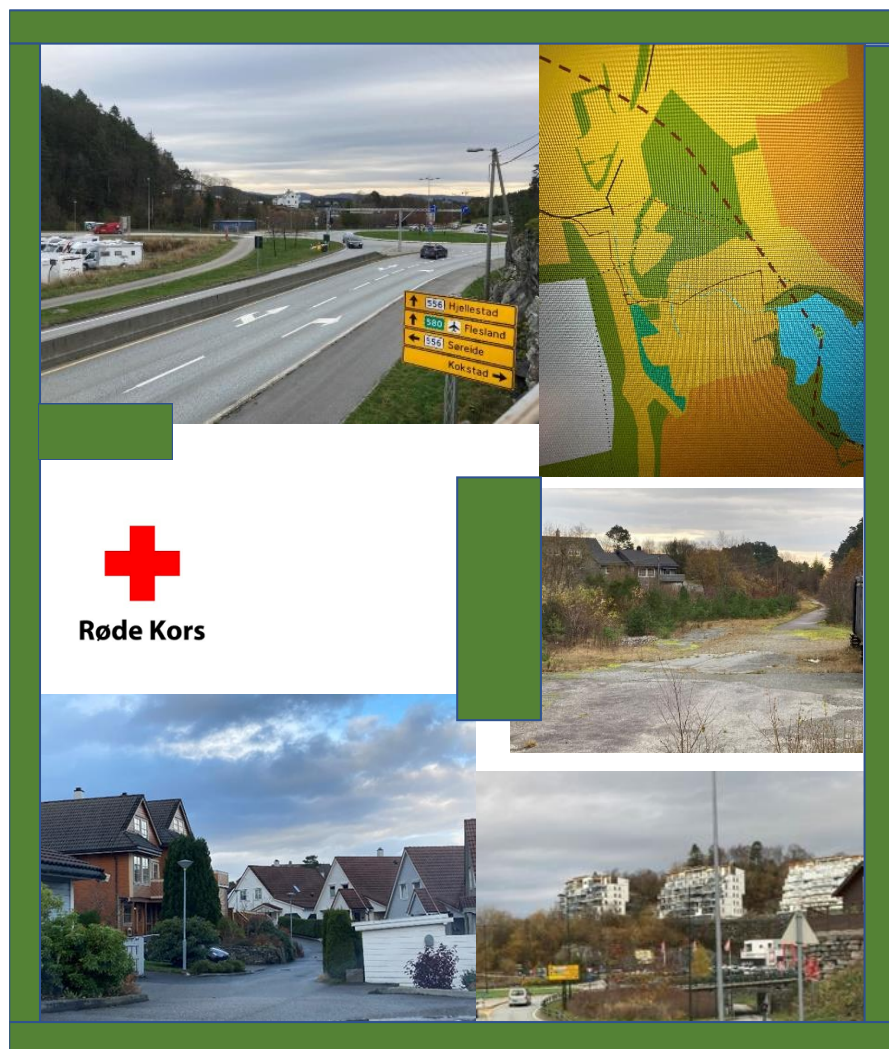


Planinitiativ

Ytrebygda bydel Gnr/bnr: 34/418, Søreide/Dolvik.

Vedlegg 2 til søknad om oppstartsmøte.

Oppdragsgiver: Marmorkollen AS



MOLDEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

STATSMINISTER MICHELSENS V. 67C - PB. 412 NESTTUN 5853 BERGEN - TLF 55913377 - FAX 55929140
E-MAIL: POST@MOLDEN-ARKITEKTER.NO - NO 954 990 508 MVA

Innholdsfortegnelse:

1.Hovedinnhold i planinitiativet	s.3
1.1 Bakgrunnen for planinitiativet	
1.2 Foreslått formål	
1.3 Enkle ideskisser	s.4
2. Planområdet – dagens situasjon	s.5
2.1 Forslag til planavgrensning	
2.2 Kort beskrivelse av området	s.6
2.3 Kartlegginger som er utført i området	s.7
3. Forholdet til overordnede planer og retningslinjer	
3.1 Gjeldende planstatus	
3.2 Andre reguleringsplaner i området	s10
3.3 Støykart	s13
4. Stedsanalyse	s14
5. Virkninger av planinitiativet	s15
5.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter	
5.2 Fjernvirkning	
5.3 Økt trafikk og støy	
5.4 Naturmangfold	
5.5 Friluftsliv	
5.6 Kulturverdier	
5.7 Barn og unges interesser	
6. Medvirkning	s18
6.1 Oversikt – varsling ved planoppstart	
6.2 Samfunnssikkerhet og risiko	
6.3 Konsekvensutredning	s19

Forslag til plannavn	Fana Røde Kors
Bydel, gnr./bnr.	Ytrebygda bydel, Søreide/Dolvik, gnr. 34, 418

1.Hovedinnholdet i planinitiativet

I desember 2017 kom det ny Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950).

