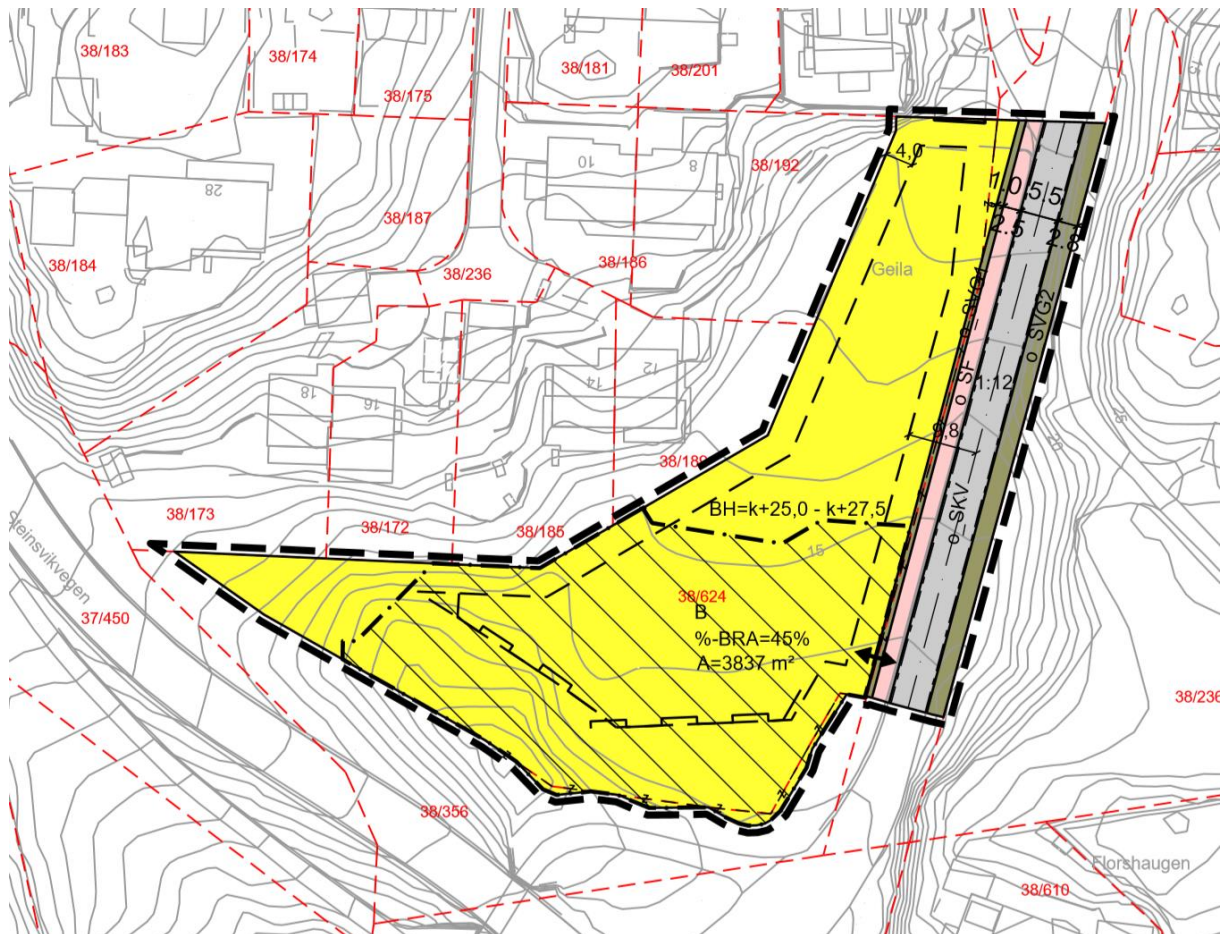


# PLANBESKRIVELSE

Datert: 04.12.2020



---

**Bergen kommune**  
**Ytrebygda, gnr. 38, bnr. 624, mfl.**  
**Søvikdalen**  
**Arealplan-ID1201\_66120000**

**INNHOLD:**

<b>1</b>	<b>Sammendrag og nøkkelopplysinger .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planområdet – dagens situasjon.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Planprosess og medvirkning.....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Konsekvensutredning.....</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Virknings og konsekvenser av planforslaget .....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Avsluttende kommentar .....</b>	<b>40</b>

FORSLAG

# 1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

## 1.1 Sammendrag

Planområdet ligger ved Steinsviken i Ytrebygda bydel, like ved Nordåsvatnet. Planforslagets omfang er 4,831 daa med ubebygd og uregulert areal, men med tilgrensende eksisterende bebyggelse, infrastruktur og grøntarealer.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av boligbygninger inntil åtte boenheter. Planen viser %-BRA=45. Det foreslåtte prosjektet er godt terrengtilpasset og ivaretar sol for omkringliggende bebyggelse, i tillegg til å tilrettelegge for gode kvaliteter for den nye bebyggelsen.

Innenfor plangrensen finner man deler av tilkomstveien (Søvikdalen) som vil videreføres i henhold til dagens situasjon, i tillegg til at det etableres fortau langs eksisterende trasé – jf. vedlagte plankartet og illustrasjonsplan. Det er planlagt ny avkjørsel fra Søvikdalen inn på planområdet, men selve tilkomstveien er ikke planlagt ytterligere oppgradert.

Bygningsmessig vil prosjektet tilføre området gode kvaliteter, både i form av materialvalg, energiløsninger, bomiljø og moderne fasadeuttrykk. Dette passer godt i forhold til at nærområdet er i endring. Søvikmarka og Furulia er eksempler på dette, hvor tradisjonelle eneboligområder endres til områder med blandet bebyggelse som inkluderer leiligheter, rekkehus og lavblokk.

## 1.2 Nøkkelopplysninger

<b>Bydel:</b>	Ytrebygda bydel	<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	38/624 m.fl.
<b>Gårdsnavn/adresse:</b>			
<b>Forslagsstiller:</b>	abcHus AS	<b>Plankonsulent:</b>	Ard arealplan as
<b>Sentrale grunneiere:</b>	38/356 – Vestland fylkeskommune 38/624 – Gjertrud, Inger Helen og Turid Søvik, Linda Søvik Tønder, Sylvi Søvik Wathne 38/657 – Bergen kommune		
<b>Planens hovedformål:</b>	Boligformål	<b>Planområdets størrelse:</b>	4,83 daa
<b>Grad av utnyttning:</b>	%-BRA=45	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	8 stk. boliger
<b>Konsekvensutredningsplikt</b>	Nei	<b>Varsel om innsigelse:</b>	Nei
<b>Kunngjort oppstart:</b>	26.04.18	<b>Offentlig ettersyn:</b>	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
<b>Problemstillinger:</b>			

## **2 Bakgrunn**

### **2.1 Bakgrunn for planarbeidet**

Planforslaget ble påbegynt av Coplan, og er senere overtatt og videre utarbeidet av Ard arealplan as.

### **2.2 Hensikten med planforslaget**

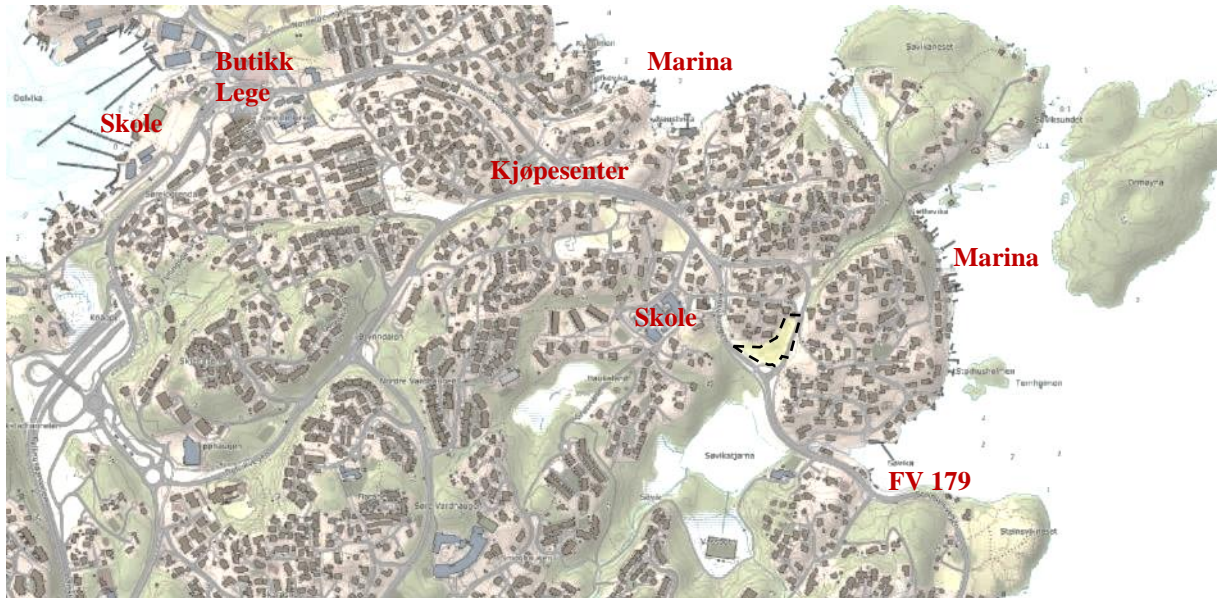
Planforslaget tilrettelegger for oppføring av boligbygninger med totalt 8 boenheter fordelt på forskjellige bygningskropper, enten som tomannsboliger eller rekkehus. Intensjonen med planarbeidet har vært å utforme en plan som muliggjør terrengtilpasset utbygging med en størrelse og utforming som er attraktiv i dagens marked. Planen er utformet med rammer innenfor forskriftenes krav for høyde, energi, materialvalg – i tillegg til å hensynta kommunale krav og innspill gjennom varsel om planoppstart.

Planforslaget legger opp til etablering av fortau langs deler av Søvikdalen, mens selve veilegget ikke oppgraderes ytterligere. Fortau vil etableres sørover utenfor planområdet slik at fortau blir sammenhengende med etablert fortau ved krysset. Søvikdalen som tilkomstvei har allerede god bredde og er oversiktlig. Kommunen har vurdert behovet for utbyggingsavtale i planen. Etter deres tilbakemelding er dette ikke varslet i oppstartsmeldingen.

Planforslaget legger til rette for godt med privat og felles uteareal innenfor planområdet. Privat areal er knyttet til selve boenheten, mens felles lekeplass er plassert nord i planområdet. Se illustrasjonsplan.

### 3 Planområdet – dagens situasjon

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning



Planområdet er lokalisert i Søvikdalen, Søreide – Bergen kommune. Det er eksisterende boliger i direkte tilgrensning til planområdet, i tillegg til et større boligfelt i øst, nord og vest.

