst for sykkel.

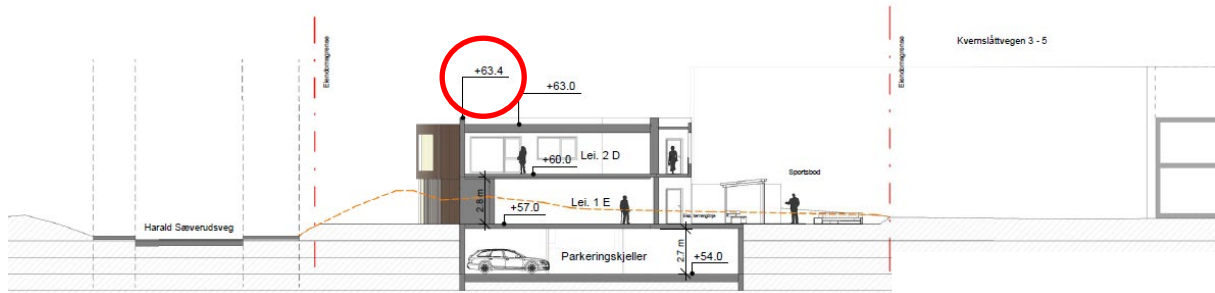
Planforslaget har en sentral plassering mht. kollektivtransport. Det er derfor sikret gangforbindelser som skal gi god tilgjengelig til buss- og bybaneholdeplasser. Det er planlagt en ny gangforbindelse fra Harald Sæveruds veg til nybyggene, som vil gå mellom bygg 1 og bygg 2. Gangforbindelsen er godt plassert tett på inngangspartiene, og vil dermed utgjøre korteste veg til kollektivholdeplassene. Samtidig gir det beboerne en alternativ forbindelse som er mer trafiksikker enn planlagt atkomst til parkeringskjelleren da det ikke vil være biltrafikk på den.

5.3.1 Byggehøyder

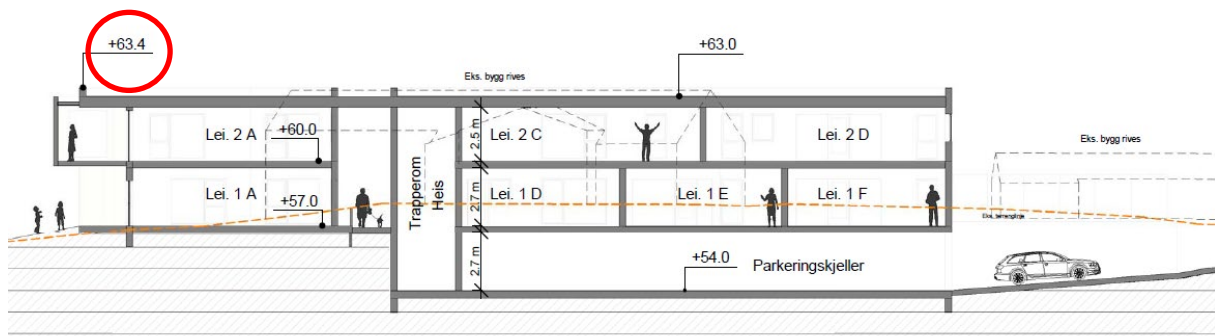
Planforslaget har maksimalt to etasjer i tillegg til en kjelleretasje som ligger delvis under terreng. Øverste etasje i begge byggene ligger på kote +63,4, med en byggehøyde på 6 m over terreng. Dette gir en videre nedtrapping av nabobebyggelsen i øst.



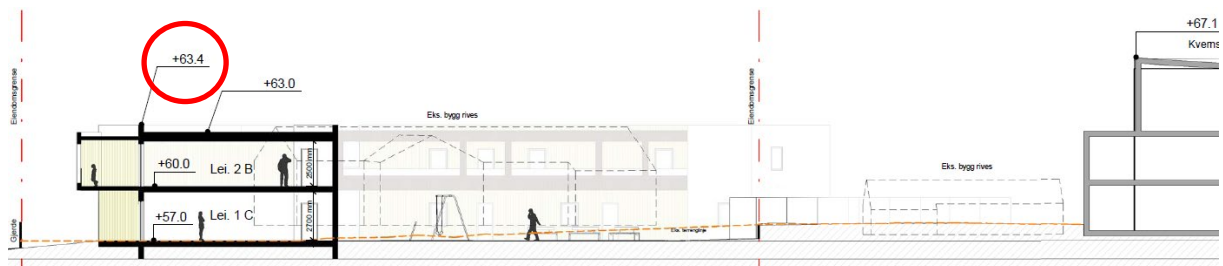
Figur 31: Snitt AA (Forum Arkitekter AS)



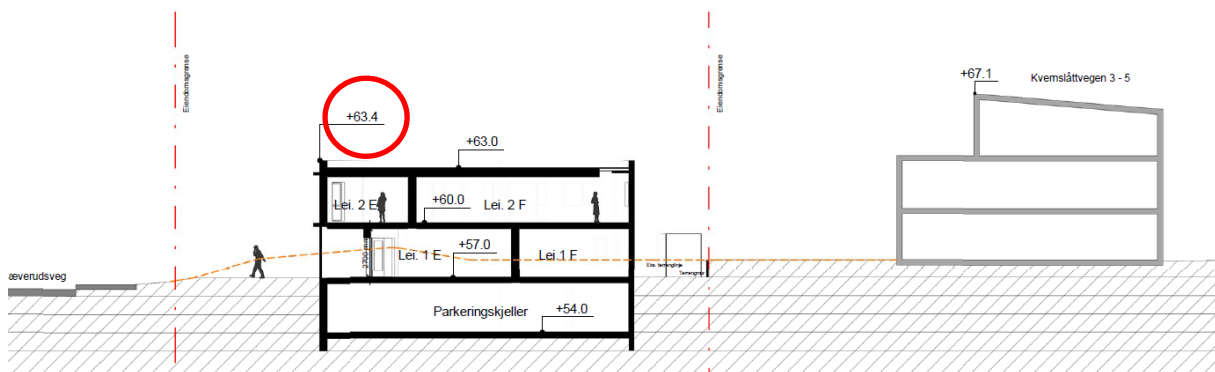
Figur 32: Snitt BB (Forum Arkitekter AS)



Figur 33: Snitt CC som viser utkjøring fra parkeringskjeller (Forum Arkitekter AS)



Figur 34: Snitt DD med nabobebyggelse i øst (Forum Arkitekter AS)



Figur 35: Snitt EE med nabobebyggelse i øst (Forum Arkitektur AS)

5.3.2 Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad beregnes ved totalt BRA / tomteareal x 100. Planforslaget har følgende grad av utnytting for BBB:

Tomteareal BBB: **1564,5 m²**

Total BRA: **1477,3 m²**

$$\% \text{-BRA} = \frac{1477,3 \text{ m}^2}{1564,5 \text{ m}^2} \times 100 = 94,4 \%$$

Samlet utnyttelse for planforslaget er 100 %-BRA

I plankart og illustrasjonsplan er utnyttelsen rundet opp og dermed angitt med en utnyttelse på 100 %-BRA. Det er dermed lagt inn et slingringsmonn på ca. 9 m² per enhet i plankartet sammenlignet med den illustrerte utnyttelsen i illustrasjonsplanen. Det er naturlig å gi planen et slingringsmonn. Det viste seg å være bra ettersom bebyggelsen ikke er ferdig prosjektert. Etter offentlig ettersyn ble det avklart at prosjektet som var sendt ut, ikke var framstilt korrekt da sportsboder ikke var tatt med i vist regnestykke. Illustrasjonen i seg selv er helt lik som ved offentlig ettersyn, kun utregning var feil. Se oppdatert vedlegg BRA datert 8.10.2021.

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Bebyggelsen er plassert slik at det er god kontakt mellom felles uteplasser og innganger til boligene. Dette bidrar til å skape møteplasser og fellesskap. Ved at hver bolig har egen inngang bidrar det til at beboerne vil kunne oppnå eierskap for sitt inngangsparti.

