

SAKSFRAMLEGG**SAKSGANG**

Utval.	Møtedato	Saknr
Utval for plan	06.02.2020	004/20

Framlegg til detaljregulering for Bakkane, gnr. 35, bnr. 172, 365 m. fl. - Straume. 1. gangsbehandling. Tiltakshavar: Straume Mesterbygg AS.

Samandrag:

Ard arealplan AS har på vegne av Straume Mesterbygg AS utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Bakkane, gnr. 35, bnr. 172, 365 m. fl. - Straume (planID:124620160013).

Planområdet er satt av til sentrumsformål, og ligg sentralt til i regionsenteret Straume. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for 35 bustader i fire blokker, med tilhøyrande infrastruktur, uteopphaldsareal, leikeareal og gangareal med gode koplingar mellom Straume Sjøfront og kjernen av Straume sentrum.

Terrenget i planområdet er bratt, og skrånar mot vest. Rett ovanfor Bildøyvegen ligg eit slakare parti, som skal byggast ut. For å få til ei konsentrert utnytting har det måtta gjerast avvegingar av kor mykje terrenget må tilpassast. Konklusjonen i planarbeidet er at det må opnast opp for terrenginngrep som ikkje samsvarar med estetiske føringar, for at utbygginga skal følgja opp samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og framkomst for utrykkingskøyretøy.

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Innstilling til vedtak:

Utval for plan vedtek:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, godkjenner Utval for plan at forslag til detaljregulering for Bakkane, gnr. 35, bnr. 172, 365 m.fl – Straume, med plankart datert 20.01.2020, føresegner datert 27.01.2020 og planskildring datert 27.01.2020, vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Straume, 28.01.2020

Tittel
Plankart_Bakkane_20.01.2020_A2
Føresegner Bakkane 270120
Planskildring_Bakkane_27.01.20
Illustrasjoner_Bakkane_11.11.19

Saksopplysningar:

Ard arealplan har på vegne av Straume Mesterbygg AS utarbeidd forslag til detaljregulering for Bakkane, gnr 35, bnr. 172, 365 m. fl – Straume. Planområdet er på om lag 8,6 dekar og ligg på Straume. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for totalt 35 bustader i form av leilegheitbygg med tilhøyrande vegar, gangvegar, parkering, uteopphaldsareal og leikeareal.

Planprosess

Oppstartsmøte for planarbeidet vart halde den 23.06.16. I desember 2016 vart det varsla om oppstart av planarbeidet. I samband med varslinga kom det inn fem merknadar frå offentlege instansar. I kapittel 11 i planskildringa er merknadane summerte opp, og det er gjort greie for korleis dei er handtert.

Kommunedirektøren har gjort ein avtale med tiltakshavar om å forlenga fristen for saksbehandlingstid, jf. pbl. § 12-10. pga. avgrensa ressursar hos kommunen i samband med kommunesamanslåinga. I utbygginga av planområdet bør opparbeiding av teknisk infrastruktur til planområdet samkjørast med omlegging av kabelnettet i samband med bygging av Sotrasambandet. Denne omlegginga skal gjennomførast no i 2020. Tiltakshavar har bedt om at kommunen tek omsyn til dette, og saka vert derfor lagt fram innanfor fristen for saksbehandlingstid på 12 veker.



Planstatus

I kommunedelplan for Straume 2005-2018 (KDPS) er området vist som del av sentrumsformålet Straume sjøfront, med krav om detaljregulering. Arealbruken er definert til bustader og andre sentrumsføremål.

Planområdet er vidare regulert i reguleringsplanen for S4 Straume sjøfront frå 2011 (plan ID: 20070007), vist i figuren til høgre. Planområdet er her i hovudsakleg regulert til konsentrerte småhus, medan noko av arealet nord i planområdet er regulert til felles leikeplass og felles grøntareal. I etterkant er grøntarealet nord i planområdet regulert i detaljregulering for Straume sjøfornt (plan ID: 20170001). I denne planen er grøntarealet regulert til uteopphaldsareal som skal vere felles for heile nærområdet.

Planområdet

Planområdet som er på om lag 8,6 dekar, ligg om lag 500 meter frå Straume sentrum. Opp mot planområdet ligg det bustader av både eldre og nyare dato, grøntareal og vegareal. Innanfor planområdet er det i dag ein einbustad, elles er området ubyggd og består av lauvskog.

Terrenget i planområdet er bratt, og skrånar ned mot vest. Rett ovanfor Bildøyvegen ligg eit slakare parti. Dei tilgrensande husa i aust ligg på eit høgare nivå.



Teneste- og servicetilbod

Om lag 500 meter frå planområdet er sentrum av Straume, med gode handels-, service- og kulturtilbod. Straume idrettspark ligg omlag 1,4 km unna og idrettsområdet på Bildøyna er om lag 1 km frå planområdet.