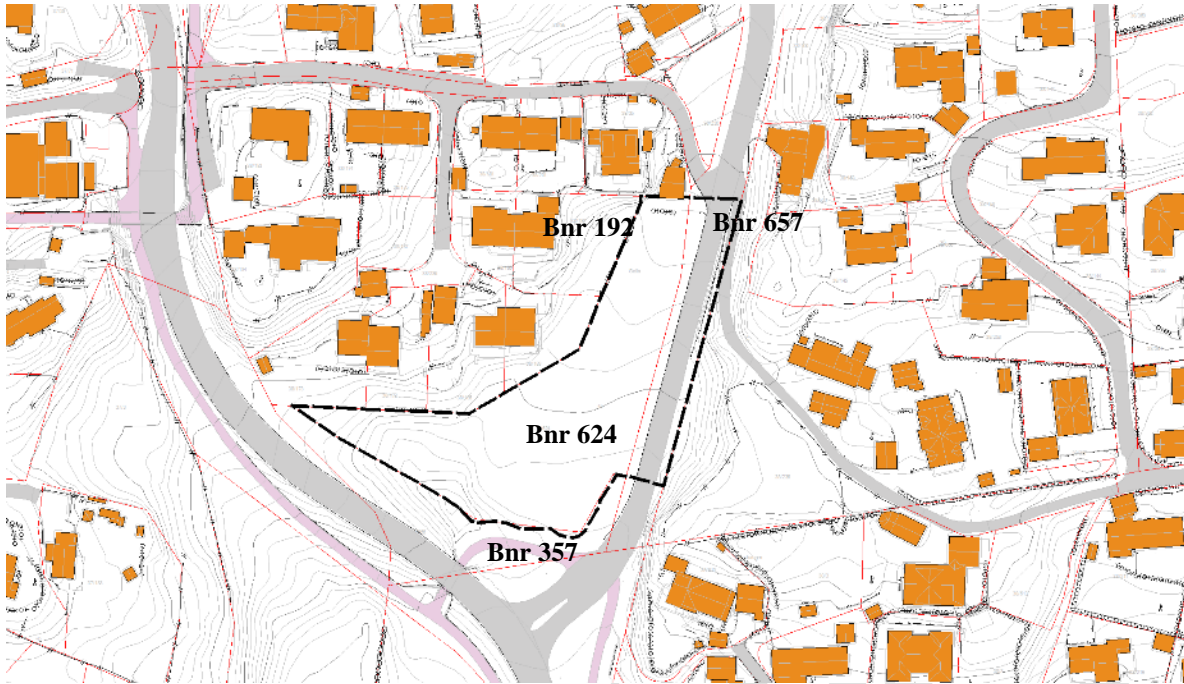
Det er kort kjøreavstand til de fleste servicetilbud som kjøpesenter, dagligvarebutikk, bensinstasjon, legekantor og skole/barnehage, jf. illustrasjon.

Det er idretts- og kulturtilbud i Bergen kommune. Se stedsanalyse for mer informasjon om tilbud i nærheten.

Nærmeste legekantor er Søreide sentrum, (1,7 km/ 4 min). Ellers er det legesenter på Lagunen, Nordås, Kokstad og i Blomsterdalen. Det er tannlegeskantor på Nordås, Sørås, Sandsli og Kokstad. Nærmeste sykehus er Haukeland (13 km/ 21 min).

Det er kontorvirksomhet i Søreide sentrum, men hoveddelen av bydelens kontorer er lokalisert nær Lagunen (5,6 km / 11 min) eller Kokstad (3,5 km / 7 min). Ellers er Fyllingsdalen og Nesttun de nærmeste områdene med stor konsentrasjon av arbeidsplasser.

Det er dagligvarebutikk og drivstoffstasjon på Dolvik (2,1 km/ 4 min) og ved Vindharpveien (2,7 km/ 5 min). Fanatorget er også et lokalsenter med butikker og helsestasjon. Øvrige servicetilbud finnes ved Lagunen storsenter (5,6 km/ 11 min).



Avgrensningen inkluderer gnr 38/356, 624, 657. Bnr 192 inngikk opprinnelig i varslet planavgrensning, men er trukket ut grunnet merknad fra eier av nevnte eiendom. Planområdet er på 4.831 kvm og er satt i samråd med kommunen i oppstartsmøtet. Avgrensningen inkluderer eksisterende kjørevei og areal avsatt til bebyggelse og anlegg.

### **3.2 Arealbruk**

Eksisterende situasjon tilsier at den østlige delen av planområdet er opparbeidet med kjørevei, mens resten av planområdet er ubebygget. Det er imidlertid ikke uberørt, da det er deponert masser på bnr 624 ved utbedring av Steinsvikvegen. Omkringliggende eiendommer er bebygget med ene- og flermannsboliger, som er den dominerende bebyggelsen fra Steinsvikvegen og oppover Søvikdalen.

Det er ikke kjente privatrettslige bindinger eller servitutter heftet til planområdet.

### **3.3 Stedets karakter og landskap**

#### **3.3.1 Estetisk og kulturell verdi**

Landskapet i Søvikdalen med omkringliggende områder er allerede opparbeidet og formålsmessig definert. Med dette menes at det er en del bebyggelse i etablerte boligfelt av eldre og nyere dato, det er etablert infrastruktur, herunder kjøreveien Steinsvikvegen og Søvikdalen. Det er beholdt små grønne områder innimellom, hovedsakelig langs randsonen mot vassdrag og vann.

Estetisk sett er området av middels verdi, da det er få naturelementer som ikke allerede er bearbeidet. Eiendommene er planert og det er få naturlige koller/skrenter omkring planområdet. Planområdet ligger lavt i terrenget og gir ikke silhuettvirkning eller fjernvirkning. Nærliggende grøntområder og vann er naturelementer som gir planområdet økt verdi.

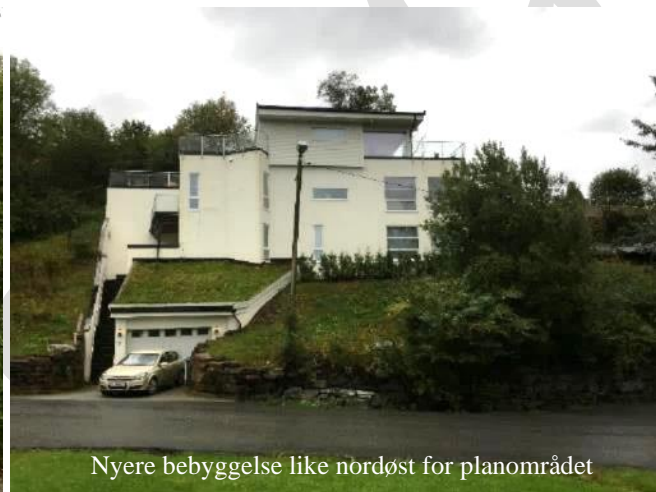
### 3.3.2 Eksisterende bygninger



Bebyggelse vest for planområdet, sett fra vest mot øst (i Søvikgeilen)



Tilgrensende bolig vest for planområdet



Nyere bebyggelse like nordøst for planområdet

Overordnet er Søvikdalen et etablert boligområde med blandet bebyggelse; mange eldre og noen nyere eneboliger. Eksisterende bebyggelse i området er variert, jf. bilder over.

Fra avkjørsel fra Steinsvikvegen og oppover Søvikdalen ligger det ingen bygninger før man har passert planområdet. Like nord og vest for planavgrensningen ligger det bebyggelse fra 70-/80-tallet, mens det like nordøst for planavgrensningen er ført opp en nyere flermannsbolig med moderne fasadeuttrykk.

Omkringliggende bebyggelse nær plangrensen er av lignende alder og med samme boligstruktur; eldre eneboliger i mur eller treverk. Noen av bygningene ligner på boligbygget innenfor planområdet, men det er ingen klart definert byggeskikk i Søvikdalen.

Innenfor plangrensen er det ikke bebyggelse, men terrenget er allerede bearbeidet. Det er utarbeidet en geologisk vurdering med kommentarer til grunnforholdene. Vurderingen er ytterligere kommentert i kap.7.12.

Lengre opp langs Søvikdalen ligger et større og mer variert boligområde. Bygningsmassen er hovedsakelig av nyere karakter, men med noe eldre bebyggelse. Bebyggelsen i området bærer preg av utvikling og utbygging over lang tid, noe som ikke gir en spesiell byggeskikk.

Arkitektonisk framstår Søvikdalen med tilhørende stikkveier som blandet, med boligbygg som har variert takform, ulike materialer på fasadene og varierende utnyttelsesgrad/MUA.

### 3.3.3 Samspill mellom landskap og bygningsmasser

Det er et godt samspill mellom bygningsmassen og landskapet. Det er nærhet mellom bygningene uten markante skiller mellom eiendomsgrensene, kun enkle gjerder og busker. Bygningsmassen er plassert på et naturlig skrånende område og uten vesentlige inngrep i terrenget. Byggelsen virker ikke dominerende i forhold til landskapsdrag og vegetasjon.

### 3.3.4 Sol- og lysforhold



Planområdet sett fra sørøst mot nordvest. Søvikdalen går oppover nordøst i bildet.

Planområdet er åpent og med gode solforhold fra morgen til ettermiddag. Bildet er tatt fra sør mot nord innenfor planområdet og viser solforholdene på eiendommen den 13. september. Det er lav vegetasjon på eiendommen, med unntak av den sørligste delen (den som ligger innenfor gul støvsone). Eiendommen er ikke bebygd og har dermed ingen innvirkning på egne eller omkringliggende arealer.

### 3.3.5 Lokalklima

Med lokalklima menes klima spesifikt for området, hvor det kan være lokale variasjoner i forhold til Bergen kommune generelt. Bergen er en typisk kystkommune, med mildt og vått klima. Middellårstemperatur er 6-8 °C og sommertemperaturen ligger i gjennomsnitt på 15 °C.



Generelt faller terrenget omkring planområdet fra nord mot sør, jf. figur til venstre. Innenfor planområdet følger terrenget den samme fallretning. Det er et vann sør for Steinsvikvegen (Søviktjørna). Nordåsvatnet ligger øst for planområdet.

Det er utarbeidet en sol-/skyggeanalyse som vedlegg til planen, se eget dokument.

Analysen viser at planområdet har tilfredsstillende solforhold på uteoppholdsarealene.

### 3.3.6 Mikroklimatiske forhold

Nærhet til sjø og vassdrag kan tidvis bidra til mikroklimatiske forhold i form av økt fuktighet i luften. Videre kan det forekomme kuldedrag fra nord mot sør. Vegetasjon i området er med på å formidle forholdene og gir skjerming. Vegetasjonen er således en avbøtende faktor.



### 3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ved sjekk av Riksantikvarens registerer går det fram at det ikke finnes SEFRAK-registrerte objekter eller andre kulturminner i området.

Det er mottatt innspill fra fylkeskommune i forbindelse med oppstartsvarslingen. Innspillet bekrefter at det ikke er registrert kulturminner eller annet som bidrar til et kulturminnemiljø.

### 3.5 Landbruk

Det er ikke landbruksområdet i nærheten av planområdet.

### 3.6 Naturverdier

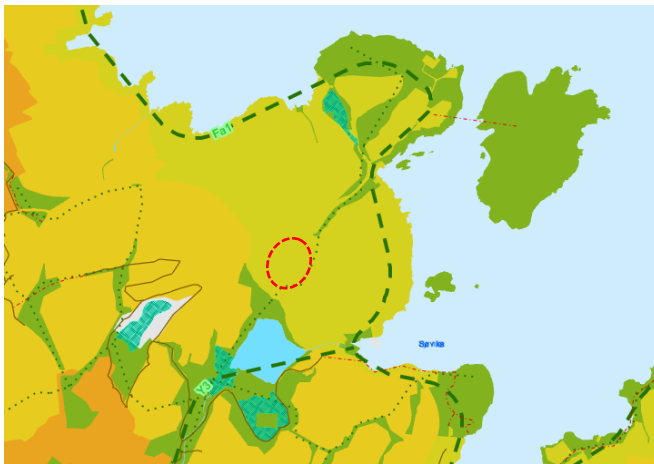


Sør for planområdet ligger Søvikjønn. Planområdet er lokalisert bak den stiplede grønne ovalen.

Omkringliggende områder til planområdet er enten vesentlig utbygd eller opparbeidet. Det er få ubebygde områder utenom selve planområdet og arealene omkring Søvikjønn, som ligger sør for planområdet. Vegetasjonen i området er hovedsakelig løvtrær og tilhørende markvegetasjon. Søvikjønn er ikke tilrettelagt eller enkelt tilgjengelig for opphold eller som rekreasjon, men utgjør en visuell grønn lunge. Det er imidlertid større grønne områder innenfor gangavstand fra planområdet, i nord- og vestlig retning.



Det er ikke registrert arter eller naturverdier på rødlisten eller andre naturbaser innenfor planområdet. Søviktjønna er et registrert område for andefugler (se utsnitt til venstre). Nordåsvatnet er registrert som gyteområde for torsk (utsnitt til høyre). Registreringen har ingen påvirkning på planområdet.



Temakart for sammenhengende blågrønne strukturer viser en økologisk korridor som går i utkanten av planområdet. Det er ikke grunn til å tro at tiltak i samsvar med planforslaget vil påvirke de blågrønne strukturene, da området allerede i stor grad er bebyggt.