Prosjektet ligger sentralt plassert på Råstøl med kort avstand til en rekke servicetilbud. Ved at dagligvarebutikker, fritidsaktiviteter, ungdomsklubb, skoler, spisesteder m.m. ligger innen kort avstand fra nybygget, vil det i liten grad være behov for bilbruk i hverdagen. Det er derfor tilrettelagt slik at det skal være lav terskel for beboerne å gå, sykle og bruke kollektivtransport.

Byggene får leiligheter med størrelser som varierer fra ca. 50 til 130 m². Det gir et variert boligtilbud for både små og store familier, og enslige personer. Boligene på bakkeplan vil få store og attraktive uteoppholdsarealer med størrelser fra ca. 25-70 m². Disse har gode solforhold.

Iht. § 9 i KPA 2018 skal maksimalt 20 % av boenhetene ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Prosjektet har ingen boenheter under 50 m², og vil ha flere enn to enheter med areal over 80 m². Prosjektet oppfyller også kravet til familieboliger, herunder inngang direkte fra gaten eller gårdsrom, direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng, bodarealer mv.

5.5 Uteoppholdsareal

5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Leilighetene vil ha private uteoppholdsarealer i form av altaner/terrasser med størrelse på mellom 8 m² og 70,4 m². Å kunne tilby boenheter med store private uteoppholdsarealer er en kvalitet som kan være vanskelig å realisere i nye prosjekter. Det vil blant annet være attraktivt

for småbarnsfamilier for lek og aktivitet, samt andre med interesse for hagearbeid, dyrking m.m.

Felles uteoppholdsareal er fordelt på bakkeplan, med gode lys- og solforhold. Felles uteoppholdsarealer vil etableres sørøst for bygg 1 og bygg 2, i tillegg til et areal foran bygg 2, mot Harald Sæveruds veg. Uteoppholdsarealene er iht. kravene i KPA2018. Blant annet vil nybygget sikre uteoppholdsarealer uten støy fra veg.

Planområdet ligger innenfor byfortettingssonen (BY), i KPA 2018. Her er det krav om at det skal etableres minimum 40 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50% skal ligge på tak/altan og minimum 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50% av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen.

Krav til uteoppholdsareal iht. KPA 2018: $40 \text{ m}^2 \times 10 = 400 \text{ m}^2$

Prosjektet har totalt $762,6 \text{ m}^2$ MUA

Minimum 200 m^2 utformes som felles areal.

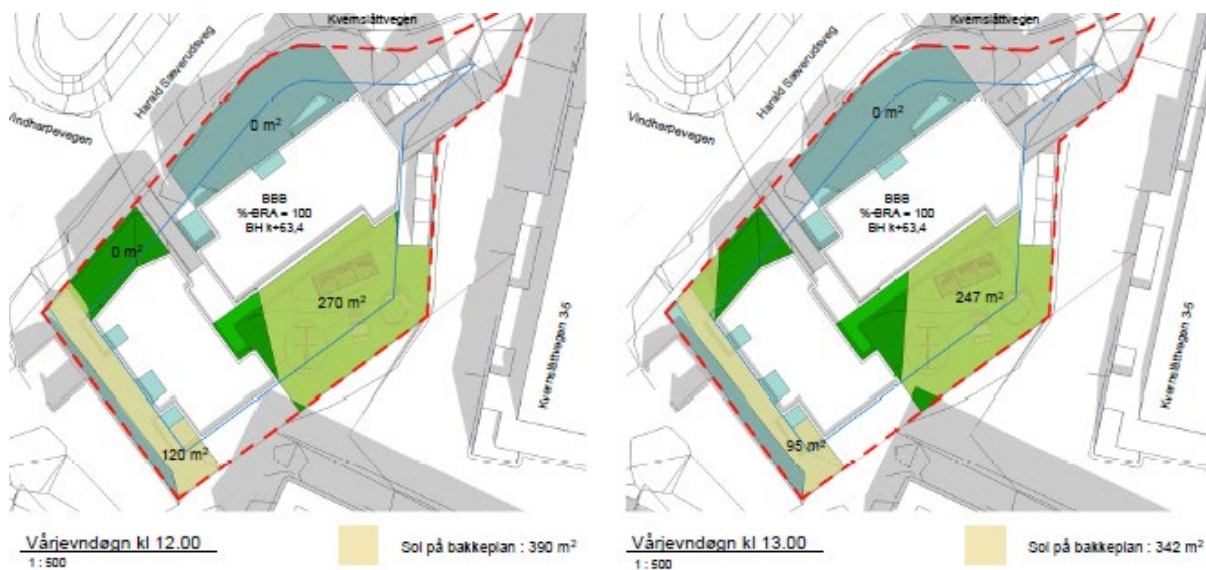
Prosjektet har $367,6 \text{ m}^2$ felles areal. Privat uteoppholdsareal er 395 m^2 . Se oppsett og illustrasjon i dokument 2535_200_MUA som ligger ved.

Maks 50 % av MUA utformes som tak/altan. Her er $58,1 \text{ m}^2$ er utformet som altan.

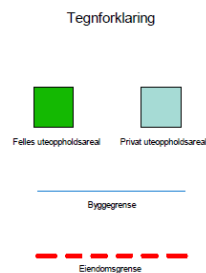
Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal. I dette prosjektet har alle boenheter privat uteoppholdsareal.

Privat uteoppholdsareal i sørvest kan ikke betraktes som restarealer. I henhold til KPA 14.2.B I byfortettingssone vil forhager og lignende mindre arealer kunne inngå i utearealkrav ved at det gir gode overgangssoner mellom offentlige og private uteareal.

Av andelen nødvendig uteoppholdsareal på bakkeplan skal 50 % (200 m^2) ha sol i minimum fire timer ved vårjevndøgn. Dette er vist i illustrasjonene under, der uteoppholdsarealene har over 200 m^2 solfylt areal mellom kl. 12 og 16 ved vårjevndøgn. Se vedlagte illustrasjoner.



Av disse $341,9 \text{ m}^2$ (400 m^2 minimum krav for MUA - $58,1 \text{ m}^2$ MUA på 2. etasje) skal 50%: 171 m^2 ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn for å oppfylle kvalitetskrav i KPA2018. Kravet er oppfylt.



5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen spesielle kulturhistoriske verdier i planområdet som skal tas vare på. På tilgrensede eiendommer har det i senere år blitt bygget flere leilighetsbygg/blokker, og et nytt leilighetsbygg passer således fint inn i området og med områdekarakteren. Det vises for øvrig til utarbeidet kultur- og rivedokumentasjon som følger plansaken.

5.7 Miljøtiltak

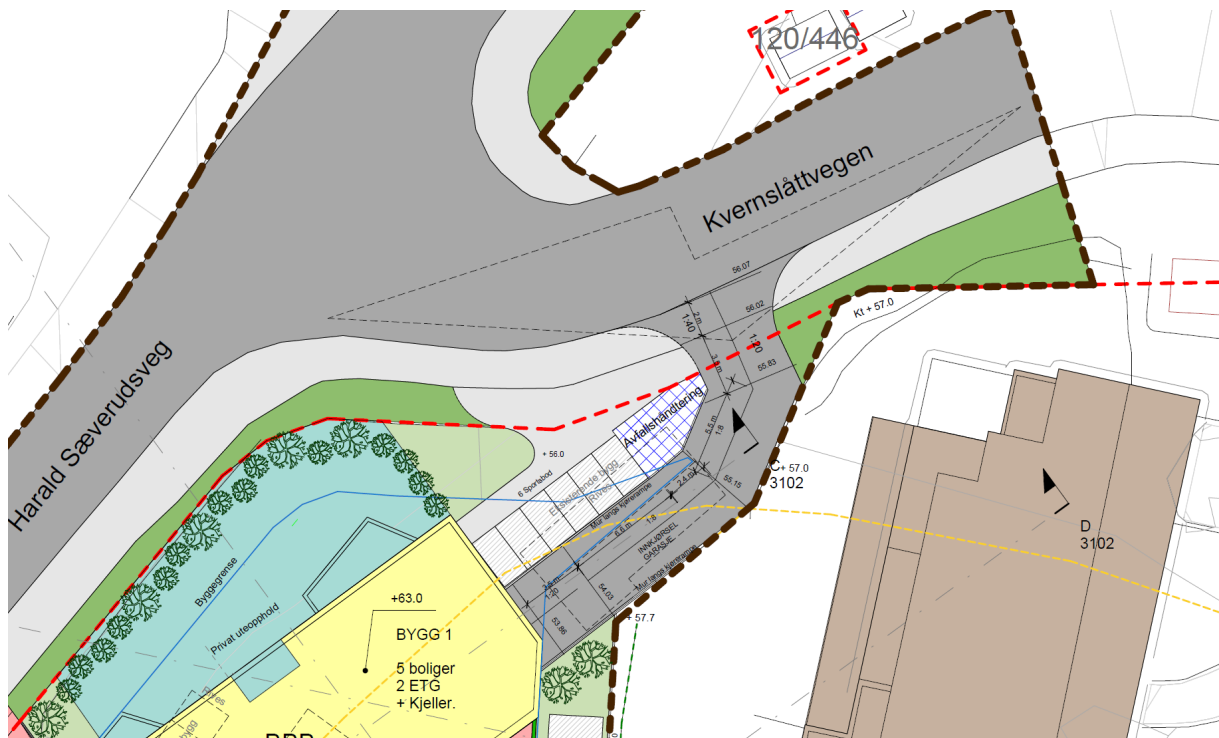
Det er ingen spesielle naturverdier som skal ivaretas innad i planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at terrenginngrep skal skje skånsomt, og at unødvendig sprenging eller oppfylling skal unngås.