Skule og barnehage

I alt er det sju barnehagar i Straumeområdet. Den nærmaste kommunale barnehagen er Bildøy barnehage, som ligg om lag 800 meter sørvest for planområdet. Nærmaste kommunale barneskule er Foldnes skule, om lag 1,7 km nord for planområdet. På Bildøyna, om lag 1 km unna, ligg Fjell ungdomsskule og Sotra vidaregåande skule.

Veg- og trafikktilhøve

Tilkomst til planområdet er via avkjørselen frå Kv1292 Bildøyvegen, som har ei fartsgrense på 50 km/t. Frå planområdet til Straume sentrum er det samanhengande fortau.

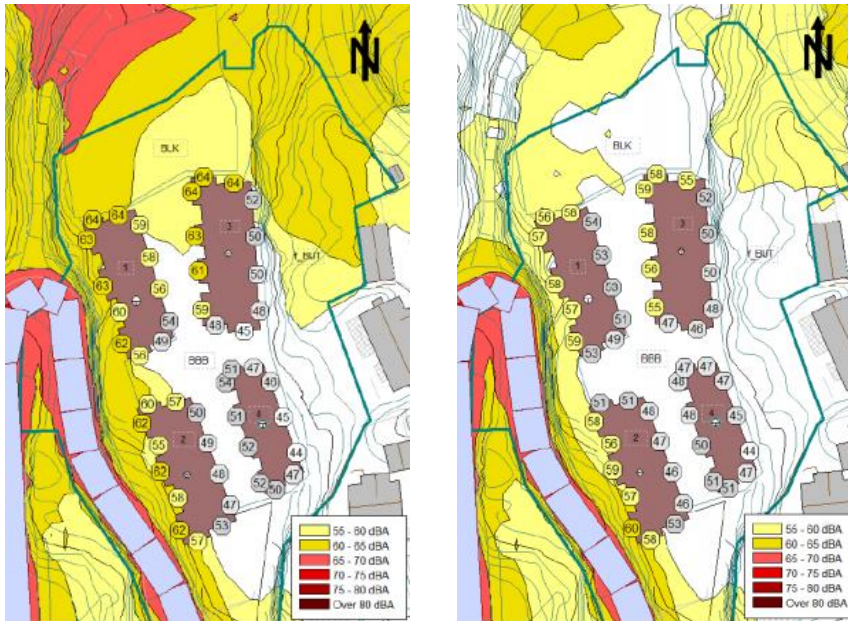
Nærmaste busshaldeplass ligg rett ved planområdet, langs Bildøyvegen. Her går rute 228, med 11 avgangar dagleg. Om lag 1 km nordaust for planområdet ligg Straume terminal, der det er gode busskoplingar mot både Bergen og resten av kommunen. Frå Straume går det buss mot Bergen kvart 6 min i rushtida. Mot Ågotnes og Skogsskiftet går det buss om lag kvart 20 min i same tida.

Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert særskilde kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet.

Støy

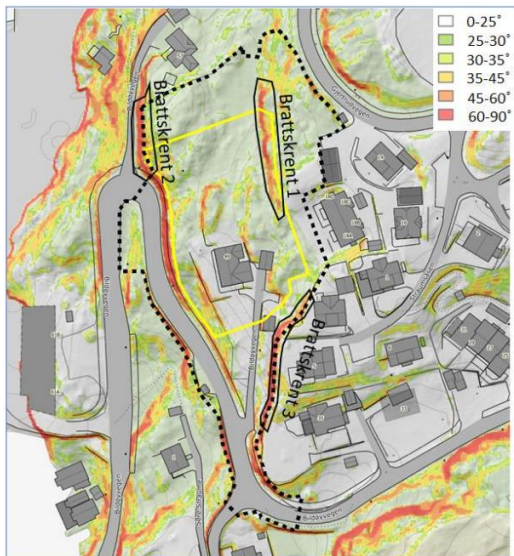
Nordre del av planområdet vert påverka av støy frå Rv555. Ved etablering av ny Rv555 skal det etablerast ein støyskjerm langs vegen mot Straumsundet. Denne støyskjermen vil redusere støyen i planområdet noko, samanlikna med dagens situasjon. Full utbygging av Straume sjøfornt, som ligg rett nordvest for planområdet, vil også bidra til å redusere støynivået noko. Biletet nedanfor til venstre viser støy i området slik det er i dag, medan biletet til høgre viser støysituasjonen etter ny Rv.555 og Straume sjøfront er ferdig utbygd.