§ 1 setter konkrete krav til innlevering av «Planinitiativ» til kommunen som del av bestilling av oppstartsmøte, og setter krav til innholdet i planinitiativet. Det foreliggende planinitiativ baserer seg på disse kravene.

1.1 Bakgrunnen for planinitiativet

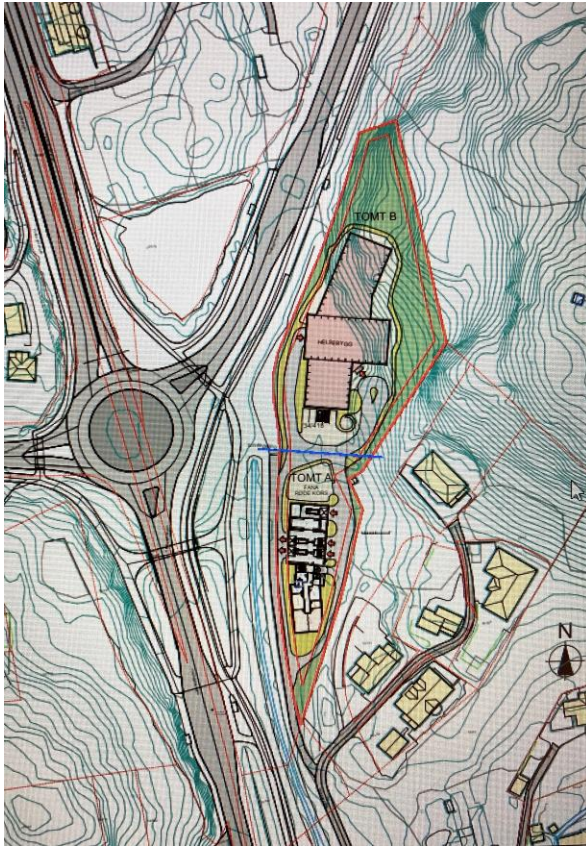
Molden arkitekter AS har fått i oppdrag å utarbeide forslag reguleringsplan på vegne av Marmorkollen AS for et område i Ytrebygda bydel nær Søreide/Dolviken bestående av en tomt på ca.7 mål. Tomten har over flere år (40) vært i bruk til diverse næringsaktivitet og opplagring. Deler av tomten ble ekspropriet i forbindelse med bygging av ny infrastruktur tett på opprinnelig tomteareal, med rundkjøring og sykkel/gangareal i Ytrebygdsveien.

Planområdet ligger i Ytre fortettingssone (sone 3) i KPA2018, og arealene er angitt til bebyggelse og anlegg. Forslagsstiller ønsker nå å regulere området i tråd med overordnet plan og legger opp til et bygg for Fana Røde Kors i tillegg til et annet næringsbygg på tomten.

1.2 Foreslått formål

På veiledningsmøte med Bergen kommune 15.06.2021 ble det presentert en skisse for planområdet som inneholdt både bygninger med boligformål og næringsformål. I det nåværende forslaget har en gått bort fra boligformålet og erstattet dette med bygg knyttet til næring/tjenesteyting.

1.3 Enkle ideskisser/situasjonsplan:



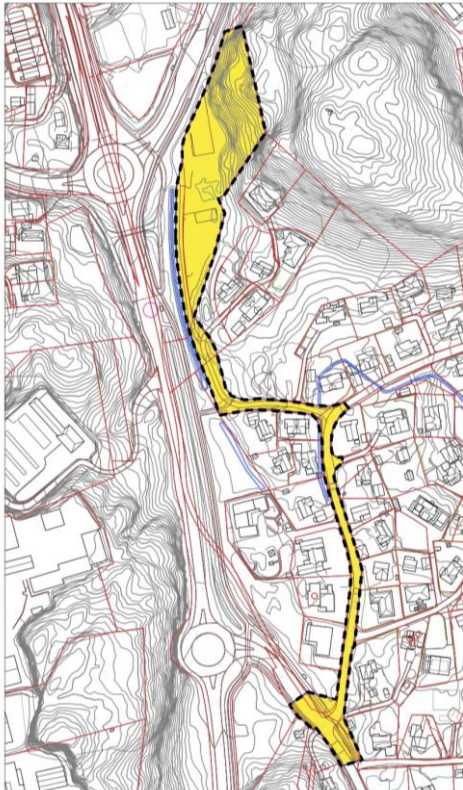
Fasader Røde Kors bygg

Tegningen i plan viser Røde Kors bygget samt skisse til et kontor/næringsbygg på nordlig del av tomten. Planen for et bygg for Røde Kors er kommet vesentlig lenger i forhold til de aktuelle

behovene enn bygget på den nordligste delen av tomten. Røde Kors Fana tilbyr aktiviteter i nærmiljøet og har frivillige som sikrer gjennomføring av aktivitetene innen omsorg, beredskap og hjelpekorps.