5.8 Samferdsel

5.8.1 Veg og atkomst

Infrastrukturen i området har de siste årene vært gjenstand for en betydelig oppgradering. Fylkesvegen har blant annet fått utbedret og etablert fortau, sykkelfelt, vegkrysninger m.m. Optimal adkomsten til planområdet er vurdert. Tidlig i planprosessen var det to alternativer

med størst fokus. Adkomst til vestlig del av planområdet fra Harald Sæveruds veg og bruk av eksisterende tilkomst fra Kvernslåttvegen. Adkomst fra Harald Sæveruds veg ble vurdert på bakgrunn av mulig felles løsning med naboer på nedgravd renovasjon. Dette er ikke lenger aktuelt, og adkomst fra Harald Sæveruds veg ble gått bort ifra pga. at den er en hovedtrasé for gange med et godt etablert fortau som det ville vært ugunstig å krysse. Det er derfor vurdert som optimal tilkomst til planområdet fra Kvernslåttvegen, o_SKV3, nordøst i planområdet. Dette vil også være innkjøring til parkeringskjeller under bygg 1.



Figur 36: Atkomst fra Kvernslåttvegen. Utsnitt fra illustrasjonsplan (Forum Arkitekter AS)

Gangatkomst for beboerne i prosjektet vil også mulig fra Harald Sæveruds veg, via en gangforbindelse mellom bygg 1 og bygg 2. Etter offentlig ettersyn er gangforbindelsen vurdert på nytt og forslaget legger til rette for at denne skal etableres, men skal ikke være gjennomgående for også å kunne benyttes av nabolaget slik byplan foreslo. Det er ca. 80 meter fra planlagt hovedgangveg inn i prosjektet, til eksisterende gangvegsystemet sør for prosjektet. Planlagt gangveg vil gå inn i «hertet» mellom de to planlagte byggene. Vi tror ikke det ville føles naturlig for naboer i nærområdet å benytte denne gangvegen som en snarvei slik plan- og bygningsetaten ønsker, selv om den ble planlagt gjennomgående. Gangvegen slik den er planlagt, vil oppleves for smal (det er ikke plass til å utvide den), omkranset av boliger med sine innganger og sitteplasser. For naboer vil gangvegen framstå «privat» slik at det neppe vil føles naturlig å benytte denne. Nabolaget har fine gode gangveger inn til sine eksisterende boliger som de benytter i dag, og vil trolig benytte samme gangmønster som de benytter i dag. Det vises ellers til kontakt med naboene der de har ytret ønske om at hekken skal bestå og ikke at de ikke ønsker nabotrakk i sitt areal. Det tilrettelegges derfor ikke for en gangveg gjennom prosjektet da løsningen som kunne tilbys ville virke privat og lite attraktiv. Se også figur 38.



Figur 37: Utklipp av illustrasjonsplanen som viser bl.a. gangforbindelse mellom bygg en og to i BBB (Forum Arkitekter AS)

5.8.2 Parkering

Parkering vil skje i parkeringskjeller som er delvis bygget inn i terrenget. Iht. krav i KPA 2018 skal det settes av mellom 0,6 og 1,2 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA. Her er det valgt å sette parkeringsdekningen til 0,8. Prosjektet legger til rette for totalt 10 parkeringsplasser (pp), hvorav to av disse er gjesteparkering.

Parkeringsdekningen er satt til totalt 10 parkeringsplasser (8 + 2 til gjester) på bakgrunn av merknader mottatt av naboer om bekymring for økt parkeringsbehov på en allerede belastet parkeringssituasjon, men også sett i lys av planområdets nære tilknytning til et godt oppdekket kollektivtilbud. Med en parkeringsdekning på 0,8 vil det fortsatt være mulig å tilby majoriteten av hver boenhet en parkeringsplass hver. To gjesteparkeringsplasser vil trolig dekke mesteparten av parkeringsbehovet som blir utløst av prosjektet når det gjelder nettopp det å tilby gjester parkering i garasjen og ikke ute i gaten. 10%, dvs. en parkeringsplass, er avsatt som HC-parkering.

Iht. kravene skal det settes av 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Det tilsvarer 2,5 x 940 m² BRA (bolig + trapp) / 100 m² BRA = 23. I prosjektet er det avsatt 24 sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller, og er derfor iht. kravet.

5.8.3 Gangtraséer og snarveger

Prosjektet legger til rette for en ny gangforbindelse til fortauet langs Harald Sæveruds veg. Dette vil være hovedatkomsten for gående og syklende til og fra boligene.



Figur 38: Perspektiv som viser gangforbindelse mellom bygg 1 og bygg 2 fra Harald Sæveruds veg (Forum Arkitekter AS)

Ved oppstart av planarbeid var det et ønske fra kommunen å sikre gangforbindelser mot bebyggelsen i øst fra Harald Sæveruds veg. Dette har blitt vurdert som en del av planarbeidet, men lar seg ikke løse pga. eksisterende hekk som ligger på naboeiendommen gbnr. 120/436. Vi har ikke hjemmel til å fjerne hekken ved realisering av planforslaget.



Figur 39: Figuren viser eiendomsgrenser mellom gbnr. 120/113 og gbnr. 120/436. (norgeskart.no)

5.9 Universell utforming

Alle boenhetene i prosjektet vil være tilgjengelig med universell tilkomst. Det skal etableres heis i bygg 1, og byggene er forbundet med en universell forbindelse i andre etasje. Det er avsatt 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede i parkeringskjeller som skal plasseres med kortest avstand til heis.

Uteoppholdsarealene og ny gangforbindelse vil utformes etter prinsippene for universell utforming.

5.10 Vannforsyning- og avløp

Det vises til utarbeidet VA-rammeplan (Haugen VVA).

Ny ø160 mm vannledning i PE100 tilknyttes eksisterende ø300 mm vannledning i Kvernslettvegen og legges inn på planområdet via parkeringskjellers tak til teknisk rom. Det etableres ny vannkum på ø300 mm vannledning i tilkoblingspunktet i Kvernslettvegen. Dagens stikkledning til enebolig på eiendommen, fra ledningsnett på gnr/bnr. 120/436, fjernes. Prosjektet vil få statisk trykk veldig nært 6 bar og behov for trykkreduksjonsventil må kontrolleres nærmere i byggefasen.

Ny ø160 mm felles privat spillvannsledning legges mellom ny bebyggelse og ø200 mm kommunal spillvannsledning i Kvernslettvegen. Spillvannsledningen føres inn i tak på parkeringskjeller parallelt med ny vannledning. Spillvann fra parkeringskjeller må eventuelt pumpes opp i selvfallsledning. Dagens stikkledning til enebolig på eiendommen fjernes. Maksimal avløpsmengde er beregnet til 3,5 l/s.