### 3.7 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet er privat eiendom som er planert i svak helling fra nord mot sør. Det er ikke tegn til at arealet benyttes til spesielle formål, eksempelvis lek eller opphold. Langs gangveien sør for planområdet (mot kulverten under Steinsvikvegen) er det dumpet en del hageavfall.



Bergenkart.no – venstre: grønskraverte områder er definert som turområder  
 NGU.no/Arealis – høyre: gulskraverte områder er definert som nærturterreng, lilla er strandsone

Det er arealer nordøst og sør for planområdet som er definert med verdi som turområde. Utover arealene som vises på de overstående figurene og som nevnes i pkt. 7.5, er det ingen rekreasjonsverdier/-bruk eller aktuelle uteområder for allmennheten.

### 3.8 Skole og barnehage

Det finnes flere barnehager i nærområdet. Espira Steinsviken barnehage er lokalisert 350 meter fra planområdet. Fremtiden barnehage ligger 1 km vestover. Aurdalslia barneskole ligger 2 km kjørevei sørvest for planområdet. I dette området finner man også flere barnehager. Elevtallprognose 2015-2030 viser at det er beregnet tilstrekkelig kapasitet ved barneskolen Aurdalslia skole. Ungdomsskolen Rå skole ligger 3,5 km vest for planområdet. Her kan det ventes utfordringer med kapasiteten på sikt.

Den totale skolekapasitet defineres i skolebruksplanen for 2016 - 2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16, jf. vedlegg 40: «... Det forventes samlet sett å være tilstrekkelig med skolekapasitet i bydelen gjennom hele perioden,<sup>1</sup>».

Nærmeste videregående skole er Nordahl Grieg vgs som ligger i nærheten av Rå skole, like ved Lagunen.

### 3.9 Barn og unges interesser



Espira barnehage, lekeareal sør for planområdet



Nærlekeplass like nord for planområdet, Søyvikeheia

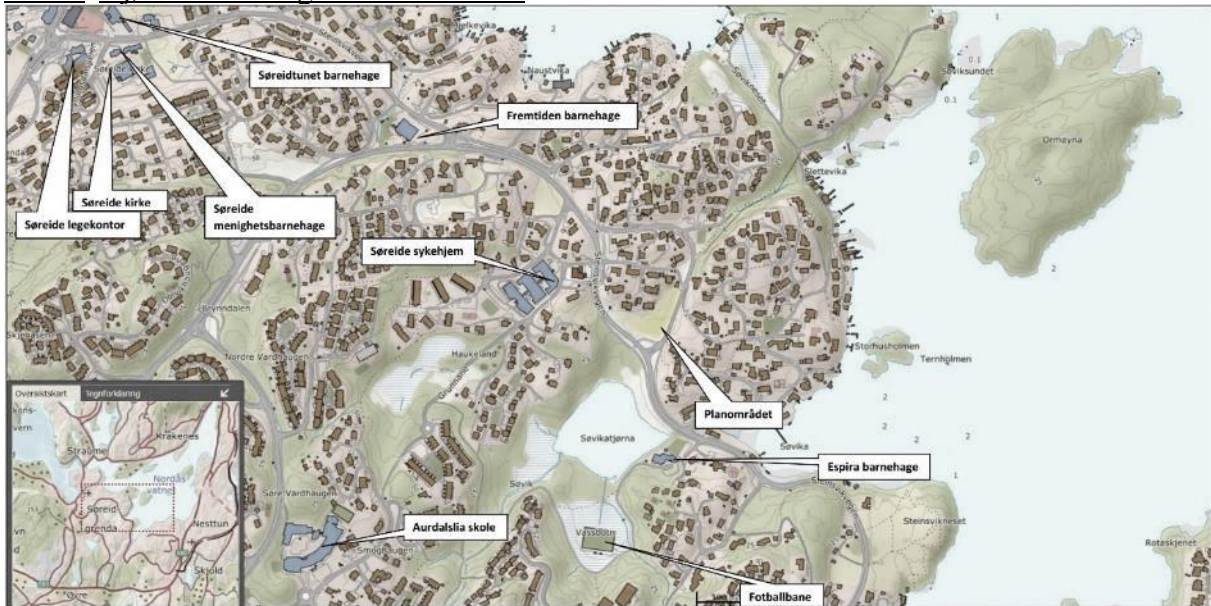
Det finnes flere lekeareal i nærområdet. Arealene er innenfor få minutters gangavstand fra planområdet, henholdsvis barnehagen i sør (5 min gange) og fotballbane i sør (7 min gange), som nås via eksisterende fortau langs Steinsvikveien. Like nord for planområdet, ved Søyvikeheia finnes også en lekeplass.

---

<sup>1</sup> Skolebruksplanen s.155

### 3.10 Veg og trafikkforhold

#### 3.10.1 Kjøreatkomst og trafikksikkerhet



Kjøreatkomst til planområdet er fra fylkesvei 179 (enten fra nord eller sør) og videre inn på den kommunale Søvikdalen (se grønne piler). Fra Søvikdalen tar man til venstre inn i planområdet, som er markert med sort oval.

Fv 179, Søvikdalen og tilstøtende veier har godt veidekke og god bredde. Krysset mellom Fv. 179/Steinsvikveien og Søvikdalen er tidligere oppgradert, med god kurvatur og siktforhold.



Steinsvikvegen er oversiktlig, har gode stignings- og siktforhold og har fartsgrense 50 km/t. Sør for planområdet er det fortau langs begge sider av Steinsvikveien. G/S fortsetter forbi planområdet og nordover mot busstopp nordvest for planområdet.



Søvikdalen har et godt definert kryss mot Steinsvikvegen, i tillegg til oversiktighet og god bredde. Fartsgrensen er 30 km/t.



Fra Fv. 179 og oppover Søvikdalen er tilnærmet veiklasse Sa1 med 5,5 meters bredde.

### 3.10.2 Trafikkmengde

Trafikkmengden ÅDT for Steinsvikveien i perioden 2016-2017 er 6200.

Det antas at ÅDT opp Søvikdalen er rimelig lav, da veien er en blindvei og kun betjener ca. 80-90 boenheter. Det er ikke utført trafikktelling opp Søvikdalen.

### 3.10.3 Kollektivtilbud



Det er kollektivtilbud i området. På illustrasjonen i pkt. 7.8.1 er holdeplassene markert med sorte punkter. Det er hyppig bussforbindelse fra holdeplassene, da Steinsvikvegen er en hovedvei forbi planområdet (linje 22 og 52). Det er fortau fra planområdet fram til busstoppene, men det er også mulig å nå busstoppene ved å gå oppover Søvikdalen (uten G/S).

Beskriv hyppighet og kapasitet og avstand til holdeplass. Beskriv dagens tilbud (Busser, båt, tog, bybane.)

#### 3.10.4 Myke trafikanter



Kulvert og G/S like sør for planområdet



G/S langs Steinsvikveien nordvest for planområdet

Like sør for planområdet er det en kulvert under Steinsvikveien som gir trygge ferdsmuligheter for myke trafikanter, enten mot busstopp nordvest for planområdet eller mot barnehagen i sør.

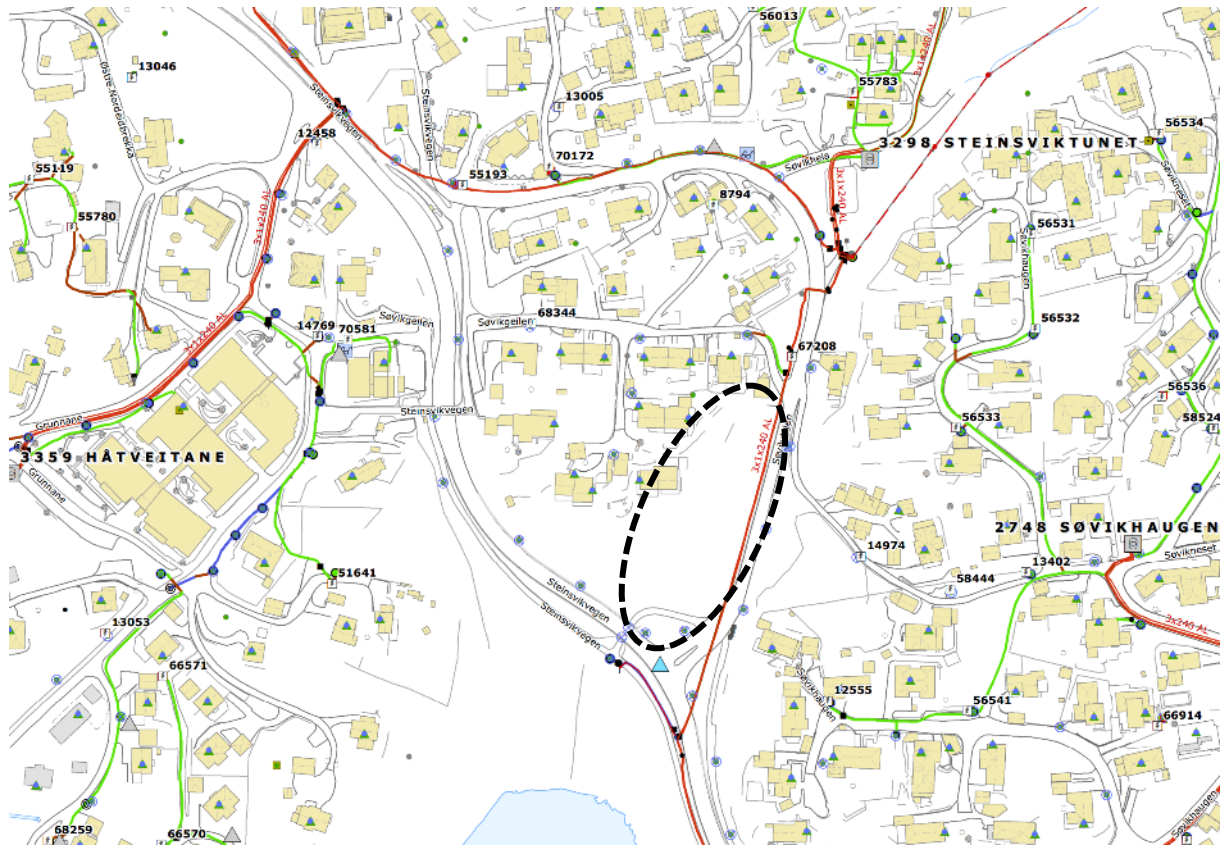
#### **3.11 Universell utforming**

Søvikdalen er et etablert område uten nyere arealplaner. Det er likevel gode forhold med tanke på universell utforming og tilgjengelighet, da Søvikdalen som tilkomstvei har lav helningsgrad og området er forbundet med fortau. Infrastrukturen fra Fv179/Steinsvikveien er i god stand og gir god tilgjengelighet for ferdsel for myke trafikanter.

#### **3.12 Vannforsyning og avløp**

Eksisterende eiendommer er tilkopleet offentlig vann og avløp. Området får levert vann fra Espeland vannbehandlingsanlegg og avløpsvannet føres til Flesland kommunale avløpsrenseanlegg.

### 3.13 Energi



Eiendommene i området er tilkopleet strøm. Det er kraftledninger sør og øst i planområdet. BKK er varslet om planen og har gitt uttale. Det påregnes kapasitet for tilkoping.

Utover elektrisitet og vedfyring er det ikke andre energikilder som er direkte tilgjengelige, da planområdet ligger utenfor BKKs konsesjonsområde for fjernvarme.

### 3.14 Støyforhold

Planområdet er støyutsatt, jf. kap.8.5. Det er avsatt støysoner i KPA. Det er utført støyrapport for å avklare dagens støynivå. Trafikken langs Steinsvikveien er ikke vesentlig og delvis avskjermes delvis av vegetasjon og trær. Evt. framtidig utbygging vil fjerne trærne, men vil gi avskjerming i form av bygningskropper og/eller støyskjerming.