Bygget på den nordligste delen er kun skissemessig vist i plan, men skal inneholde næring/kontorer/evt. helsetjenester. Begge bygningene er tilpasset tomtens avgrensning innenfor gult område i KPA 2018, og vil ha maks 3 etasjer på det høyeste. Skranekollen vil dominere med sitt preg da denne vil fremstå som en grønn vegg på 40 meter bak en eventuell lav bebyggelse. En vil prøve å gå så skånsomt som mulig inn i kollen i nord der det er nødvendig.

2. Planområdet – dagens situasjon



2.1 Forslag til planavgrensning.

Planområdet er på ca. 7 daa og omfatter eiendommen gnr./bnr 34/418. Området er og har vært i bruk til diverse opplagring/næringsaktiviteter de siste 40 år. Ved realisering av plan YTREBYGDA. RV 556 YTREBYGDSVEGEN, BIRKELANDSKRYSSET - DOLVIK, VESENTLIG ENDRING, Plan-ID 16280100, (m.a etablering av rundkjøring i krysset mellom Ytrebygdsveien og Kokstadveien) ble avkjørselen til tomten permanent stengt. Tilkomsten til tomten før var direkte knyttet til Ytrebygdsveien omtrent der rundkjøringen ligger i dag var svært gunstig for bruken av tomten. Endret og nåværende veitilkomst er gjennom deler av et boligområde med avkjørsel fra Ytrebygdsveien sør for tomten. Grunneier hevder han har vegrett til eiendommen. Forslag til planavgrensning tar utgangspunkt i forslagstillers eiendom og tomtens tilkomstvei via privat og kommunal veg frem til Ytrebygdsveien. Hensikten med dette er å sikre en helhetlig plan for forholdet mellom tomten og tilkomst til denne fra hovedveg. Vedlagt ligger pdf- og SOSI-versjon av foreslått plangrense på basiskart.

2.2 Beskrivelse av området:

Planområdet ligger ved krysset/rundkjøringen ved Ytrebygdsveien/Kokstadveien. 2 busstopp ligger like ved planområdet (20 m), likeledes matbutikk og bensinstasjon.



Orange felt viser planområdet like øst for rundkjøringen Ytrebygdsveien/Kokstadveien.

Bussterminalen Dolviken er et knutepunkt og ligger 100 meter unna i nordlig retning. Øst og sør for tomten finner en eneboligbebyggelse fra 80-og 90-tallet, og det er gjennom dette området tilkomsten til tomten går. Mot nordøst grenser tomten til Skranehovden. Mot tomten er denne siden av kollen bratt og utilgjengelig, og en finner ingen spor av stier/bruk her. Langsmed tomten som en del av hovedvegen, er det utbygd et solid gang- og sykkelfelt som går i nordlig og sørlig retning.



Planområdet sett mot nordvest med Skranekollen i bakkant.



Planområdet sett mot sør med tilkomst til tomten.

2.3 Kartlegginger som er utført i området:

Trafikkvurdering:

Det er nylig laget en trafikkanalyse for Bergen kommune som mulig kan være relevant: Strategisk planprogram, Birkeland – Ytrebygda, Trafikkanalyse. Trinn 1. (2021). Denne trafikkanalysen omfatter Trinn 1 i mulighetsanalysen; stengning av Fleslandsvegen for gjennomgangstrafikk (utenom busstrafikk) eventuelle virkninger av dette.

I denne nevnes det at det i dag kan være mye trafikk knyttet til rundkjøringen mellom Kokstadveien og Ytrebygdsvegen (like ved planområdet) i rushtiden. I rapporten er det oppgitt mulige tiltak for kapasitetsøkning: *Anbefalt, mindre breddeutvidelse av tilfart fra Kokstadvegen, kombinert med flytting av gangfeltet slik at gangkryssingen opprettholdes over 2 kjørefelt til sammen.*



Prinsippskisse – mulige tiltak kryss Ytrebygdsveien-Kokstadveien. (Trafikkanalyse for Bergen kommune 2021).