Det legges ny ø150 mm DV overvannsledning på nord- og sørsiden av ny boligblokk som fører til fordrøyningsmagasin sørvest for bygg 2. Overvann fra taknedløp tilknyttes denne ledningen. Parkeringskjeller i ny boligblokk er planlagt på kote +54. Dette er lavere enn omkringliggende terreng og veier. Overflatevann fra atkomstveg til parkeringskjeller fanges dermed opp i drensrenne og pumpes opp til selvfallsledning til fordrøyningsmagasin via ny pumpekum i parkeringskjeller.

For å hindre at overvann fra vegen renner inn i parkeringskjelleren etableres en drensrenne som skal fange opp overvannet og lede det til pumpekum ved innkjøring til parkeringsanlegget. Det må også etableres ett høybrekk på veg inn til planområdet, slik at overvann fra hovedvegen ikke renner inn på planområdet.

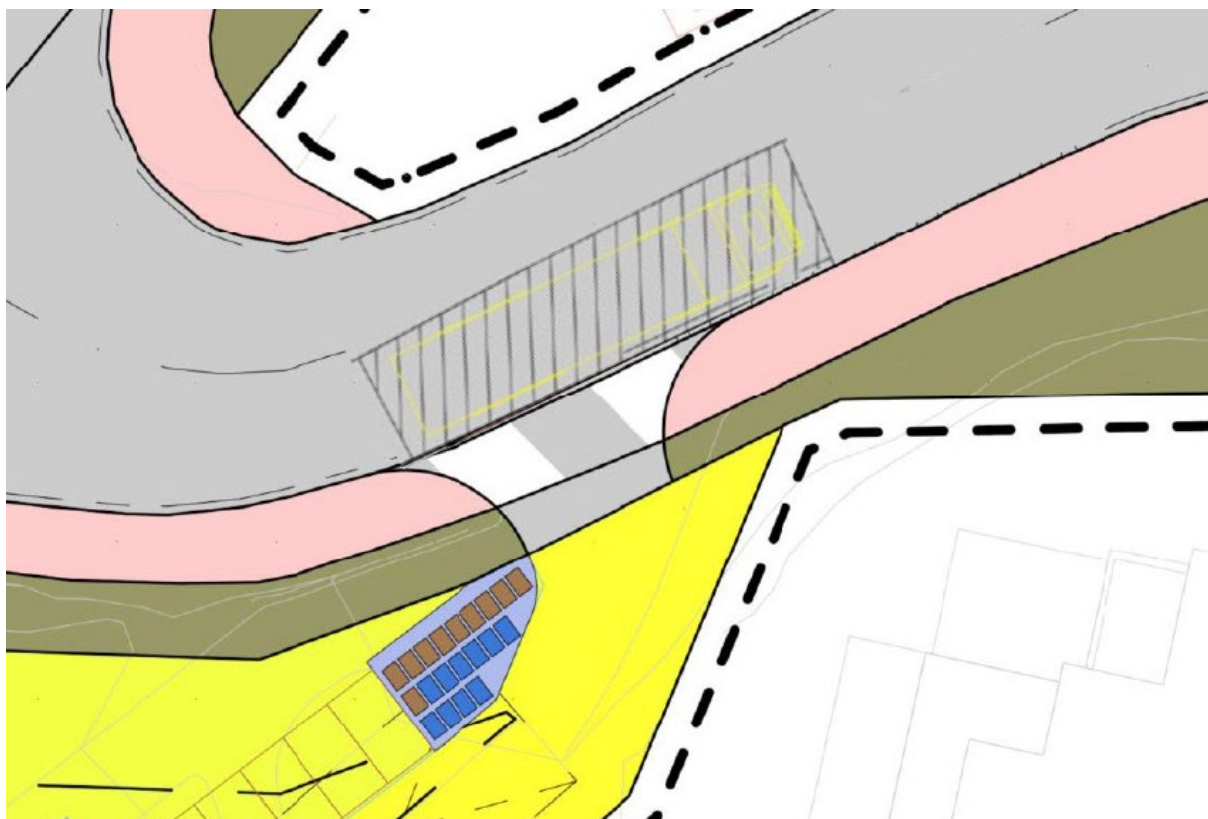
5.11 Renovasjon

Det vises til utarbeidet renovasjonsteknisk plan (RTP) samt utredning *Notat – alternative renovasjonsløsninger* datert 15.11.21 som viser alternativ som er vurdert i planprosessen. Det har ikke lyktes å finne en felles renovasjonsløsning med naboborettslagene, da kostnadene blir for store for dette prosjektet med inntil 10 enheter.

På grunn av det lave antallet boenheter og store kostnader ved etablering av nedgravd løsning er det planlagt å benytte tradisjonelle søppelspann. Det skal etableres et bossrom for lagring av avfall i parkeringsanlegget, hvor det også er avsatt areal til håndtering av matavfall. Det vil bli lagt til rette for at hver enhet har sitt eget søppelspann for restavfall (140 l) og for papir/papp/kartong (140 l) som settes ut på oppstillingsplass på tømmedagen. Oppstillingsplass for renovasjonsbil er planlagt langs Kvernslettvegen, like ved avsatt areal for søppelspann. Se figur neste side.

Glass- og metallemballasje kan leveres ved nærmeste returpunkt ca. 50 m nordvest for planområdet, i Vindharpevegen.

Se egen utredning av de fem alternativene og prosessen i vedlagt rapport *Notat – alternative renovasjonsløsninger* datert 15.11.21. Etter tilbakemelding fra BIR 2 mars 2022 velger en nå å gå for alternativ fem. Ingen helt optimal løsning er funnet, men denne er vurdert som det beste alternative da renovasjonskjøretøy kan sperre avkjørselen under tømning og dermed sikre best trafiksikkerhet for myke trafikanter.



Figur 40: Oppstillingsplass som hindrer inn- og utfart fra parkeringsanlegg. Er figur 7 i tilleggssnotatet.

5.12 Energiløsninger

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og nybyggene har dermed tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget. Det gis unntak dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har andre energiløsninger som er bedre mht. miljø, energi og samfunn.

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

5.13.1 Støytiltak

Viser til utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse. Nedenfor er avbøtende tiltak for store nedbørsmengder, overvannshåndtering og støy gjengitt.

Store nedbørsmengder

2	Store nedbørsmengder	S5 K1	S5 K2	S5 K2
---	----------------------	-------	-------	-------

Det er fare for at det samler seg overvann i ny kjeller ved en flomsituasjon. For å hindre at overvann fra vegen renner inn i parkeringskjelleren, skal det etableres en drenerenue som skal

fange opp overvannet og lede det til en pumpekum. Det må også etableres et høybrekk på veg inn til planområdet, slik at overvann fra hovedvegen ikke renner inn i planområdet.

Overvannshåndtering

7	Overvannshåndtering	S5 K1	S5 K2	S5 K2
---	---------------------	-------	-------	-------

Pga. økt overvannsmengde på 16 l/s skal det etableres et fordrøyningsmagasin innenfor formålet BBB. Fordrøyningsmagasinet skal ha avrenning til drenerende masser i grunnen. Med dette tiltaket vil der ikke bli økt overflateavrenning i planområdet som følge av utbyggingen. Beregnet nødvendig fordrøyningsvolum er 6,5 m³ med maks videreført vannmengde på 8 l/s. Se utarbeidet VA-rammeplan (Haugen VVA, 2020) for ytterligere plassering av magasin og utregning. Se også tiltak beskrevet under kap. 5.1 over.

Støy

49	Støy	S4 K2	S4 K2	S4 K1
----	------	-------	-------	-------

Det er registrert risiko for støy ettersom planområdet ligger i gul støysone. Iht. utarbeidet støyrapport (Brekke & Strand, 2020) vil alle leiligheter tilfredsstille krav i KPA om halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom med minimum ett åpningsbart vindu mot stille side. Det vil være mulig å oppfylle grenseverdi for innendørs støy gitt i TEK 17 v/NS8175 lydklasse C i planlagte leiligheter. Det kan imidlertid være behov for lydvinduer mot støyutsatte oppholdsrom. For alle leiligheter skal halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom, ha med minimum ett åpningsbart vindu mot stille side. Det er sikret i planbestemmelsene at dette skal vurderes/dokumenteres når endelige plantegninger foreligger.