### 3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Se vedlagt ROS-analyse

**Beredskap og ulykkesrisiko:** Søvikdalen er et eksisterende boligområde med veitilkomst. Det er mulig med tilkomst for ulike utrykningskjøretøy. Det er ikke avdekket aktuelle ulykkesrisikoer i eller omkring planområdet.

**Rasfare:** Det er ikke registrert ras i området, NGUs registre.

**Flomfare:** Det er ikke kjent at planområdet er flomutsatt, hvilket bekreftes av at det ikke foreligger flomsonekart for området hos NVE.

**Overvann:** Overvann håndteres på terreng.

**Vind og kuldedrag:** Planområdet er ikke spesielt vindutsatt, men kan tidvis være utsatt for kuldedrag nord-sør. Dette er normalt.

**Radon:** Radonforhold er lave til moderate. Tiltak mot radon inngår som standard i byggeprosjekter i Norge.

### 3.15.1 Grunnforhold



På overstående illustrasjon vises rosa områder med lav bonitet og som ligger under det som tidligere har vært marine områder. Kun arealer som er blåskravert ligger høyere enn tidligere marin grense.

Det er ikke registrert utfordringer i grunnforholdene i planområdet, men det er likevel utført en geologisk vurdering. Vurderingen viser at det er blandingsmasser i grunnen og varierende dybde til fjell. Det må påregnes masseutskifting med levering til deponi. Detaljene avklares i en geologisk rapport, som det er stilt krav til før utbygging.



### 3.15.2 Luft- og grunnforurensning



Det er ikke formelt registrert forurensningskilder i området, men grunnundersøkelser på eiendommen viser at det er forurensede masser i grunnen. Dette da området tidligere har vært brukt som deponi for bygningsavfall og overskuddsmasser ved utbedring av Steinsvikvegen.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnende planer

#### 4.1.1 Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner



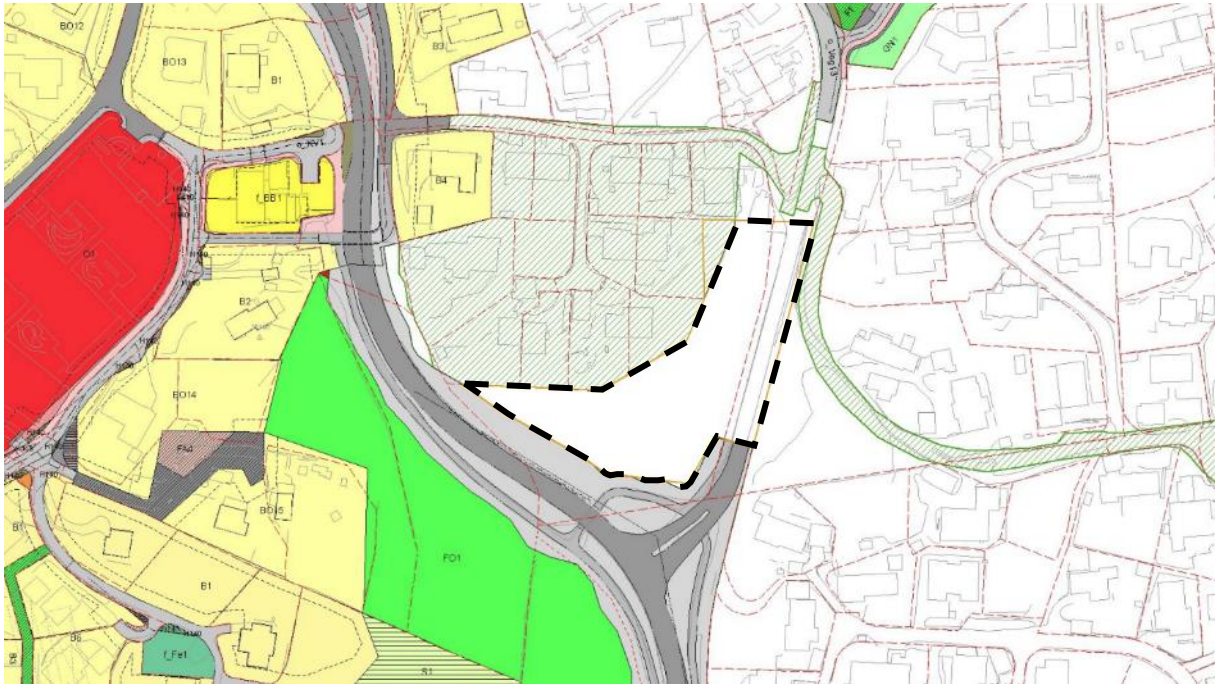
Planforslagets avgrensning er vist med sort avgrensning. Gjeldende kommuneplan fra 2018 viser at planområdet er avsatt til 'bebyggelse og anlegg' (1001). Skravert areal viser sone for veistøy med rød- og gul kategori (210 og 220). Planområdet ligger i ny KPA18 i øvrig byggesone – sone 4.

Det er ingen gjeldende kommunedelplan som omfatter Søreide.

#### 4.1.2 Regionale planer

Kommunen har ikke påpekt konkrete regionale planer som er aktuelle for planforslaget.

## 4.2 Reguleringsplaner



Plangrensen er vist med sort avgrensning. Utsnittet er hentet fra kommunens kartbase på nett og viser gjeldende reguleringsplaner for området og reguleringsplaner som grenser til planforslaget.

Planforslaget vil benytte regulert avkjørsel fra Steinsvikveien innpå Søvikdalen, som regulert i plan 8490000 - YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK. STEINSVIKVEGEN OG VEG 2. ETAPPE 2.

## 4.3 Temaplaner

### **Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, 20.06.2019**

Arkitektur- og byformingsstrategi tar for seg de lokale arkitektutfordringene i Bergen, prioriterte innsatsområder og kommunens rolle som plan- og byggesaksmyndighet m.m.

### **Barnehagebruksplan 2016 – 2030 Rett bygg på rett sted til rett tid**

Barnehagebruksplanen er kommunens viktigste plandokument for utforming av kommunale barnehager og fremtidig barnehagestruktur for alle (kommunale og private) barnehager i Bergen kommune. Den skal gi en oppdatering av status for barnehagebygg og en samlet oversikt over areal og kapasitet i kommunale barnehager. Planperioden er 2016-2030, med en konkret tiltaksdel knyttet opp til økonomiplanperioden 2017-2020, og en langsiktig del frem mot 2030.

### **Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016**

Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen tar for seg de overordnede målsetningene for hvordan Bergen skal bli en fremtidsrettet by hvor det legges til rette for klimasmart samfunn, der det er lett å leve et miljøvennlig liv.

### **Skolebruksplanen for 2016 – 2030**

Skolebruksplanen er kommunens viktigste plandokument for planlegging av utforming av skolebygg og fremtidig skolestruktur. Den skal gi en samlet oversikt over areal, elevtallskapasitet, elevtallutvikling, skolestruktur og investeringsbehov i bergensskolen på kort og lang sikt.

### **Sykelstrategi for Bergen 2019-2030 (høringsutkast)**

Strategien tar utgangspunkt i overordnede føringer om folkehelsearbeid, nullvekstmålet og nullvisjonen. Både nasjonale retningslinjer, fylkesplaner, kommuneplanens samfunnsdel for Bergen og Grønn strategi Bergen ligger til grunn for innholdet. Samlet gir de overordnede dokumentene en begrunnelse for hvorfor det offentlige skal arbeide for å gjøre det bedre for syklister i Bergen.

God mobilitet som samtidig gir mindre arealforbruk, bedre folkehelse og luftkvalitet samt redusert klimaavtrykk oppnås ved å overføre deler av persontransporten fra bil til sykkel.

### **Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 – 2017**

Trafikksikkerhetsplan for Bergen gir en helhetlig oversikt over trafikksikkerhetsforholdene i Bergen som grunnlag for prioritering av trafikksikringsmidler, med hovedmål å få færre drepte og hardt skadde i trafikken.

### **Folkehelseoversikt – levekår og helse i Bergen, 2019**

Hovedformål med rapporten er å identifisere viktige faktorer som påvirker bergensernes helse, og fordelingen av helse i befolkningen, og at funnene kan brukes i valg av tiltak for folkehelsen.

I tillegg er det politiske vedtaket 'Interpellasjon nr. 29 vedrørende trafikksikre skoler i Bergen vedtatt i Bergen bystyre 210916, sak 203/16' og punktene 4.1-4.6 i referat fra oppstartsmøtet vurdert i prosessen.

## **4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer**

### **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunen**

De statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunen har som mål at kommunene, herunder fylkeskommunene, gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging**

De statlige retningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging har som mål at steds- og byutvikling blir tilpasset de lokale forholdene og at transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og boligmiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

### **Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging**

De statlige retningslinjene for barn og unges interesser i planlegging har som mål å 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.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

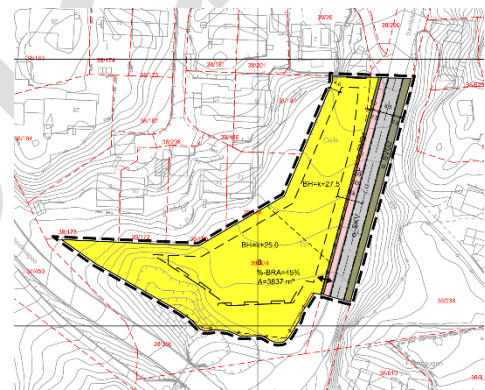
Dagens eiendom er ikke bebygd. Forslagsstiller ønsker å etablere et moderne boligprosjekt som boliger i tomannsboliger eller rekkehus. I det innledende er det tatt utgangspunkt i fire bygg med totalt åtte boenheter innenfor planområdet. Antall boenheter følger tilgjengelig utnyttelsesgrad og krav til parkering/MUA. Parkeringsløsningen vil være overflatebasert, alternativt integrert i bygningskroppen. Materialbruk og løsninger vil være av god kvalitet og med lang varighet. Se illustrasjonsplan.

Planavgrensningen er satt i samråd med kommunen. Forslagsstiller har ikke planer om at tilgrensende kjørevei endres, men er innstilt på å utføre mindre tilpasning og oppgraderinger innenfor planens avgrensning.

Endelig detaljering av planen vil utføres i framtidig byggesak ettersom tiltakshaver ønsker en åpen og fleksibel plan. Illustrasjonsplan og øvrige illustrasjoner viser en mulig utforming av planområdet.

#### 5.1.1 Reguleringsformål

Felt-navn	Formål	Størrelse (kvm)	Utnyttelsesgrad (%-BRA)
<b>Bebyggelse og anlegg</b>			
B	Boligbebyggelse, privat	3.837,13	45%
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
SKV	Kjøreveg, offentlig	470,32	
SF	Fortau, offentlig	211,32	
SVG	Annen veigrunn – grøntareal, offentlig	312,85	
<b>Totalt</b>		<b>4.831.62</b>	



### 5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

#### 5.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Byggeformål	
Reguleringsformål	Bolig
Areal	3.837,13
Antall boenheter	8 stk.
Byggehøyde	Maks 9 m og maks kotehøyde +27,5
% BRA for B	45 %
Totalt % BRA for hele planområdet	38,2 % (se utregning i pkt. 5.3.2)
Parkeringsplasser	10 stk.