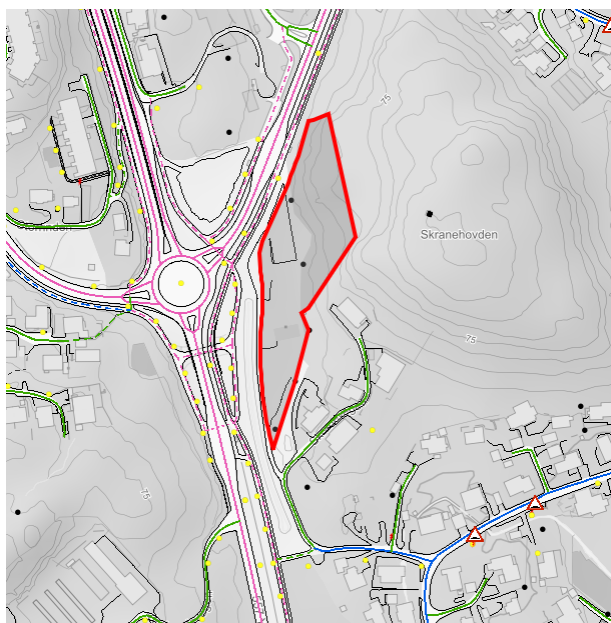
3. Forholdet til overordnede planer og retningslinjer.

3.1 Gjeldende planstatus:

Planområdet vist i KPA 2018:

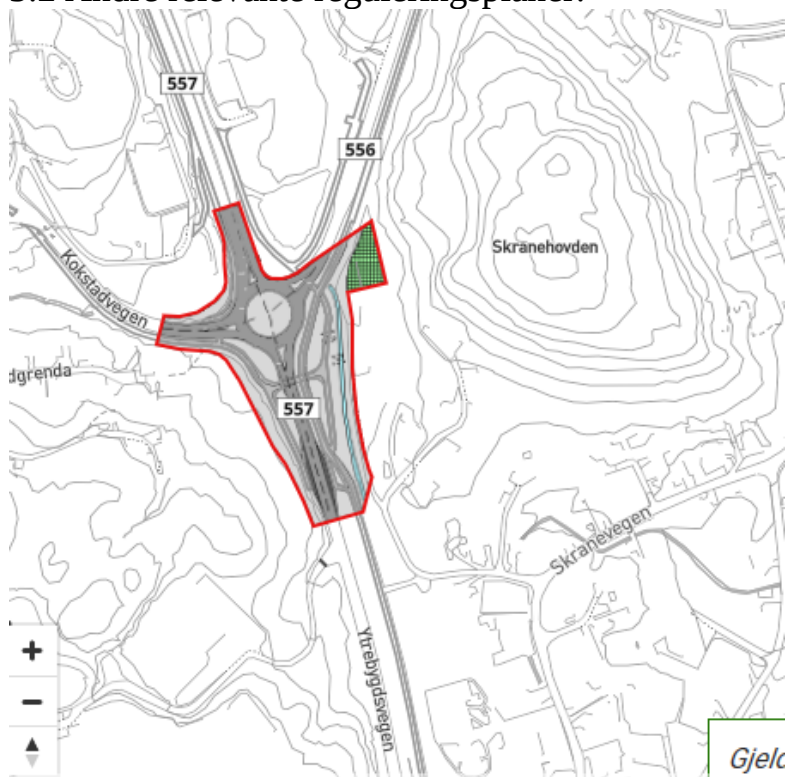


I gjeldende kommuneplan 2018 ligger planområdet i Ytre fortettingssone. For planområdet gjelder også at tiltak som kan øke antall boenheter eller arbeidsplasser eller som utfordrer loven m.h.t byggehøyde, skal sendes til Avinor for uttale og orientering om vedtak. Dette er knyttet til forhold vedrørende Flesland flyplass. Ved at området ligger i Ytre fortettingssone åpnes det opp å fortette i spennet mellom 30-120%.