Uteoppholdsområder på bakkeplan tilfredsstiller krav til støynivå uten tiltak. For å oppnå tilfredsstillende lydnivå på uteoppholdsareal på balkong må følgende tiltak utføres:

- For støyutsatte balkonger må det benyttes tett rekkverk med minimumshøyde 1,2 m med minimum flatevekt på 15 kg/m² som er tett tilsluttet mot fundament og tett gulv.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det satt følgende rekkefølgekrav:

Før rammeavtale (felt BBB)

- Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassregnskap.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.
- Det skal utarbeides en utomhusplan.
- Det skal vurderes/dokumenteres om det er behov for lydvinduer mot støyutsatte oppholdsrom.

Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

- Plan for deponering av overskuddsmasser og/eller tilkjøring av masser skal være utarbeidet.
- Det skal utarbeides en trafikksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen. Det skal legges spesielt vekt på hensynet til Vindharpen barnehage og skoleveger.

Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

- Felles parkering med heistilkomst skal være ferdigstilt.
- Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt iht. Renovasjonsteknisk plan.
- VA-anlegg for planområdet skal være ferdigstilt iht. VA-rammeplan.
- Gode gangtilkomster fra Harald Sæverudsveg og Kvernslåttvegen til hovedinngangene skal være etablert.
- Felles uteoppholdsarealer med universell tilkomst skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Dette inkluderer tilrettelegging av eventuelle lekeapparater.
- Støytiltak på støyutsatte private balkonger skal være utført. For alle leiligheter skal halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom, ha med minimum ett åpningsbart vindu mot stille side.

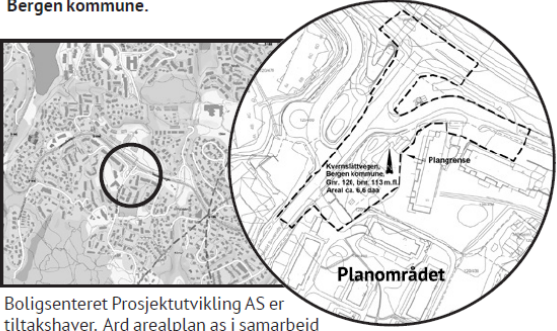
Ved varsel om oppstart ba Statens vegvesen om at det ble utarbeidet en mobilitetsanalyse der etablering av dråpe i krysset mellom Harald Sæveruds veg og Steinsvikvegen ble vurdert. En mobilitetsanalyse er utarbeidet som del av planarbeidet og det blir vurdert at det ikke er nødvendig med dråpe i krysset. Det begrunnes blant annet med at krysset i dag er anlagt mindre utflytende enn det som er regulert i gjeldende plan, og at det dermed er god oversikt både for myke trafikanter og bilister. For mer utfyllende begrunnelse vises det til vedlagt mobilitetsanalyse.

6 Planprosess og medvirkning

Kunngjøring for planoppstart ble varslet i Bergens Tidende den 31. august 2019. Naboer, grunneiere, offentlige og private instanser ble varslet om oppstart av planarbeid i brev av 29.08.19. Merknadsfrist ble satt til 12. oktober 2019. Det ble sendt inn merknader fra en privat nabo og 11 uttalelser fra offentlige etater. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 113, Kvernslåttvegen i Bergen kommune.



Boligsenteret Prosjektutvikling AS er tiltakshaver. Ard arealplan as i samarbeid med Forum Arkitekter AS er konsulenter for planarbeidet.

Planområdet omfatter i hovedsak gnr. 120 bnr. 113 og har en størrelse på ca. 6,6 daa. Deler av gbnr. 39/611, 120/485, 120/438 og 120/436 er inkludert for å sikre frisksone og mulig areal til renovasjon.

Området ligger sør for krysset mellom Harald Sæveruds veg og Kvernslåttvegen, kun et par minutter fra bybaneholdeplassen på Råstøl. Området er regulert til eneboliger i reguleringsplan Ytrebygda, gnr. 39, 119 og 120, Råstølen fra 2001. I gjeldende KPA 2018 er området avsatt til byfortettingssone.

Planens formål er å øke utnyttelsen innenfor planområdet og legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Eksisterende enebolig er planlagt revet. Planprosessen vil gi svar på antall boenheter. Parkering er planlagt i byggets underetasje. Muligheter for felles nedgravd renovasjonsløsning med nabobebyggelse vil vurderes.

Adkomst til planområdet er planlagt å være fra Steinsvikvegen via Harald Sæveruds veg. Området vil da ha avkjørsel fra Kvernslåttvegen i nord. Dette er den samme avkjørselen som brukes av dagens enebolig.

Vi inviterer til samarbeid og medvirkning i den kommende planprosessen. Innspill eller merknader som angår planens løsninger eller som gjelder særlige behov kan sendes skriftlig eller elektronisk til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post til post@ardarealplan.no

Frist for merknader er satt til **12.10.2019**.

Mer informasjon: www.ardarealplan.no eller tlf. 55 31 95 00



Figur 41 - Varslingsannonse

Ved varsel om oppstart uttalte naboer i øst, Steinvikhagen sameie, at de ikke ønsker et bygg på tre til fire etasjer foran egne boliger. Underveis i planprosessen har det derfor vært dialog med Steinsvikhagen sameie. Med hensyn til naboene har prosjektet blitt omarbeidet. Antall boenheter er redusert fra 14 til 10 enheter, og byggehøyden er redusert med 6,1 m til kun to etasjer. Hensynet til naboene er i svært stor grad hensyntatt i endelig planforslag, se også kapittel 8.17.

Ettersom antall enheter er redusert til 10 er det dermed ikke lenger behov for å ta med areal innenfor planområdet for å finne en felles løsning med naboer i sør eller øst. Plangrensen er derfor trukket tilbake sammenlignet med varslet plangrense.

6.1 Offentlig ettersyn i tiden 7.08.2021 til 21.09.2021

Etter offentlig ettersyn er plangrensen igjen justert for å kunne ta med et stykke fortau i sørvest. Det gjennomføres en begrenset varsling i 2022 til berørte parter. Blå farge i illustrasjon viser nytt fortau. Se illustrasjon neste side.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn tre merknader fra naboer og ni uttalelser fra ulike uttaleparter. Disse er oppsummert og svart ut i eget dokument.

Merknader/uttalelser dreier seg om trafikale forhold, felles renovasjonsanlegg og mer tekniske detaljer som må rettes i planmaterialet.



Figur 42 Blå farge viser forlenget fortau etter tilbakemelding fra BME.

6.2 Krav om konsekvensutredning?

Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning, se kap. 7 for begrunnelse.

7 Konsekvensutredning

For planarbeidet i Kvernslåttvegen er det vurdert om det skal utarbeides en konsekvensutredning. Det er i overordnet plan (KPA 2018) lagt til rette som byfortettingssone (BY).

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt hensyn til under forberedelser av planen, og når det tas stilling til om, og på hvilket vilkår, planer kan gjennomføres. Det er opp til tiltakshaver selv å vurdere om planforslaget kommer inn under forskriften sitt virkeområde.

En vil under gjennomgå punktene i forskrift om konsekvensutredninger og drøfte om planarbeidet for Kvernslåttvegen utløser krav til konsekvensutredning. Vurderingen blir gjort kronologisk, etter kapittel 2 (§ 6, § 7 og § 8) i forskriften, hvor det går frem hvilke planer og tiltak som skal omfattes av forskriften.

Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i kapittel 5 og 6.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Ansvarlig myndighet for tiltak etter bokstav a fremgår av vedlegg II. Fagdepartementene er ansvarlig myndighet for planer eller programmer etter bokstav b.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

I § 6 kommer planforslaget ikke under punkt a), b) og c) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg I og II.

I § 7 kommer planforslaget ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av andre lover enn plan- og bygningsloven.

I § 8 kommer planforslaget ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg II eller tiltak som har vesentlige virkninger etter § 10.