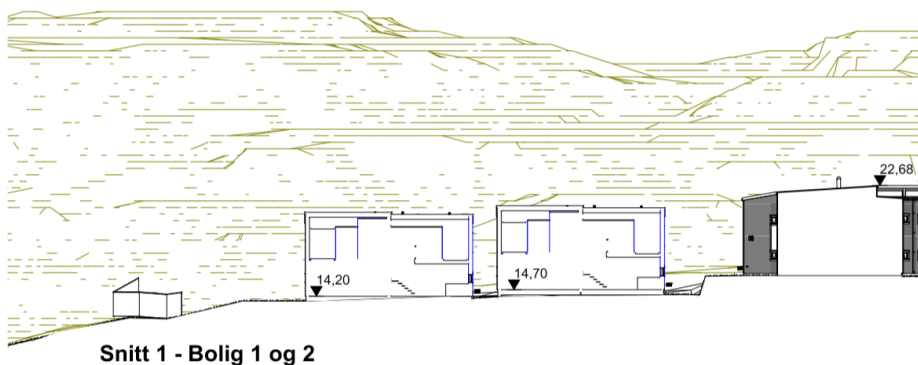
### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming



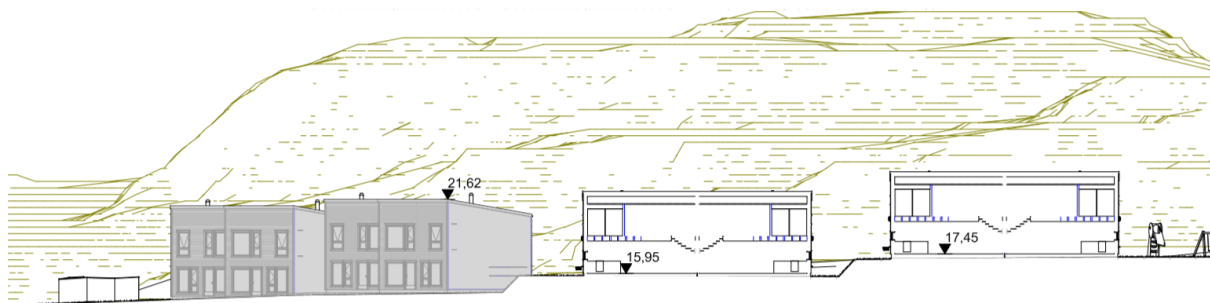
Innenfor felt B planlegges det oppført småhusbebyggelse. Bebyggelsen er illustrert på illustrasjonsplanet med fire boligbygg med åtte enheter. Utnyttelsesgraden er %-BRA=45.

Planen er tilrettelagt uten et konkret prosjekt i tankene, da det er ønskelig å holde planen rimelig fleksibel. Dette er årsaken til at det kun er inntegnet en byggegrense, hvilket gir rom for tilpasninger og variasjon i bygningsstruktur. Planens illustrasjoner er retningsgivende og gir et inntrykk av hvordan planområdet kan utbygges.

Bygningene vil få et moderne og tidsriktig inntrykk og vil videreføre den allerede pågående moderniseringen i området, jf. bebyggelsen på gnr. 38/625. Den illustrerte boligstrukturen passer godt med det eksisterende terrenget på felt B, som det går fram av bildet nedenunder. Bygningskroppene plasseres innenfor avgrensninger mot nabogrenser.



**Snitt 1 - Bolig 1 og 2**



**Snitt 2 - Bolig 3 og 4 (1 og 2 i bakgrunn)**

Materialbruk vil være helt eller delvis i treverk og mur, evt. i kombinasjon, og holdes i stein-/jordfarger eller hvitt. Løsninger vil være av god kvalitet og med lang varighet.

### 5.3.1 Byggehøyder

Bestemmelsene viser at de nye bygningskroppene kan føres opp i to etasjer. Det er ønskelig å tilrettelegge for minimum 2,6 meters takhøyde i 1.etg og 2.etg. Tak og etasjeskillet etableres med 40-50 cm tykkelse for å sikre lyd- og isolasjonskrav. Byggehøyden er tillatt inntil 9,0 meter og begrenset til kote +27,5. Det er ikke stilt krav til heis.

### 5.3.2 Grad av utnyttning

<b>Total utnyttelse for hele planområdet</b>	
Totalt BRA inkl. parkering: 1466 m <sup>2</sup>	
BRA bolig:	1216 m <sup>2</sup>
BRA parkering:	250 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	1466 m <sup>2</sup>
Bergningsgrunnlag:	
B: 3837 m <sup>2</sup>	$\frac{1466 \times 100}{3837} = 38,2 = \mathbf{38,2 \% \text{ BRA}}$

## 5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Forslagsstiller ønsker å etablere et godt bomiljø, både ved valg av materialer, utearealer og bygningsutforming. Planforslaget sikrer et godt bomiljø ved å skille trafikkareal og oppholdsareal, som gir mulighet for et grønt preg over oppholdsarealer. Arealene er lagt slik for å ivareta solforhold, men samtidig for å skjerme naboer for biltrafikk.

Bygningene vil få et moderne uttrykk og det er planlagt bruk av gode materialer som stein, stål, glass og treverk i en harmonisk kombinasjon. Boenhetene vil også ha felles og private oppholdsarealer som bidrar til sosialt og privat miljø.



Illustrasjonen til venstre viser gode solforhold i store deler av planområdet på vårjevndøgn kl. 15.00. Kravet om at halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, og være skjermet mot vind vil være oppfylt. Se vedlegg for sol/skygge-analyse med illustrasjoner ved ulike tidspunkt på dagen.

Innenfor planområdet er det ca. 1518 kvm MUA. Av dette arealet er det 360 kvm som ikke har sol kl. 15.00 vist i illustrasjonen til venstre. Det innebærer at 75% av totalt tilgjengelig areal har gode solforhold innenfor planområdet kl. 15.00. Dette gjelder for hele perioden mellom 10.00 og 15.00, slik det er vist vedlagt sol/skygge-analyse.

## 5.5 Uteoppholdsareal

### 5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Private uteoppholdsarealer er planlagt løst som en kombinasjon av arealer på bakkeplan (på sørøstlige siden av bygningsmasser) og for en mindre del med balkonger. Felles uteoppholdsarealene er også fordelt på nord- og sørsiden av hver enkelt boenhet og gir dermed gode solforhold gjennom hele dagen. Illustrasjonen viser hvordan bygningskroppene kan plasseres og utearealene vil være vinklet.

Kommuneplanen stiller minimumskrav til minste uteoppholdsareal i forhold til bygningsstruktur og lokalisering av planområdet. Ettersom planen ligger i sone 4 er det krav om 100 kvm privat uteopphold jf. 14.3.5 i KPA18. Det er ikke krav om felles uteoppholdsareal.





På illustrasjonsplan er det avsatt 100 kvm privat uteoppholdsareal pr boenhet. I tillegg har hver boenhet hhv.60 kvm felles uteoppholdsareal som ligger på hver side av boenhetene.

MUA er vist med lysegrønn farge på illustrasjonen og hver enhet har minst 160 kvm tilgjengelig areal, som er en kombinasjon av privat uteareal og felles uteareal.

### 5.5.2 Andre uteoppholdsarealer

Det tilrettelegges i tillegg med felles lekeplass nord for boenhetene på 200 kvm.  $200/8=25$  kvm per boenhet.

Gangarealet mellom felles parkering og inngangspartiet kan opparbeides som et steinsatt uteoppholdsareal, og er ikke planlagt trukket fra i arealberegning av området. Arealet er ikke inndelt med eiendomsgrenser og vil avklares ved innsending av byggesøknad. Delfeltet B vil sannsynligvis seksjoneres.

Lekearealet er plassert nord i reguleringsområdet og hensyntar terrengforhold, solforhold og funksjon. Lekearealet vil tilrettelegges for barn i ulike aldre og har enkel tilkomst både fra parkeringsplassen og boligene. Arealene muliggjør trygg lek og samvær i området. Arealene ligger tilnærmet likt planert som boligene, har lavere stigning/fall enn 1:3 og med enkel tilkomst. Det vil etableres lekeapparater som sandkasse, huskestativ og lignende.

## **5.6 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert SEFRAK-registrerte objekter eller andre kulturminner eller særegne kulturmiljø i området og det er således ikke behov for særlige tiltak.

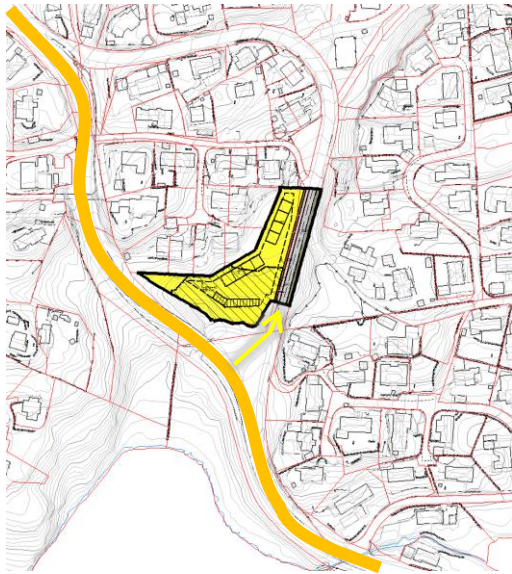
## **5.7 Miljøtiltak**

Det er ikke lagt opp til spesielle tiltak ift. å ivareta naturverdier, da det ikke er gjort registreringer av viktige naturverdier i området.

## **5.8 Samferdsel**

### 5.8.1 Veg og atkomst

Veitilkomsten til planområdet er fra Fv179 (oransje - SVV) og deretter inn på Kv3069 Søvikdalen (mellomgul - kommunal). Etter ca. 70 meter svinger man til venstre inn på området som skal utbygges.



o\_SKV

Planforslagets o\_SKV er offentlig og brukes av alle beboerne og besøkende til Søvikdalen. Veien opprettholdes i henhold til eksisterende forhold, dvs. med 5,5 meters bredde på kjørevei og 0,25 meters skulder på hver side, og tilsvarer veiklasse Sa1<sup>2</sup>. Tilstøtende areal er avsatt til 'Fortau' og 'Annen veggrunn – grøntareal'.

#### Illustrert internvei

Internveien vil være privat for beboerne innenfor B, jf. illustrasjonsplan og bestemmelse § 3.5.1. Veien leder fram til parkeringsarealet.

Avkjørselen fra Søvikdalen vil være tilnærmet horisontal. Detaljtegninger vil følge framtidig byggesøknad.

#### **Fortau**

Det er ikke planlagt å endre dagens tilkomst for myke trafikanter. Planforslaget inkluderer imidlertid fortau mellom Steinsvikvegen og den nordlige delen av Søvikdalen. Stigningsforholdet vil være ca. 1:12. Arealet er oversiktlig og med gode siktforhold.

#### **Annen veggrunn**

Arealet er avsatt til grøft og tilpasningsareal mellom veiformål og andre formål. Ettersom planen ikke vil endre tilkomstveier, er det kun planlagt mindre justeringer dersom dette er nødvendig for å gjennomføre planen. Ellers vil arealet så langt som mulig beholdes iht. dagens situasjon.

#### 5.8.2 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

Internveiens bredde gir mulighet for tilkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbilene, men er primært tilrettelagt for ferdsel med mindre kjøretøy. Større kjøretøy, eksempelvis brannvesen, har også god tilkomst fra o\_SKV (jf. vurdering i ROS-analyse).

Eksisterende veitilkomst, kryss og avkjørsler er ikke planlagt endret. Kjørevei sør for planavgrensningen er opparbeidet iht. plankartet for '8490000 - Ytrebygda. Søreide/Søvik/ Steinsvik. Steinsvikvegen og veg 2. Etappe 2', med unntak av fortauet opp langs Søvikdalen.

Ved utforming av planforslaget har senterlinjen for o\_SKV blitt tilpasset og videreført fra planen i sør. Planforslaget forbinder dermed arealplanene i sør og nord, og viderefører gangarealet langs Søvikdalen. Avkjørsel fra Søvikdalen og inn i utbyggingsområdet er definert med avkjørselspil i plankartet. Detaljering vil bli utført i byggesak. Overstående illustrasjonsplan viser en mulig løsning med tilkomstvei og parkeringsareal.

<sup>2</sup> SVVs 'Hb-N100 Veg og gateutforming'

### 5.8.3 Parkering

KPA18 sin parkeringsnorm viser at det skal etableres 0,8 parkeringsplasser/100 kvm BRA og 2,5 sykkelparkeringer/100 kvm BRA:

Antall boenheter	Kvm/enhet	P-plasser	Sykkel-P-plasser
8 stk.	+155	10 stk.	31 stk.