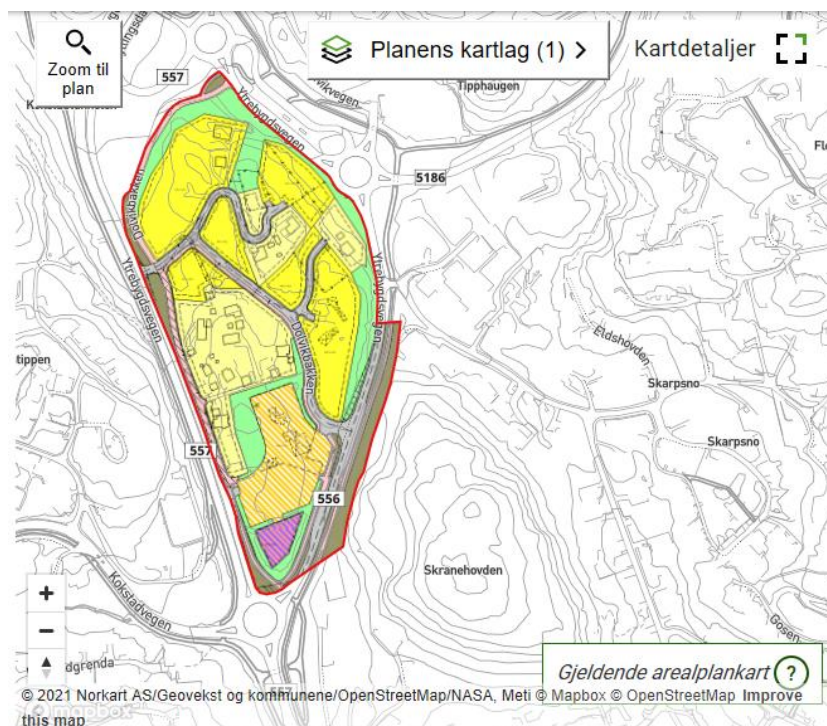


Adkomst til tomten er fra Ytrebygdsvegen som er fylkesvei, via kommunal veg Skranevegen til privat vei Skranevegen. Kommunal vei går gjennom et etablert boligområde. Grunneier til tomten har informert om at de har veirett til eiendommen.

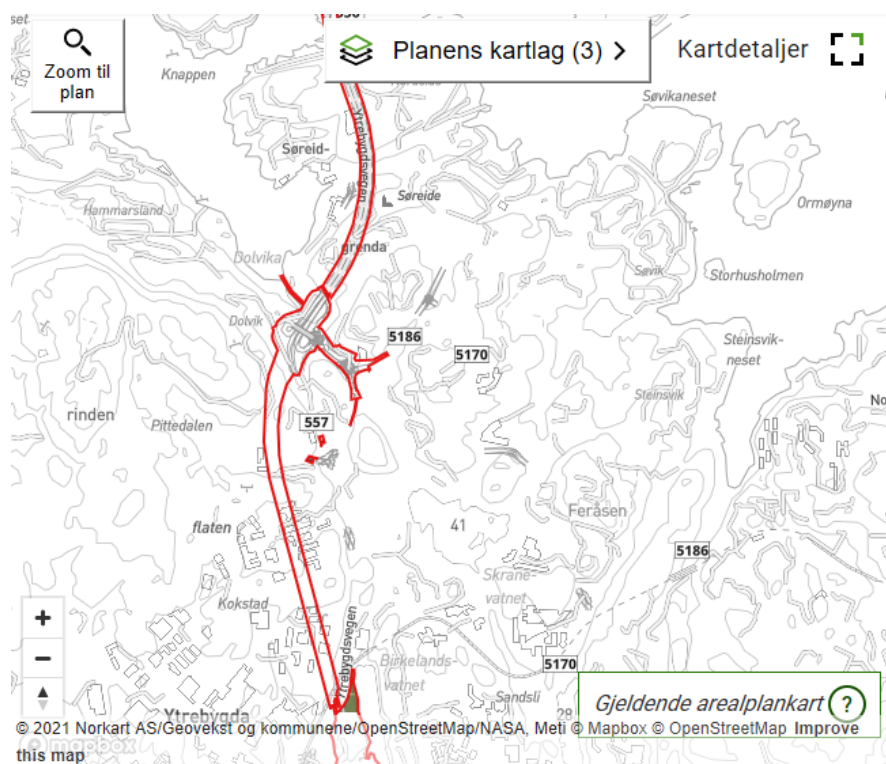
3.2 Andre relevante reguleringsplaner:



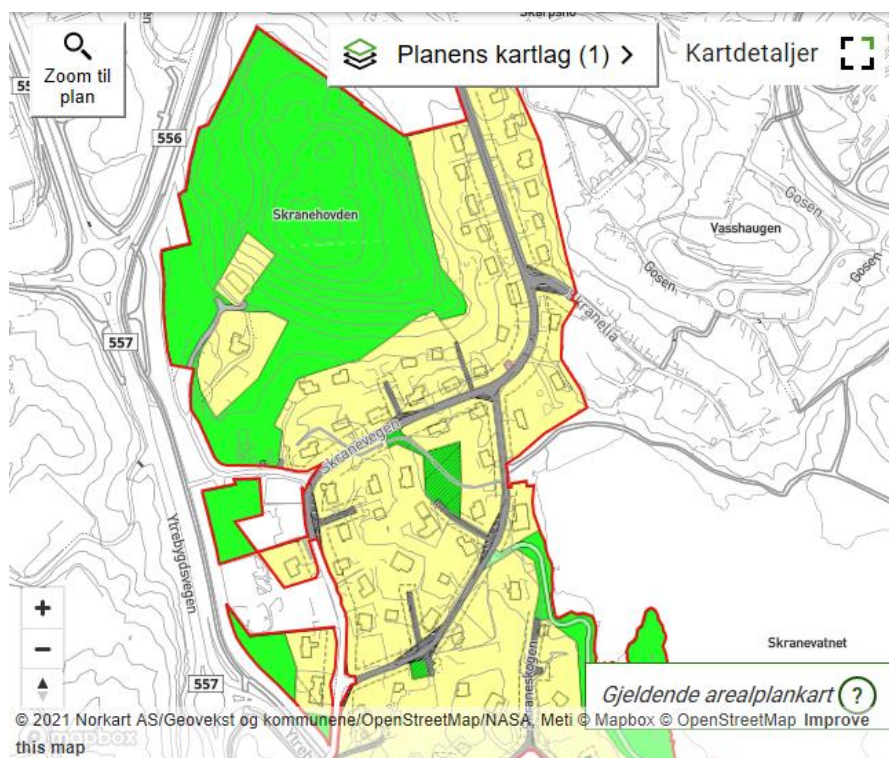
YTREBYGDA. RV 556 YTREBYGDSVEGEN, BIRKELANDSKRYSSET - DOLVIK,
VESENTLIG ENDRING,
Plan-ID 16280100