Konklusjon: Planlagt tiltak for Kvernslåttvegen er vurdert opp mot konsekvensutredningsforskriften og det er ikke funnet at den utløser krav om konsekvensutredningsplikt. Planforslaget vil ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Planområdet ligger i byfortettingssonen - BY i KPA 2018, og er iht. krav til parkering, uteoppholdsarealer, solforhold og støy.

8.1.1 Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet er regulert i eldre reguleringsplan for Råstølen fra 2001. Angitt formål i planen er boligformål. Planforslaget viderefører dette formålet. Planen vil ikke ha noen vesentlige konsekvenser for tilgrensende planer, og vil ellers fullføre områdekarakteren i et allerede utbygd område.

8.2 Byform og arkitektur

8.2.1 Estetikk

Planforslaget søker å øke utnyttelsen innenfor planområdet og fullføre områdekarakteren for Råstølen ved å bygge ut en resttomt. Planlagt prosjekt vil dermed passe bedre inn med omgivelsene og skape en helhetlig karakter i området. Utformingen av bygget gir god utnyttelse, samtidig som volum og skalering samspiller med omgivelsene og nabobebyggelse.

Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen, Arkitektur+, har blitt brukt aktivt for avsjekk for å oppnå en god arkitektonisk utforming av prosjektet. Bebyggelsen skaper et samspill med omkringliggende bebyggelse, herunder takform, volumer og skala. Det er lagt særlig vekt på utformingen av inngangspartier for å skape gode overganger mellom offentlige og private soner. Det er valgt et moderne formspråk som er i tråd med den nyere utbyggingen i området.

Landskapet vil ikke påvirkes negativt av foreslått tiltak. Byggehøyden er holdt på et lavt nivå, og vil dermed passe godt inn med nabobebyggelsen.

8.3 Levekår og folkehelse

Planforslaget ligger gunstig til med tanke på kollektivtilbud og andre relevante tilbud. Med en avstand på under 200 m til buss- og bybaneholdeplass nord for planområdet, er man ikke avhengig av bil. Like ved bybaneholdeplassen ligger det dagligvarebutikk, skole og idrettshall. Det er i tillegg 1,5 km til Lagunen storsenter med et variert tilbud av handel- og servicetilbud. Fra planområdet er det gode gang- og sykkelforbindelser til både kollektivtilbud, handel og turområder slik at man enkelt kan ha en aktiv hverdag.

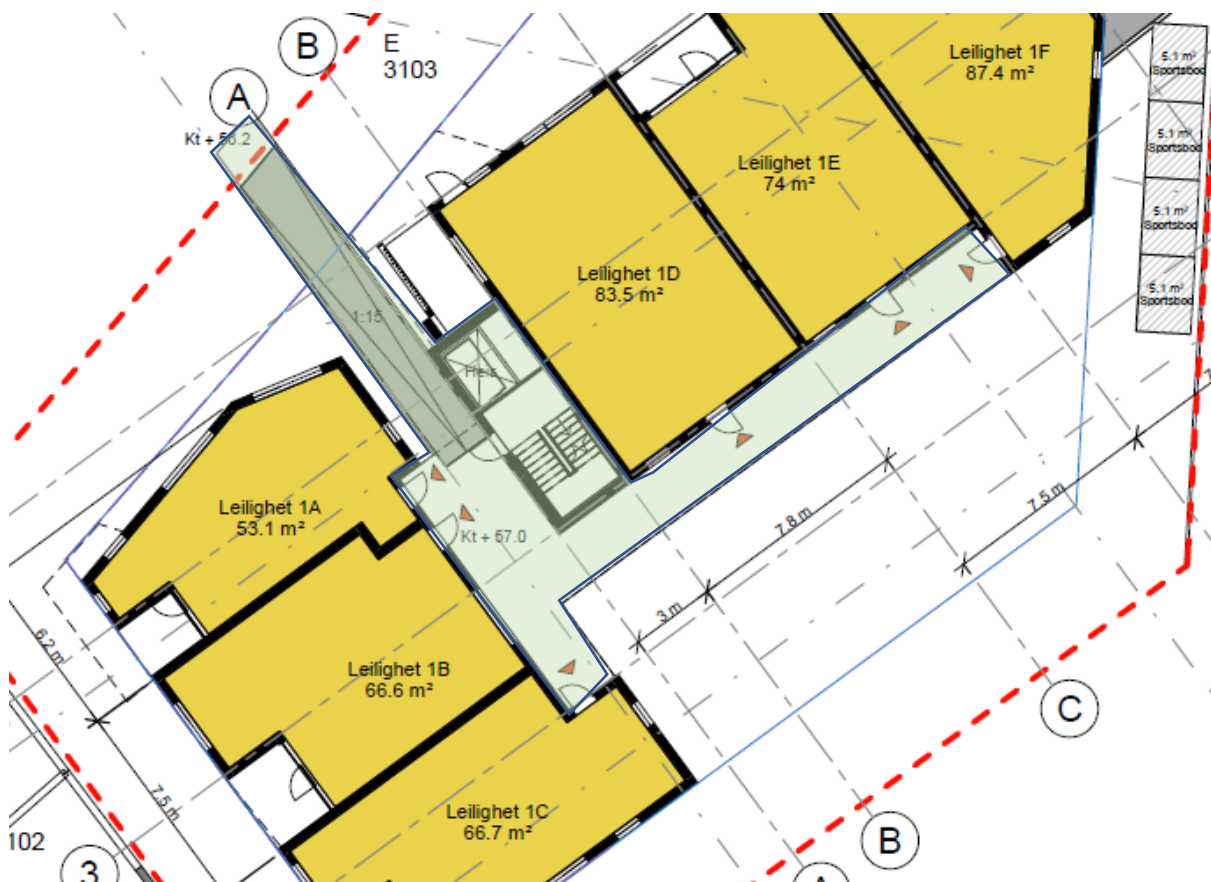
Planforslaget er iht. støykrav i gjeldende versjon av retningslinje T-1442. Nødvendig areal for felles uteoppholdsarealer oppfyller støykravene, mens det er sikret tiltak for å få tilfredsstillende støy nivå på støyutsatte private balkonger.

Planområdet ligger med kort avstand fra Siljustøl, der det finnes et nettverk av stier og turveier. At turområdet ligger i nærheten av boligprosjektet gir svært gode muligheter for aktivitet hver dag både for unge og eldre.

8.4 Uterom

Planforslaget legger til rette for at hver leilighet på bakkeplan har eget inngangsparti. Flere av disse er plassert like ved det planlagte fellesarealet i sørøst for å gjøre området til en naturlig

møteplass for beboerne. Det vil skape en tettere kontakt mellom felles og private arealer samt at det gir beboerne en følelse av eierskap til utearealet.



Figur 43: Plassering av inngangspartier for plan 1 vist med grønn farge. Ill: Forum arkitekter.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø. Ved å bygge ut og fortette en eneboligtomt vil prosjektet være med på å fullføre områdekarakteren på Råstøl.

8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Iht. pkt. 3.6 er det ingen sammenhengende blågrønne forbindelser eller viktig grønnstruktur i planområdet. Planforslaget har ingen aktuelle konsekvenser for dette. Planforslaget legger opp til grønne arealer i alle retninger innenfor planområdet. Se illustrasjonsplan.

8.6.2 Jordressurser

Det er sikret i bestemmelsene at alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og at det sammen med søknad om rammetillatelse skal foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser. Eksisterende jordmasser tas vare på og benyttes videre ved tilrettelegging av uteareal jf. § 2.7.3.

8.6.3 Naturmangfold

Planforslaget har ingen spesielle konsekvenser for naturmangfoldet, jf. pkt. 3.6 og vedlagt naturmangfoldsrapport. Naturverdier som jord og planter tas vare på med fokus på evt. gjenbruk jf. § 3.1.1.2.i.

8.6.4 Grønnstruktur

Eksisterende kvaliteter og funksjoner i planområdet grønnstruktur skal på best mulig måte videreføres og reetableres i det nye planforslaget. Vegetasjon skal benyttes som skjerming for støy og innsyn, og definer klare skiller mellom private og felles uterom. Gress skal anlegges på største del av uteområdet for å videreføre tomtens grønne inntrykk i dag og bidra til lokal overvannshåndtering ved fordrøyning og infiltrasjon. Eksisterende planter (trær, busker og hageplanter) innenfor planområdet som i dag er del av hageanlegg tas vare på så langt det er mulig for å replantes som historiefortellende elementer for de nye beboerne jf. § 3.1.1.2.h. Løsningene som velges for grønne innslag kan være innslag av plantevegg osv. Se også punkt 8.6.2.