Parkering for beboerne i B vil være på felles parkeringsplass planlagt som overflateparkering i den sørlige elen av planområdet. HC-tilkomst er tilnærmet planfri. Planbestemmelsene § 3.3.1.2 åpner opp for carport eller garasjer innenfor byggegrensene. Sykkelparkering vil bli sentralt plassert i planområdet (se illustrasjonsplan).

### 5.8.4 Kollektivtilbud

Det er ikke behov for tilrettelegging for kollektivtilbud, da planområdets størrelse er begrunnet og kun inneholder boligareal og uteoppholdsareal.

### 5.8.5 Gangtraseer og snarveger

Gangtraseer og snarveger er ikke aktuelt for planarbeidet

### 5.8.6 Sykkel

Det planlegges for etablering av 31 sykkelparkeringer.

## **5.9 Universell utforming**

Planforslaget er svakt skrånende fra nord mot sør. Boligene vil planeres langs dagens terrengstigning med mindre justeringer. Det er tilfredsstillende krav til avkjørsel (plan avkjørsel), samtidig som man tilpasser seg planeringsnivået for parkering og boligene.

Adkomst til boligene vil være direkte fra parkeringsplass og intern gangvei. Terrenget vil være tilnærmet flatt eller svakt skrånende fra parkeringsarealet til inngangsdøren. Boenhetene vil tilfredsstillende kravene i TEK17.

Lekeplass vil være rimelig flat i område med lavere helningsgrad enn 1:3, i tillegg til å være solfylt og tilgjengelig for alle beboerne i planen.

Planen er til privat boligformål og det er således ikke tilrettelagt for publikumsrettede anlegg, ledelinjer, offentlig formål, kjørevei eller fortau.

## **5.10 Vannforsyning- og avløp**

Planen vil bli tilkopledd offentlig vann og avløp. Overvannshåndtering vil utføres som kombinert infiltrasjon i grunnen og ledningsnett iht. VA-rammeplan (eget vedlegg). Fordrøyingsanlegg vil plasseres under parkeringsareal.

## **5.11 Renovasjon**

Det skal avsettes et felles område for renovasjon i planområdet. Området vil bli tilrettelagt for beholdere på overflaten i henhold til renovasjonsteknisk plan godkjent av BIR. Kildesortering mellom generelt restavfall, plast og papir vil bli utført. Areal avsatt til formålet er vist i illustrasjonsplan.

Renovasjonsbilene skal kjøre inn i planområdet. Det er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan som beskriver hvordan avfallshåndteringen vil bli løst.

## 5.12 Energiløsninger

Utover elektrisitet og vedfyring er det ikke andre energikilder som er direkte tilgjengelige, da planområdet ligger utenfor BKKs konsesjonsområde for fjernvarme.

## 5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Se vedlagt ROS-analyse

### 5.13.1 Støytiltak

Det er utført en støyvurdering<sup>i</sup> (separat vedlegg til planen). Rapporten konkluderer med at planområdets nordlige del ikke er støyutsatt, men at det må utføres tiltak sør i planen for å gi skjermede utearealer.

*«Eiendommen ligger nær Steinsvikvegen og er delvis i gul støysonen for trafikkstøy. For å skjerme utendørs oppholdsareal på vestsiden av bygget er det skissert to alternative løsninger, en med støyskjerm mot Steinsvikvegen og en med lokal støyskjerm ved mest utsatte bolig. Med foreslåtte løsninger er det mulig å oppnå skjermet uteareal med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.»*

Det er planlagt støyreducerende tiltak ved å etablere støyskjerm sør for parkeringsplassene, dvs. langs byggegrensen som vist på plankartet. Krav til opparbeidelse er sikret i reguleringsbestemmelse 5.3.2. Plasseringen er trukket innenfor byggegrensen, hvilket er en tilpasning ift. støyrapporten.

## 5.14 Terrenginngrep og massehåndtering

Planområdet er allerede planert. Planforslaget tilpasser seg dagens terrengsituasjon, med mindre justeringer i forhold til planeringshøyden. Bebyggelsen vil øke bygningsvolumet i Søvikdalen som område, men det er få naboer som har kommet med merknad til oppstartsvarsling. Dette kan ansees som at det er en generell oppfatning om at eiendommen vil bli utbygd.

Nytt planforslag gir en konsentrert bygningsmasse som gir økt utnyttelse og fortetning. Arealet er i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Søreide og gir ikke fjernvirkning.

Det er utført en forberedende grunnundersøkelse som viser varierende dybde til fjell, forskjellige massetyper og funn av forurensede masser. Før utbygging må det utføres en grunnundersøkelse som konkluderer med aktuell løsning for fundamentering og masseutskiftning, jf. reguleringsbestemmelse § 3.4.1.

## 5.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav til planforslaget, slik som det går fram av reguleringsbestemmelsene § 5.

## **6 Planprosess og medvirkning**

### **6.1 Oppstartsmøte**

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 17.03.17. Byggeprosjektets rammer ble presentert for planavdelingens saksbehandlere og aktuelle punkter for utredning ble gjennomgått.

Det ble utformet et referat fra møtet. Pkt 2.1. viser at planavdelingen kan anbefale planoppstart, men at antall boenheter bør reduseres fra 15-25 stk. Det er ikke nødvendig med planprogram, konsekvensutredning eller utbyggingsavtale.

### **6.2 Vedtak om oppstart**

Planen er privat. Det er kun behov for vedtak før oppstart av offentlige reguleringsplaner.

### **6.3 Varsel om oppstart av planarbeidet**

Det er varslet oppstart av planarbeid med brev av 26.04.18 til alle naboer og aktuelle varslingsinstanser. Arbeidet er også varslet med annonse i Bergens Tidende samme dato (jf. vedlegg 1 – varslingsannonse).

### **6.4 Medvirkningsprosess**

Det er ikke avholdt nabomøte i prosessen.

Det er avholdt et undervegs møte med planavdelingen den 15.03.18, men konkret planinnhold ble ikke drøftet – kun premissene for planen. I møtet ble anbefalt utnyttelsesgrad redusert fra %-BRA=60 til %-BRA=45 grunnet forslag til ny arealdel av kommuneplanen (KPA).

### **6.5 Konflikter eller hjemler**

Det er ikke registrert konflikter eller hjemler som er til hinder for planforslaget

### **6.6 Merknadsmøte**

Det ble gjennomført merknadsmøte med planavdelingen den 10.10.19.

Hovedpunktene fra møtoreferatet omfatter:

- RTP må utarbeides og oversendes BIR til uttale før sluttbehandling.
- Kulturminnedokumentasjon må oversendes Byantikvaren for godkjenning
- Bymiljøetatens uttalelse må i større grad imøtekommes, bl.a. det som gjelder kobling til fortau, grønne tak, grønt preg og beplantning, renovasjon, rekkefølgekrav mm.
- Antall boenheter reduseres til maksimum 8
- Utforming og plassering av foreslått bebyggelse må fremkomme ved illustrasjoner

Innspillene fra møtet er i hovedsak imøtekommet. Grønne tak er med ny kunnskap ikke lenger like aktuelt som del av fordrøyningsproblematikk.

## 6.7 Innspill og merknader ved oppstart av planarbeidet

### PRIVATE MERKNADER

Nr	Avsender	Hovedpunkt i merknad (hovedtanken er understreket)	Plankonsulents kommentar
1	Veronica Bremerthun og Vegard Ytreøy  Søvikgeilen 8, 5251 Søreidgrend Gnr 38/192  Epost, 04.06.18  Ingen dokumentnr.	1. <u>Uteoppholdsareal</u> : eiers tomt er bratt og halvparten av det flate uteoppholdsarealet inngår i planavgrensningen. Dette vanskeliggjør lek og opphold, spesielt da eier har barn i familien. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ønsker full erstatning for ulempe/erstatning ved utkjøp av areal, i tillegg til at det etableres en mur i ny tomtegrense.</li> <li>○ Åpen for dialog og møte med tiltakshaver</li> </ul>	1. Uteoppholdsarealet og løsning vil vurderes i planprosessen. Tiltakshaver vil avklare detaljer med nabo.

### HØRINGSINSTANSER

Nr	Avsender	Hovedpunkt i merknad (hovedtanken er understreket)	Plankonsulents kommentar
1	Hordaland Fylkeskommune, planseksjonen  Epost, 27.04.18 Ingen dokumentnr.	1. Uttaleinstansen har <u>ingen merknader</u> til oppstartsvarselet	1. Tas til orientering
2	BKK Nett AS  Epost, 30.04.18  Ingen dokumentnr.	2. Det ligger <u>nettanlegg innenfor planområdet</u> . Flytting av anlegg bør unngås og må evt. utføres etter eksakt kabelpåvisning. Utbygger er ansvarlig for kostnader for omlegging og for å tilveiebringe nødvendige rettigheter for erverv/kryssing av annens eiendom. 3. Må vurdere behov for å avsette plass for nettstasjon innenfor planområdet, inkludert tilhørende grøfter.	2. Vil vurderes i planprosessen 3. Ved behov for omlegging eller ny nettstasjon vil det avsettes areal for dette i planen
3	Bergen Brannvesen  Brev pr epost, 02.05.18  Ingen dokumentnr.	4. Planområdet må utformes i tråd med veileder for innsats, slik at det sikres <u>brukbar tilgjengelighet</u> til bygningene, i tillegg til <u>slokkevannkapasitet</u> .	4. Planområdets utforming muliggjør enkel slukketilkomst grunnet kort avstand til tilkomstvei. Veilederen vil legges til grunn for planlegging.
4	Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)  Brev pr epost, 16.05.18 Ingen dokumentnr.	5. Varslingsteksten oppgir kun fokus på universell utforming, men tilgjengelighet er like viktig og bør vektlegges ved planutforming.	5. Innspillet tas til orientering og vil beskrives i plandokumentene.
5	Hordaland Fylkeskommune, regionalavdelingen  Brev pr epost, 24.05.18  Dokument nr 8 (innsynsløsning)	6. Samordna areal- og transportplan gir et overordnet mål om at planer skal tilrettelegge for gode G/S-forhold og trygg tilkomst til kollektivtransport, med <u>fokus på sykkeltilkomst</u> . 7. «Tilpassa arkitektur, omsyn til eksisterande byggehøgder, fjernverknad og bruk av friområde/grøntområde må tas omsyn til i planen». Lette orientering og	6. Tas til orientering og vil inkluderes i planarbeidet 7. Tas til orientering og vil inkluderes i planarbeidet 8. Tas til orientering og vil inkluderes i planarbeidet 9. Tas til orientering. Det er utført omfattende utfyllingsarbeid på planområdet i forbindelse med tidligere utbedring av nærliggende offentlig vei, hvilket kan ha betydning