YTREBYGDA. GNR 34 BNR 53 MFL., SØREIDE/DOLVIKEN,
Plan-ID 61340000

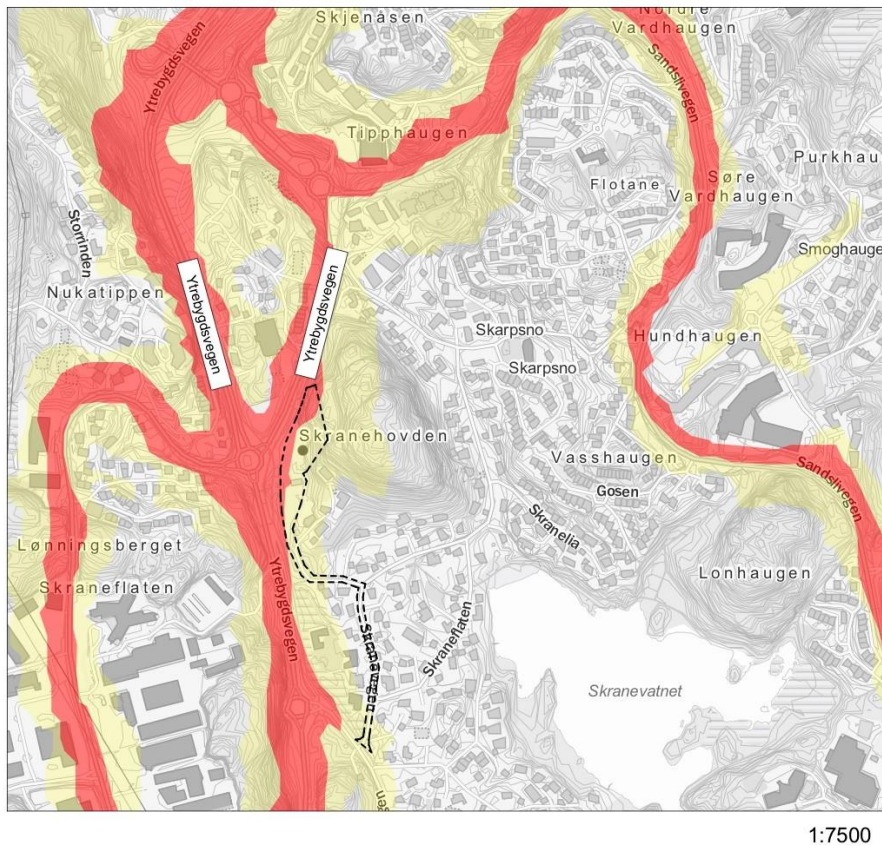


YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST,
Plan-ID 16280000



YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 6, FELT, Plan-ID 7530000

3.3 Støysonekart KPA – Rød og gul støysone.



Slik bebyggelsen er skissert skal den inneholde tjenesteyting, kontorer, lager (redningstjenester). I opprinnelig skisse med boliger på nordre del av tomten ville boliger og uteoppholdsareal bli liggende i b.l.a rød støysone. Ideen om boliger på tomten er nå skrinlagt.

Innledende stedsanalyse ligger vedlagt planinitiativet. Denne kan oppsummeres slik: Stedsanalysen synliggjør områdets stedskarakter med omliggende småhusbebyggelse og næringsbebyggelse. Analysen viser at planområdet ligger gunstig til med kort avstand til kollektivtilbud. Det er også flere matvarebutikker/næring i området og et turveinett som gir mulighet for nærturer og forbindelseslinjer til friluftsområder. Stedsanalysens anbefalingskart viser en bebyggelsesstruktur som følger tomtens avgrensning.



5. Virkninger av planinitiativet

Utbygging til næringsformål i foreslått planområde er avklart i overordnet plan. Den konkrete virkningen av planområdet vil bli tydelig gjennom detaljplanleggingen utfra de hensyn som må tas i planprosessen.