8.7 Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens tilgang til friluftsområder, hundremetersskog, grøntdrag m.m. Planområdet ligger innen kort avstand fra Siljustøl med tilhørende turstier, men tiltaket vil ikke påvirke friluftsområdet.

Planforslaget vil opprettholde eksisterende gangforbindelser til og fra planområdet, i tillegg til at det er planlagt en ny forbindelse. Ny forbindelse vil være universelt utformet.

8.8 Sosial infrastruktur

8.8.1 Skole og barnehage

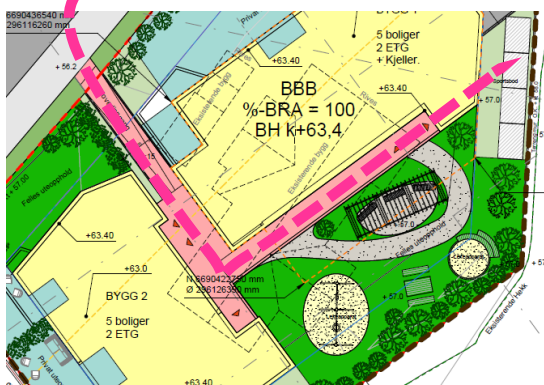
Det er tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagedekning i området til å ta imot en utbygging på 10 enheter. Kapasiteten i området regnes som god da nye prognoser viser redusert antall barn i bydelen. Både barneskole og barnehage har trygg skolevei samt at avstandene er svært korte. Se også kap. 3.8 for skoleveger og utarbeidet mobilitetsanalyse.

8.8.2 Annen sosial infrastruktur

Med tanke på servicetilbud i området vil ikke planforslaget få særlige konsekvenser da det kun gjelder 10 nye boenheter. Området er allerede utbygget i forbindelse med tidligere prosjekter, herunder kollektivtilbud, dagligvare og idrettsanlegg.

Det er kort avstand til kollektivholdeplasser med hyppige avganger. Det gir et mindre behov for bruk av bil til og fra området.

Å tilrettelegge med en gangveg rett fra fortauet i vest og inn i «hertet» i prosjektet vil trolig virke miljøfremmende for det sosiale miljøet for beboerne. De fleste av boligene har sine inngangsdører fra gangvegen, og dermed vil det i større grad oppstå naturlige møter med naboene.



Figur 44 Illustrasjon som viser tilkomst inn i prosjektet. Rosa stiplet linje viser hvor gangvegen vil gå.

8.9 Barn og unges interesser

Planforslaget legger ikke beslag på, eller påvirker, arealer som er avsatt til eller i bruk av barn og unge. Planområdet omfatter en eneboligtomt med privat hageareal. Tiltaket vil imidlertid i større grad legge til rette for barn og unge ved å anlegge attraktive uteoppholdsarealer for lek og aktivitet.

8.10 Samferdsel og mobilitet

8.10.1 Atkomst og veg

Avkjørsel til planområdet vil ha samme plassering som eksisterende avkjørsel. Vegen skal utbedres og skal oppfylle alle krav til avkjørsler iht. håndbøkene. En utbygging på 10 enheter vil gi lite økning i trafikk, spesielt ettersom prosjektet ligger i et område med svært god kollektivdekning og egne sykkelveger. Det beregnes gjennomsnittlig 3,5 bilturer per boenheter, noe som tilsvarer et antall på 35 bilturer for prosjektet. Det gir en økning på 32 bilturer, og vil ha svært liten påvirkning på infrastrukturen i området.

8.10.2 Parkering

Prosjektet legger til rette for parkering i parkeringskjeller med en parkeringsdekning på 0,8. Naboer har uttrykt bekymring for at prosjektet vil medføre økt parkering langs gatene. Parkeringsdekningen er derfor satt i det høyere sjiktet av kravet for å dekke parkeringsbehovet mulig utløst av prosjektet, inkludert gjesteparkering, for å unngå gateparkering. Totalt legger prosjektet opp til 10 parkeringsplasser – åtte til beboere og to til gjester. Nærhet til bybanestopp og per i dag bildeling like nord for planområdet (denne kan flyttes om bilbehovet ikke er til stede som forventet eller andre steder får flere brukere) tilsier en lav dekning.

8.10.3 Trafikksikkerhet

Infrastrukturen på Råstølen har høy kvalitet når det gjelder trafikksikkerhet. Det er gode gang- og sykkelforbindelser og oversiktlige krysninger med korte krysningslengder. Planforslaget oppfyller krav for utforming av veg med tilhørende infrastruktur iht. håndbøkene. Planlagt gangveg mellom Harald Sæverud veg og nybygget vil også gi beboerne en alternativ forbindelse til og fra viktige målpunkt og vil trolig virke samlende for beboerne i prosjektet som et naturlig møtepunkt og med at denne gir tilkomst til hjerte i prosjektet rett fra gaten og vil være nær inngangspartiene for flere av beboerne.

8.10.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger innen svært kort avstand fra et eksisterende godt etablert og velfungerende kollektivtilbud med buss- og bybaneholdeplasser langs Steinsvikvegen. Disse holdeplassene har hyppige avganger.

8.10.5 Myke trafikanter

Prosjektet ligger i nærheten av kollektivtransport, skole, barnehager, dagligvarebutikker m.m. Infrastrukturen for myke trafikanter er godt utbygd i nærområdet, og videreført og forbedret ved prosjektet. Med god tilknytting og kort avstand til gang- og sykkelveg samt kollektivknutepunkt. Tilkomsten fra planområdet til kollektivsystemet er godt og intuitivt uten store omveier. Samme vurdering er gjort av Vestland fylkeskommune som uttalelse på vedlagt mobilitetsanalyse. Prosjektet er utformet i tråd med gåbyen Bergen, slik at myke trafikanter har god tilgjengelighet mellom egen bolig og sentrale målpunkt.

8.11 Vannforsyning og avløp

Viser til utarbeidet VA-rammeplan for beskrivelse av vann- og avløp for planområdet og valg av løsninger.

Utbyggingen i planområdet vil ikke representere noe økt fare for forurensning av overvannet i området. Utbyggingen vil heller ikke føre til noen forskjell på vannansamlingene langs fortauskanten i Kvernslåttvegen.

Parkeringskjeller i ny boligblokk er planlagt på kote +54. Dette er lavere enn omkringliggende terreng og veier. Det vil derfor være fare for at det samler seg overvann i ny kjeller ved en flomsituasjon.

For å hindre at overvann fra vegen renner inn i parkeringskjelleren etableres en drensrenne som skal fange opp overvannet og lede det til en pumpekum. Det vil også etableres ett høybrekk på veg inn til planområdet, slik at overvann fra hovedvegen ikke renner inn på planområdet. SE egen VA-rammeplan som er vedlagt plansaken.

8.12 Energi og klima

Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides klimagassregnskap ettersom planforslaget krever at eksisterende bebyggelse skal rives, samt at forslaget omfatter et nybygg større enn 1000 m² BRA. Ut fra størrelsen på prosjektet anses det ikke som realistisk med fossilfrie anleggsplasser ved realisering av prosjektet. Hvilken type energiløsning som velges for prosjektet knyttet til miljø og samfunn må vurderes ut fra tilgjengelige løsninger når prosjektet skal prosjekteres. Problemstillingen er tatt inn i bestemmelsene under §§ 2.7.2 og 2.10.1. I § 2.7.2 er det sikret at eventuell gjenbruk av byggematerialer skal bidra til å redusere klimagassutslipp. I og med at eksisterende bygningsmasse er en villa fra 1961 med variabelt vedlikehold er det likevel få deler av eksisterende bygningsmasse som egner seg for ombruk/gjenbruk.

Jord og planter vil tas vare på og ombrukes der det er mulig.