		<p>farbarhet for svaksynte og bevegelseshemmede.</p> <p>8. Gode <u>utearealer</u> for unge – trygg ferdsel. Lekearealer må være av god kvalitet og med universelt utformet tilkomst.</p> <p>9. Ikke registrerte <u>kulturminner</u> innenfor planområdet, men dette må kontrolleres i planprosessen.</p>	<p>for kvaliteten av evt. kulturminner i området. Dette vil undersøkes og beskrives i plandokumentene.</p>
6	<p>Bergen kommune, bymiljøetaten</p> <p>Brev pr epost, 25.05.18</p> <p>Ingen dokumentnr.</p>	<p>10. Det er ikke registrert arter eller andre verdier for biologisk mangfold.</p> <p>11. Ønskelig at planområdet får et grønt preg ved å tilrettelegge for <u>beplantning</u> i uteoppholdsarealer</p> <p>12. Bør legge til rette for <u>myke trafikanter</u> ved å videreføre G/S nordover, som vist i plan 8490000</p>	<p>10. Tas til orientering</p> <p>11. Ønsker å følge opp grønne interesser, vurderes i samråd med tiltakshaver</p> <p>12. Vurderes i samråd med tiltakshaver</p>
7	<p>Fylkesmannen i Hordaland</p> <p>Epost, 28.05.18</p> <p>Dokument nr 10 (innsynsløsning)</p>	<p>13. <u>Naturmangfold</u> må beskrives tydelig i planprosessen</p> <p>14. Kriterier for <u>ROS-analyse</u> må følge krav i TEK17, og vurdere forhold både innenfor og omkring planområdet</p> <p>15. Planområdet ligger utenfor hovedåren for kollektivtransport og det er normalt ikke grunnlag for høyere <u>utnyttelsesgrad</u> enn %-BRA=45</p> <p>16. <u>Veistøy</u> i området kan være utfordrende ifm. tilfredsstillende kvalitet på uteoppholdsarealer</p>	<p>13. Tas til orientering og vil inkluderes i planarbeidet</p> <p>14. Tas til orientering og vil inkluderes i planarbeidet</p> <p>15. Tas til orientering – allerede opplyst om dette i oppstarts-/oppfølgingsmøtet med kommunen</p> <p>16. Det vil mest sannsynlig utarbeides en støyrapport for dokumentasjon av støyforholdene i området. Dette vil bli utført etter at det er utarbeidet en skisse av bygningsplassering og MUA, slik at alternativ for utnyttelse vurderes konkret.</p>
8	<p>Statens vegvesen, Region vest</p> <p>Brev pr epost, 29.05.18</p> <p>Dokument nr 11 (innsynsløsning)</p>	<p>17. Uttaleinstansen har spesielt fokus på kryss/ avkjørsler/ forhold til myke trafikanter / tilkomst til kollektivtilbud, byggegrense mot Rv/Fv, veistøy og teknisk utforming av veier</p> <p>18. Deler av planområdet ligger i rød/gul <u>støysone</u>, bør utarbeide støyrapport</p> <p>19. Må forholde seg til <u>byggegrense</u> mot kryss i sør, dvs. en trekant på 60x60m (se illustrasjon i uttale), der boliger, parkering og støyskjermer ikke kan legges i dette området</p> <p>20. God tilretteleggelse for <u>sykkel</u></p> <p>21. Vurdere om <u>antall parkeringsplasser</u> kan reduseres ift. minimumskravet i kommuneplanen</p>	<p>17. Tas til orientering og vil vurderes i planarbeidet</p> <p>18. Jf. kommentar nr. 16</p> <p>19. Vil vurderes i planarbeidet og legges som en begrensende ramme for utbygging</p> <p>20. Tas til orientering og vil vurderes i planarbeidet</p> <p>21. Tas til orientering og vil vurderes i samråd med bymiljøetaten</p>
8	<p>BIR</p> <p>Brev pr epost, 04.06.18</p> <p>Ingen dokumentnr.</p>	<p>22. Anbefaler nedgravd avfallsløsning ved etablering av ti eller flere boenheter</p> <p>23. Krav til reg.bestemmelser, blant annet framtidsrettet avfallsløsning, renovasjonsteknisk plan, rekkefølgekrav til avfallsanlegg, illustrasjonsplan som viser tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstyper og oppstillingsplass for avfallsavhenting.</p> <p>24. Vurdere om avfallsløsningen kan sees i sammenheng med et større område/tilgrensende planområder</p>	<p>22. Tas til orientering og vil vurderes i planarbeidet</p> <p>23. Tas til orientering og vil vurderes i planarbeidet</p> <p>24. Tas til orientering og vil vurderes i planarbeidet</p>
8	<p>NVE, Skred- og vassdragsavdelinga</p>	<p>25. Generell uttale om at flom, skred, erosjon og vassdrag/grunnvann må vurderes i planprosessen.</p>	<p>25. Tas til orientering og vil vurderes i planarbeidet</p> <p>26. Tas til orientering</p>

	Epost, 06.06.18  Dokument nr 12 (innsynsløsning)	26. Uttaleinstansen kan bistå ved konkrete problemstillinger.	
9	Bergen kommune, VA-etaten  Brev pr epost, 06.06.18  Ingen dokumentnr.	27. Generelle opplysninger om ledningsnett i området, må planlegge etter det kommunale anlegget som finnes i området 28. Krav til VA-rammeplan, som skal sikres i reguleringsbestemmelser og sendes til gjennomsyn senest ved 1.gangs behandling av planen 29. Overvann skal løses iht kommunens VA-norm	27. Tas til orientering 28. Vil bli utført i planprosessen 29. Tas til orientering
	Plan- og bygningsetaten  Hovedpunkter fra oppstartsmøtet, jf. referatet	30. Opprinnelig ønske om 15-25 boenheter må reduseres 31. Må følge statlige retningslinjer 32. Planområdet ligger innenfor byggeområde i KPA. %-BRA=60 er senere redusert til %-BRA=45 grunnet framtidig framtidig KPA o Bebyggelsesstruktur: ene-/flermannsboliger 33. Gul støysone må avklares gjennom støyrapport 34. Utarbeide en stedsanalyse som karakteriserer området, og som suppleres med beskrivelse av hvordan planforslaget virker inn på området. 35. KPA2010 pkt 6 vedrørende arkitektur og estetikk må vektlegges 36. SVVs krav til sikt/byggelinjer 37. Energiløsninger: ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme 38. Krav til parkering: 1,4 plasser/100 kvm BRA. Prioritere sykkel som tilkomst. 39. Geologiske forhold må undersøkes 40. Krav til VA-rammeplan	30. Tatt til følge 31. Tas til følge 32. Tas til følge 33. Tas til følge, jf. kommentar til pkt. 16 34. Tas til følge 35. Tas til følge 36. Tas til følge 37. Vurderes i planarbeidet 38. Vurderes i planarbeidet 39. Vurderes i planarbeidet 40. Tas til følge, jf. kommentar til pkt. 28

#### Forslagsstillers kommentarer:

Det er mottatt innspill til planen etter utført oppstartsvarsling, både fra private og offentlige instanser. Det foreligger ingen vesentlige merknader til planen. De viktigste momentene vil være å beskrive forhold til tilkomstvei, G/S, VA-ledninger over eiendom, støyproblematikk og forhold til omkringliggende bebyggelse. Vi ser ingen vesentlige momenter som tilsier at planprosessen bør avsluttes, dog har rekkefølgekrav/byggegrenser som fremmes innvirkning på bebyggbart areal og mulig realisering av planen.

#### **6.8 Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn og høring**

Planen ble utlagt til offentlig ettersyn i mars 2019 og merknadsskjema ligger ved.

#### **6.9 Krav om konsekvensutredning?**

Reguleringsplanen er ikke konsekvesutredningspliktig, se vurdering i pkt. 7.



## 7 Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 4.

Formålet med forskriften fremgår av § 1, og er at man både i forberedelsen av planer og tiltak, og når man tar stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning». Tiltakshaver skal selv vurdere om planforslaget er omfattet av forskriften, jf. § 4.

Videre følger vurderingen av om planarbeidet for X utløser krav om konsekvensutredning.

Pbl. § 6 regulerer hvilke planer som alltid utløser krav om konsekvensutredning og planprogram eller melding. Planarbeidet gjelder en reguleringsplan etter pbl. med privat tiltakshaver, og må slik vurderes etter bokstav b som krever konsekvensutredning for tiltak som er listet opp i vedlegg I. Dette planforslaget inneholder ingen tiltak som er nevnt i vedlegg I, og utløser således ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

§ 7 omhandler planer etter andre lover, og stiller krav om konsekvensutredning eller nærmere vilkår for slike planer. Dette planforslaget er en reguleringsplan som skal behandles etter pbl, og faller slik utenfor virkeområdet for § 7.

Etter § 8 skal enkelte planer og tiltak konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annen lov enn pbl. Planforslaget i Søvikdalen er en reguleringsplan etter pbl. som ikke inneholder tiltak som er nevnt i vedlegg II, og blir slik ikke omfattet av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt reguleringsplan og tiltak i henhold til denne planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning.

## 8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med arealbruken i overordnede planer, jf. kap.5.4. Kommuneplanen viser boligformål (bebyggelse og anlegg).

Planforslaget legger opp til boligformål i begrenset omfang og medfører ingen endringer ift. KPA eller den oppfattende bruken av området. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.

#### 8.1.1 Eksisterende reguleringsplaner



Utsnittet viser eksisterende reguleringsplaner i området. Selve planområdet bidrar til å regulere et areal hvor det ikke er hjemmel for å kreve oppgradering av tilkomstvei med tilhørende gangareal. Innenfor den nye planavgrensningen finner man boligformål.

Etter dialog med kommunen settes utnyttelsesgraden til %-BRA=45, hvilket er i tråd med KPA18. Planforslaget har ingen negative konsekvenser for de eksisterende reguleringsplanene i området.

Utnyttelsesgrad: det legges opp til en normal utnyttelse innenfor planområdet. Omkringliggende planer tillater oppføring av boligbygg med 7,0 meters høyde og med en utnyttelsesgrad på %-BYA=25-30.

Planforslaget legger opp til bebyggelse innenfor rammene i TEK17 og utnyttelse på %-BRA=45, dvs. ca. 1.726 kvm teoretisk nyttbart BRA. Parkeringsareal som illustrert med 180 kvm. Reelt BRA vil således ligge på ca 1.430 kvm BRA, hvis vi tar utgangspunkt i fire tomannsboliger med et gjennomsnitt på grunnflate av ca. 156 kvm per boenhet som gir totalt ca. 1250 kvm BRA.

Veilegemet og gangareal oppover Søvikdalen er definert som eget formål og areal.

## **8.2 Arkitektur og byform**

### 8.2.1 Estetikk

Planforslaget endrer ikke opplevelsen av landskapet og bebygde omgivelser, eksempelvis silhuettvirkninger, eksponering, skjæringer og fyllinger. Det vil etableres en mindre fyllingsfot mellom den nye interne tilkomstveien og terrengforskjellen i sør (ved parkeringsplassen), men dette vil ikke medføre vesentlig terrenginngrep.

Stedets karakter og formål forblir hovedsakelig uendret, både med tanke på nær- og fjernvirkning. Selv om eiendommen bebygges har det liten påvirkning på oppfattelsen av landskap og terreng. Planen gir ikke vesentlige endringer av topografi, naturtyper, vegetasjon, grønnstruktur og grunnforhold eller lignende.

Utbyggingen vil gjennomføres som følger:

- Grunnarbeid for ny internvei, fortau langs Søvikdalen og planering av tomter/ parkeringsplass på byggeområdet
- Arrondering for uteoppholdsareal og lekeplass, etablering av renovasjonsløsning

Det er ønskelig å berøre minst mulig av eksisterende terreng.

## **8.3 Levekår og folkehelse**

Planforslaget ligger i et område for fortetting, med god tilgang til skole, barnehage, kollektiv- og handelstilbud. Det legges også til rette for felles lekeplass på området.

## **8.4 Uterom**

Det er lagt til rette for både felles og privat uteoppholdsareal. Dette er løst ved områder på begge sider av boenhetene, og ved balkonger for de enkelte.

## **8.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Uttaleinstanser har ikke registrert kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap i området. Det er stilt krav om å kontakte fylkeskommunen dersom det likevel skulle dukke opp kulturminner gjennom opparbeidelse av planområdet.

## **8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur**

### 8.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Planen vil ikke ha videre påvirkning på sammenhengende blågrønn struktur.

### 8.6.2 Jordressurser

Planen påvirker ikke jordressurser

### 8.6.3 Naturmangfold

Planen har ikke konsekvenser for naturmangfoldet, jf. vedlagt naturmangfoldsrapport.

## **8.7 Rekreasjon og friluftsliv**

Planforslaget har ikke påvirkning på allmennhetens tilgang til friluftsområder, hundremeterskog, grøntdrag mm.

## **8.8 Sosial infrastruktur**

### 8.8.1 Skole og barnehage

Ny plansituasjon for eiendommen gir åtte boenheter og er en liten økning. Det er ikke mottatt en formell uttale fra kommunen vedrørende skole- og barnehagekapasitet, men det er gitt muntlig bekreftelse på kapasitet i oppstartsmøtet. Det er kort vei til barnehage og litt lengre vei til skole og busstopp (henholdsvis Søreide/Aurdalslia skole og Steinsvikvegen), jf. stedsanalysen. Som vist i

### 8.8.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget utløser ikke behov for nye servicetilbud som kollektivtransport eller fritidstilbud. Eksisterende servicetilbud blir heller ikke redusert som følge av planforslaget.