5.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Landskapsveggen bak utbyggingsområdet, tilknytningen til andre næringer, god kollektivdekning samt godt utbygd sykkel og gangnett like ved tomten er viktige trekk. Like fullt god synlighet fra fylkesveien, noe som kan være positivt for b.l.a Røde Kors sin virksomhet. Sør for tomten ligger boligområder, men disse oppleves ikke som i direkte kontakt med eventuelle nybygg da nybygg vil henvende seg i stor grad mot Fylkesveien og Skranekollen vil ligge mellom. Kun de få boligene som ligger tettest på og innenfor den private veien Skraneveien vil evt. bli berørt av nye bygg. Veggen gjennom boligområdet vil kunne bli berørt av noe økt trafikk som følge av utbygging.

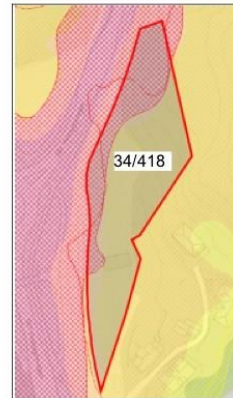
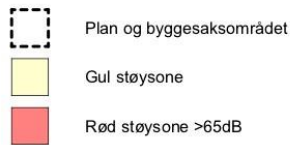
5.2 Fjernvirkning

Planområdet er godt synlig fra Ytrebygdsvegen i området hvor det allerede ligger bygg av større karakter (næring) og det er utbygd et større kryss med rundkjøring. Bebyggelsen vil ellers ikke gi særlig fjernvirkning mot sør og øst. Dette skyldes høydedraget på 40 meter som vil bli liggende like bak den planlagte bebyggelsen og være en skjerm mot boligområder rundt.

5.3 Økt trafikk og støy

Bestemmelsene vedrørende støy i KPA2018 går foran bestemmelsene gitt i områdeplanen. Retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for planarbeidet. Det vil bli utarbeidet støyrapport. Ved avvik fra grenseverdiene skal det vurderes hvilke plangrep eller avbøtende tiltak som er nødvendig for å sikre et tilfredsstillende støynivå. Planområdet ligger i gul- og rød støysone. Veggen Ytrebygdsveien har en fartsgrense på 60km/t og en ÅDT på 12800, mens Skraneveien inn til planområdet har fartsgrense på 30km/t. Virkning for planlagte bygg og løsninger m.h.t støy må avklares underveis i planprosessen. Likeså virkningene av trafikk gjennom boligområdet der tilkomstvegen til tomten går. Det er ca 20 boliger som ligger langs kommunal/privat veg i boligområdet. Den kommunale veien inn her er relativt bred og det har vært diverse aktivitet på tomten med tilkomstvei gjennom her i flere år i flg.grunneier. Som nevnt tidligere ble dette ny tilkomstvei etter stengning av opprinnelig tilkomst fra Ytrebygdsveien. Dette grunnet offentlig overtakelse av tomteareal for rundkjøring. Røde Kors sine aktiviteter (kurs, leksehjelp, barneklubb, ungdomsklubb) for nærmiljøet kan naturlig nåes til fots. Uttrykning/beredskap med kjøretøy blir når dette er nødvendig. For næringsbygget i nord legges det opp til noe parkering, men her kan også fremtidige arbeidsplasser/tilbud nåes ved bruk offentlig transport til f.eks. Dolviken terminal i nærheten som er et knutepunkt med tilkomst fra mange ulike steder i Bergen. (Se stedsanalyse).

Området er ikke berørt av flystøy, men har varslingsplikt til Avinor som gjelder høyder på bebyggelse. Avinor skal varsles ved offentlig ettersyn.



Detaljert støykart tomt 34/418

5.4 Naturmangfold

Det er ikke gjort funn av rødlistede arter eller verdier knyttet til naturmangfold innenfor planområdet. Planområdet består for det meste av et flatt gruset område og noe veiareal. Konsekvensene for naturmangfoldet antas til å være små. Grundigere vurdering av tomt opp mot naturmangfoldsloven vil bli gjort i løpet av planprosessen.