8.13 Universell utforming

Planforslaget legger til rette for universell tilkomst til parkeringskjeller. Herfra er det heis opp til leilighetene. Alle boenhetene har universell tilkomst via heis eller fra bakkeplan. Det skal også anlegges en ny gangforbindelse mellom bygg 1 og bygg 2 som er universelt utformet med en maksimal stigning på 1:15, dette er sikret i bestemmelsene. Uteoppholdsarealene vil utformet slik at de kan brukes av alle bruker- og aldersgrupper.

8.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Viser til utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, samt kapittel 3.15 og 5.13.

8.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente konsekvenser.

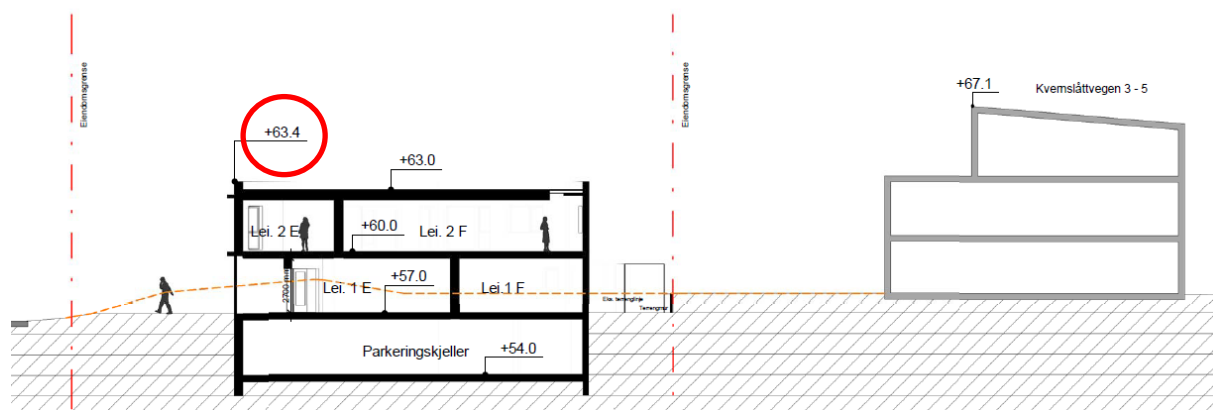
8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen kjente konsekvenser.

8.17 Konsekvenser for naboer

Prosjektet har vært gjennom en endringsprosess for å imøtekomme merknader fra og hensynta de nærmeste naboene i øst i Steinsvikhagen sameie. Det har vært kontakt og avholdt møte med sameiet der forhold som byggehøyder og volumer har vært tema. Endelig planforslag er tilpasset en byggehøyde på to etasjer, som er iht. ønske fra naboer og som uttalt fra planforum ved oppstart av planarbeid.

Nybyggene strekker seg til kote +63,4, og ligger lavere i terrenget enn nærmeste bygg i øst. I tillegg er det en avstand på minimum 14,3 m mellom nytt og eksisterende bygg. Det vil dermed være svært lite tap av utsikt og økt innsyn som følge av planforslaget. Figurene under viser snitt av nytt bygg med to etasjer og eksisterende bygg i øst med sine tre etasjer samt perspektiver på nytt bygg sammen med nabobebyggelse.



Figur 45: Snitt EE (Forum Arkitekter AS)

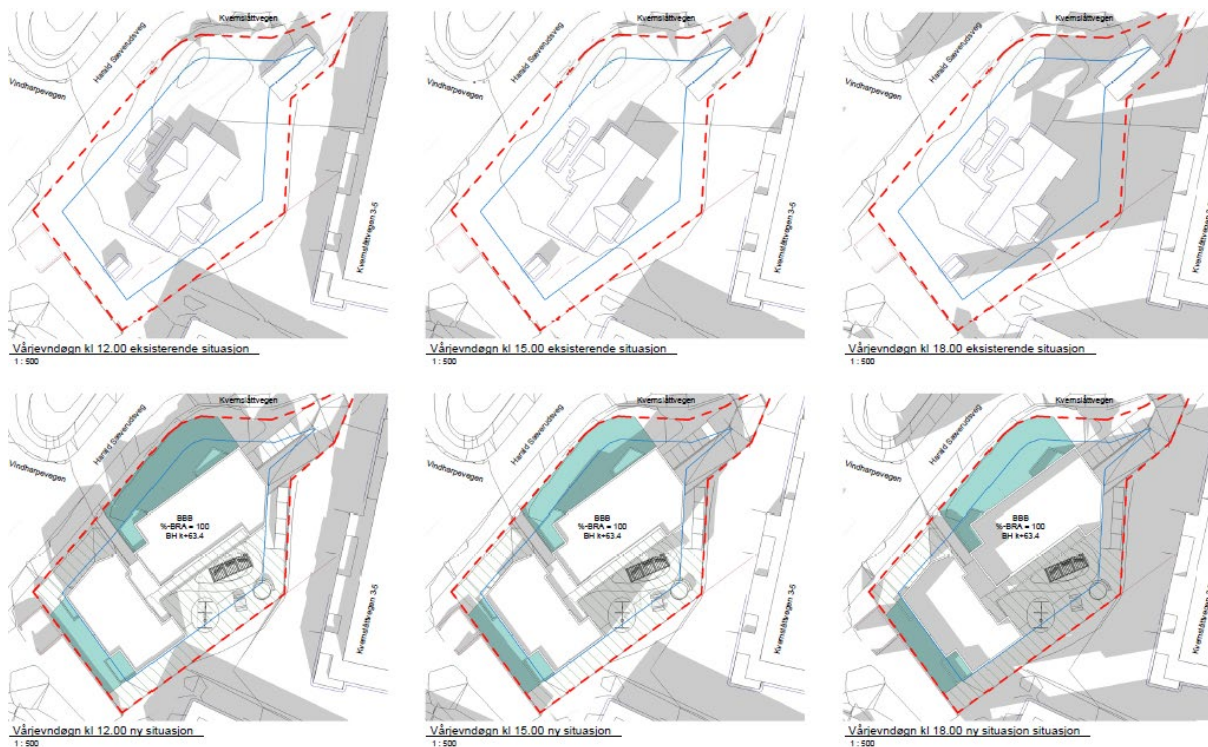


Figur 46: Perspektiv sett mot sørøst fra fylkesvegen (Forum Arkitekter AS)



Figur 47: Perspektiv sett mot sørvest fra Kvernslåttvegen 3-5 (Forum Arkitekter AS)

Nytt bygg vil i svært liten grad påvirke solforholdene på naboeiendommene. Det er i hovedsak på kvelden at naboens utearealer i øst vil miste noe sol sammenlignet med eksisterende situasjon. Til og med kl. 18. 00 er det fremdeles nokså gode solforhold, mens det senere på kvelden vil være noe mer reduserte solforhold på utearealene til Steinsvikhagen sameie i øst. Det regnes likevel ikke som mer enn det man må forvente ved utbygging i byfortetningsområder. Det vises til vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner.



Figur 48 Sol og skyggediagram som viser eksisterende situasjon øverst og ny situasjon nederst.
(Forum Arkitekter AS)

8.18 Interessesmotsetninger

Ingen kjente interessesmotsetninger.

8.19 Avveining av virkninger

Planområdet er i dag en resttomt i et utbygd område og prosjektet vil derfor hjelpe å fullføre områdekarakteren langs Steinsvikvegen.

9 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for en fortetting av en resttomt i et allerede utbygd område. Eksisterende enebolig ligger omkranset av blokkbebyggelse på Råstølen, og forslagsstiller ønsker å fullføre områdekarakteren ved å øke utnyttelsen innenfor planområdet. I planforslaget sikres dette samtidig som tiltaket holder høy kvalitet mht. utforming av bygget, uteoppholdsarealer og bokvalitet. Arkitekturen er tilpasset området og eksisterende bebyggelse, og er planlagt med hensyn til menneskelig skala og der de gående er i fokus.

Det har vært svært viktig for forslagsstiller å imøtekomme merknader og tilbakemeldinger som har blitt gitt gjennom planprosessen. Planlagt tiltak er dermed tilpasset og omarbeidet mht. til dette. Dette gjelder spesielt tilbakemeldinger på volumer, byggehøyder og parkering.