## **8.9 Barn og unges interesser**

Planforslaget har ikke negativ innvirkning på barn og unges interesser. Eiendommen er opparbeidet og privat. Det vil bli tilrettelagt for et nytt lekeareal innefor planområdet.

## **8.10 Samferdsel og mobilitet**

### 8.10.1 Veg og atkomst

Planforslaget legger opp til en konkret inndeling av bygge- og veiformål. o\_SKV er planlagt i henhold til dagens situasjon uten krav til annen oppgradering enn gangareal/fortau. Fortau o\_FT vil ved utbygging av feltet bli ført sammen med eksisterende fortau ved krysset i sør slik at det blir et helhetlig slutført veisystem for myke trafikanter. Det dreier seg om en meter eller to. Internveien fra o\_SKV opparbeides inn på B og vil tjene som felles tilkomstvei til boligene. Avkjørselen fra o\_SKV er ikke definert utformingsmessig, men vil være sikret gode sikt og kurvatur. Avkjørselen opparbeides for et begrenset antall boliger og krever ikke spesielle tiltak.

Internveien er tilstrekkelig bred for utrykningskjøretøy, og disse vil for øvrig ha god tilkomst via o\_SKV, jf. de vurderinger som fremgår av ROS-analysen.

### 8.10.2 Parkering

Planforslaget løser parkeringsbehovet for de nye boenhetene som det blir tilrettelagt for innenfor planområdet

### 8.10.3 Trafikksikkerhet

Biltrafikk fra åtte boenheter på Søvikdalen/o\_SKV vil føre til en økt ÅDT på 40<sup>3</sup>. Dette er en liten økning og har lav konsekvens for beboerne i Søvikdalen. Avkjørselen fra Steinsvikvegen til Søvikdalen er oversiktlig. Beboeren i det nye feltet vil svinge av til venstre før dagens beboere får trafikk forbi seg og de øvrige beboerne berøres således ikke.

Statens vegvesen har ikke fremmet spesielle krav til rekkefølgebestemmelse. Planforslaget har liten innvirkning på totalbildet på Søreide.

### 8.10.4 Kollektivtilbud

Planforslaget vil ikke ha videre påvirkning på kollektivtilbudet.

---

<sup>3</sup> Håndbok 146: 5 daglige turer x 8 enheter

#### 8.10.5 Sykkel og gange

Planforslaget vil legge til rette for sykkelparkering på området. De åtte nye boenhetene vil ikke gi noen merkbar økning eller utfordringer for sykkeltraseer eller gangveier i området.

#### 8.11 Vannforsyning og avløp

Planforslaget legger opp til tilkobling til offentlig ledningsnett. Planområdet blir forsynt fra Kismul vannbehandlingsanlegg. Det er tilfredsstillende trykkforhold for planlagt bebyggelse. Spillvann vil også kobles til offentlig ledning. Det ligger i dag en eksisterende spillvannsledning under planlagt bygningsmasse. Denne er foreslått flyttet. Se ellers vedlagt VA-rammeplan for en fullstendig beskrivelse.

#### 8.12 Energi og klima

Det er en transformator like nord for planområdet. Det er kapasitet for å gjennomføre den planlagte utbyggingen; *Pr. i dag skal det være kapasitet på nettstasjon 3298 til å forsyne 8 nye hus. Systemspenningen er 230V<sup>4</sup>.*

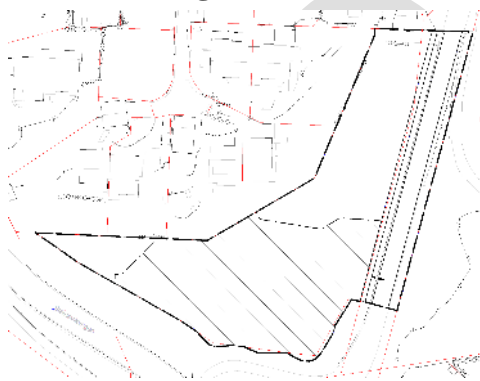
Planforslaget får ikke konsekvenser for klima.

#### 8.13 Universell utforming

Det trengs små tilpasninger for å tilrettelegge planen for universell utforming, jf. pkt. 5.9. Planbestemmelsene fremmer ikke krav til tilgjengelig boenhet, men terrengets beskaffenhet tilsier at tilgjengelighetskravene er overholdt. Bestemmelse 3.2.3 fremmer at prinsippet om universell utforming bør tilstrebes.

Planforslaget berører ikke omkringliggende bebyggelses utforming eller tilgjengelighet.

#### 8.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser



Konkrete vurderinger i forbindelse med risiko og sårbarhet er vurdert i vedlagt ROS-analyse.

Planforslaget endrer ikke på forholdene i området. Bebyggelsen trekkes innenfor byggegrense for avstand til naboer og iht. støy/avstand til vei.

Aktuelle punkter i ROS-analysen har vært:

- Støy (vist med stripet område)
- Grunnforhold

#### 8.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

I forhold til gjeldende plansituasjon vil det nye planforslaget ikke medføre endrede plikter eller konsekvenser for kommunen, ettersom kommunen allerede brøyter og vedlikeholder Søvikdalen som kjørevei. Nytt gangareal langs deler av Søvikdalen vil naturlig tas samtidig.

<sup>4</sup> Bekreftelse i epost fra BKK, uttale er vedlagt plansaken som eget vedlegg

## 8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen berører ikke næringsinteresser.

## 8.17 Konsekvenser for naboer

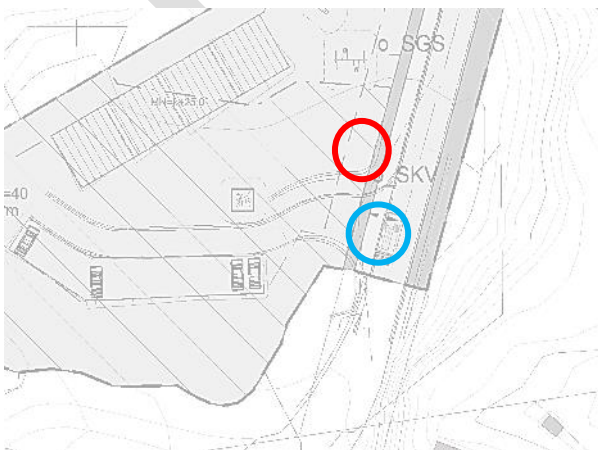


Bebyggelse og anlegg: Søvikdalen er et område med bebyggelse av ene- og flermannsboliger. Det er stedvis tett mellom byggene, hvilket kommer tydelig fra når man ser på liten avstand mellom bygningene og til tomtegrenser for bygningene i Søvikgeilen. Ved gjennomføring av planforslaget vil byggegrensen sikre avstanden til nærliggende bygninger. Avstanden til tomte-/plangrense blir fire meter.



Området er rimelig flatt og utsiktsforholdene vil ikke vesentlig berøres for bebyggelsen i nord eller vest for planområdet. Utsiktsforholdene for bebyggelsen i øst blir ikke berørt. Planens bebyggelse vil ligge øst for den eksisterende bebyggelse og vil dermed ikke berøre sol- eller lysforholdene. Mulighet for innsyn til Søvikgeilen 8 og 12 vil øke, men ikke mer enn det som man kan forvente i et regulert boligfelt. Dagens situasjon på sistnevnte eiendom tilsier høy vegetasjon som uansett tar utsikt og skygger for lys.

Terrengmessig vil det være få murer og justeringer, hovedsakelig i forbindelse med den sørvestlige delen av parkeringsplassen og mellom uteoppholdsarealene vest for hver boenhet.

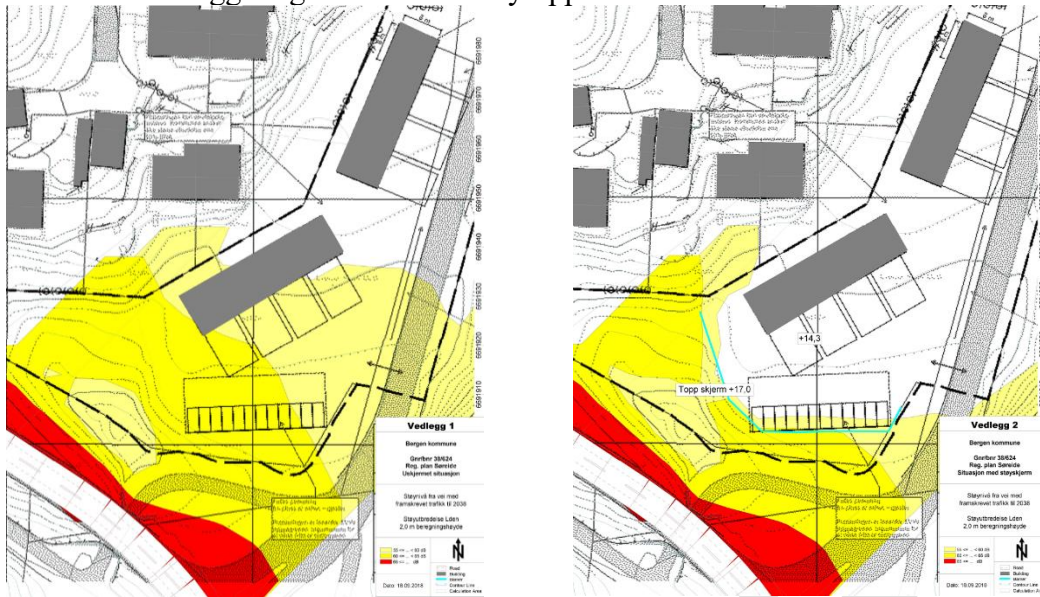


Renovasjon: avfallshåndtering vil løses på felt B sin areal, ved o\_SKV med søppelspann. Eksakt plassering vil vises ved byggesak, BIR har uttalt at område med rød sirkel vil fungere som oppstillingsplass. Se godkjent RTP og illustrasjonsplan.

Avfallsdunker er en vanlig løsning i området. Stoppestedet for renovasjonsbilen vil være ved avkjørselen, som muliggjør at bilen kan svinge litt inn mot høyre og ikke blokkere trafikken langs Søvikdalen (blå sirkel).

## Støy

Utsnitt av vedlegg 1 og 2 fra Sinus' støyrapport av 18.09.18:



Utsnittene viser situasjonen før og etter støyskjerming. Det er stilt krav om at støyskjerming skal etableres før boligene kan tas i bruk, jf. reg.bestemmelsene.

### 8.18 Interesse motsetninger

Det er ingen kjente interesse motsetninger

### 8.19 Avveining av virkninger

Virkningene av planforslaget vurderes å være positive.

## 9 Avsluttende kommentar

Det er planlagt å etablere boenheter langs Søvikdalen. Planens omfang er beskjedent med kun åtte boenheter og legger opp til et moderne prosjekt i et etablert boligområde. Det planlagte prosjektet er godt terrengtilpasset og ivaretar utsyn og sol for omkringliggende bebyggelse. Eiendommen er godt egnet til boligformål og muliggjør etablering av mindre enheter i et populært boområde.

Nærheten til Søreide sentrum gjør planområdet til et attraktivt område, med kort gangavstand til servicetilbud som busstopp og barnehage, i tillegg til grønne områder. Butikk, legekantor etc. finnes innen kort avstand med bil eller sykkel.

ROS-analysen viser at støy- og grunnforhold må håndteres gjennom utbyggingsprosessen, hvilket er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstiller ønsker å utføre få terreng- og anleggsmessige endringer i planområdet, med kun tilpasninger for planering av boligene og parkeringsplassen. Det etableres også fortau langs eiendommens østlige grense mot Søvikdalen.

---

<sup>i</sup> VURDERING AV UTENDØRS LYDNIVÅ FRA VEITRAFIKKSTØY – Sinus AS (18.09.18)