5.5 Friluftsliv

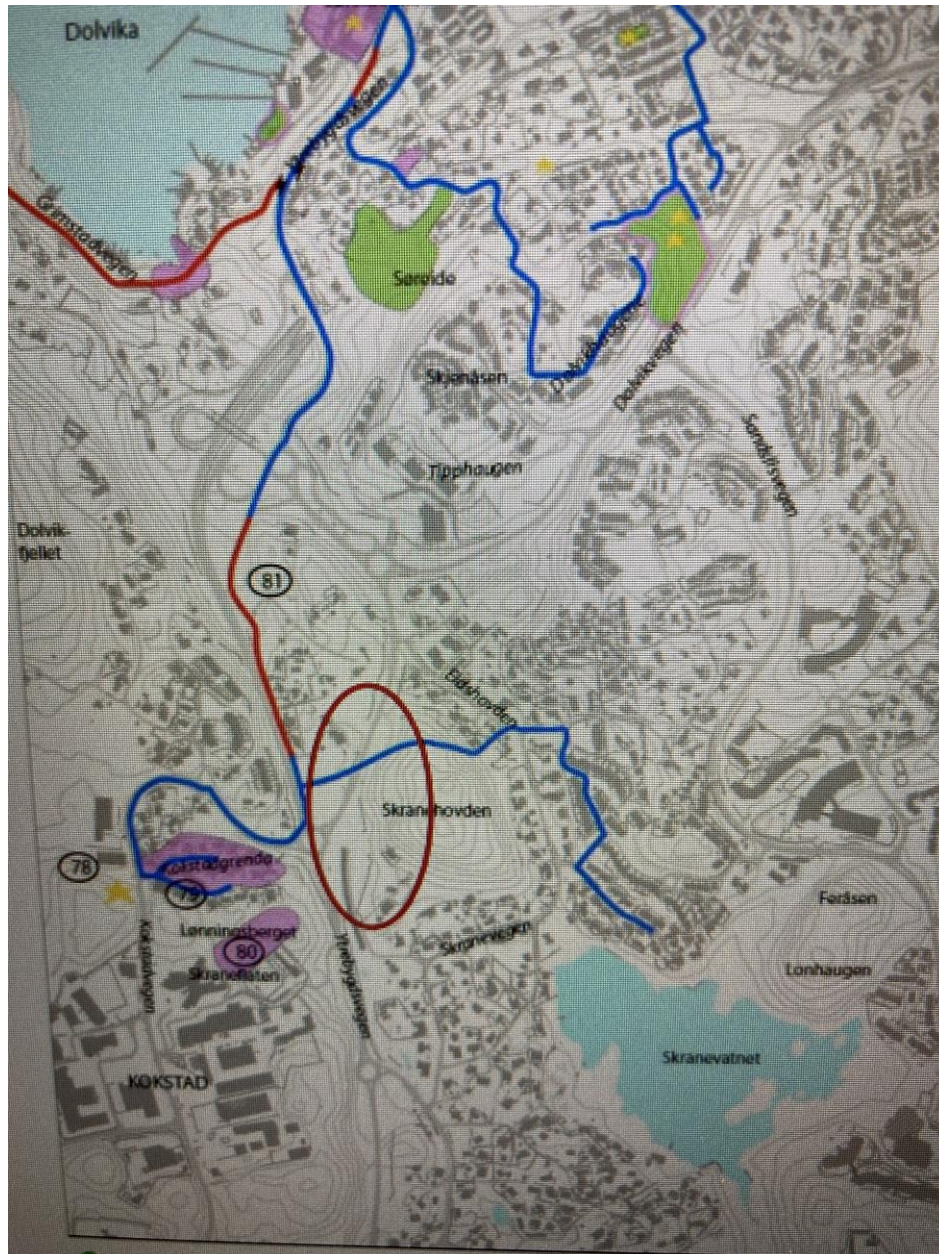
Planområdet brukes ikke til friluftslivsaktiviteter i dag.

5.6 Kulturverdier

Det er ingen bygninger innenfor planområdet, eller verdier som kan karakteriseres som nyere tids kulturminner eller automatiske fredede kulturminner.

5.7 Barn og unges interesser

Det er ikke funnet spor etter barns lek eller aktivitet i planområdet.



Barnetråkk som er utarbeidet 2014 i forbindelse med planleggingen av Søreide skole viser skolevei over Skranekollen (Se kart over). Det er ikke spor etter tråkk/sti her i dag. Dette barnetråkket slik det er vist på kart går uansett nord for planavgrensningen og vil ikke komme i konflikt med det som evt. skal bygges. I det videre planarbeidet vil en avklare nærmere om det som barnetråkket viser er en realitet pr. dags dato.

6. Medvirkning

6.1 Varsling ved planoppstart

Planforslaget skal varsles og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven §§12-8 og 12-10. Disse er vurdert til å ha krav på skriftlig varsel:

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

Helsevernheten

Hordaland Sivildforsvarsdistrikt

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

6.2 Samfunnssikkerhet og risiko

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides. Følgende forhold antas å måtte bli tillagt særlig vekt: Ras og støy.

6.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

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

1. Planen er for tiltak i vedlegg 1 (§6).
2. Planen er for tiltak i vedlegg 11 og kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn (§8).

Det følger av vedlegg 1 punkt 25 at nye boligområder utløser krav om konsekvensutredning dersom planen er i strid med overordnet plan. Planen er i tråd med overordnet plan, KPA 18 der det legges opp til bebyggelse og anlegg og det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter §6.

Planen åpner ikke for tiltak i vedlegg 11 og utløser dermed ikke konsekvensutredningsplikt etter § 8. Planen er derfor ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.