Skredfare

Innanfor planområdet er det registrert tre ulike bratte skrentar med fare for steinsprang. Alle desse skrentane er vist i figuren nedanfor. Brattskrent 1 ligg innanfor området regulert til bustad i planforslaget. Her er det registrert bergblokkar som er heilt eller delvis avgrensa. Terrenget over brattskrenten har også ein lett skråning, der laus stein kan rulle over kanten.

På grunn av lågare opphaldstid langs veg enn i bustadane, er konsekvensane for steinsprang langs brattskrent 2 og 3 vurdert til å være lågare enn for brattskrent 1.



Planforslaget

Formålet med planforslaget er å leggje til rette for totalt 35 bustader i form av fire lågblokker. Planforslaget legg opp til høg utnytting, samstundes som det har vore fokus på å leggja til rette for gode uteopphaldsareal. Dei gode koplingane mellom Straume sjøfront, planområdet og Straume sentrum, som er skissert opp i KDPS, vert sikra gjennom planforslaget.

Hovudleikeklassen i planområdet skal vera ein sosial møteplass med variert innhald. Leikeklassen vil også vera ein del av eit større, felles leikeareal som er regulert i naboplanen (Straume sjøfront) .

Uteoppfallsarealet er på eit platå over resten av planområdet. Gangtilkomst vert etablert via trapperom/heis. Uteoppfallsarealet skal utstyrt med sitjegrupper.

Bustadblokker på 3 etasjar.

Innkjørsel til parkeringskjellar.

Gangsti frå Straume sjøfront fram til Gjertrudvegen.

Gatetun med gangareal, sitjegrupper og leikeelement.

Bustadblokker på 2 etasjar.

Bustader

I planforslaget er det lagt inn eitt byggjeformål for bustadblokker (BBB). I dette byggjeformålet vert det opna opp for å etablere fire lågblokker på inntil 2-3 etasjar, med parkeringsanlegg i kjellar. Fordelt på dei fire blokkene kan det byggjast 35 bustadeiningar

Maksimal byggehøgde for bygg 1 og 2 er inntil kote +35. For bygg 3 og 4 er maksimal byggehøgde kote sett til +38. Høgda på bygningane vil dermed vera på 10,25 meter. Heis- og trappehus skal leggjast til den austlege delen av byggeformålet, og kan ha ei byggehøgde inntil kote +41,5. Byggehøgden er satt for å unngå å ta utsikt frå dei etablerte bustadane som ligg ovanfor planområdet.

Leike- og uteoppfallsareal

I planforslaget er det satt krav om minimum 7 m² privat uteoppfallsareal. Dette avvik frå overordna føringar i KDPS, der det er krav om minimum 15 m² privateareal per bustad. I tillegg er det satt krav om at det skal etablerast 50 m² felles uteareal per bustadeining.

Gangareal

Føresegnene sikrar interne gangveger mellom bustadene og dei ulike uteoppfallsareala. Gangvegane skal vere universelt utforma. Det er også sikra gangstiar gjennom planområdet, frå Gjertrudvegen i aust til Straume sjøfront i vest. Desse skal bidra til å skape ei betre kopling mellom sjøen og regionseteret Straume. Grunna terrenget er det ikkje mogleg å gjere desse universelt utforma.

Teknisk infrastruktur

Vegen f_SV er tilkomstveg til bustadane innanfor BBB. Krysset ut i Kv1292 Bildøyvegen er ikkje i tråd med gjeldande krav og skal utbetrast. Det er satt rekkefølgjekrav til utbetring av krysset.

For kvar bustadeining er det satt av 1,2 parkeringsplasser for bil og 1,5 parkeringsplasser for sykkel. Talet på parkeringsplasser for bil er ikkje i samsvar med KPDS, som krev 1,5 parkeringsplasser per bustadeining.

Innanfor renovasjonformålet BKT skal det etablerast nedgraven løysing. Innanfor BKT er det også opna for etablering av nettstasjon.

Overvatn

Planområdet inneheld eit lite nedslagsfelt med avrenning til Kv1292 Bildøyvegen. Vatnet vert leda til eksisterande kummer i Bildøyvegen, og følgjer så røyrsystemet ned til fjorden.

Vassmengda i området er liten, og vatnet har ikkje tid eller volum til å samla seg i bekker.

Hovudløysninga for handtering av overvatn etter utbygging vert å kopla seg på eksisterande overvassleidning i traséen til Bildøyvegen. Overvassleidningen har ein kapasitet på 500 L/s, medan nytta kapasitet, etter at planområdet er rekna med, er vurdert til å tilsvare om lag 350 L/s. Eksisterande overvassleidning skal dermed ha meir enn nok kapasitet.

Rekkjefølgjekrav

Følgjande rekkjefølgjekrav er satt for interne tiltak i planområdet, og er knytt til bruksløyve for bustadane:

- Opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal, gangveggar, parkeringskjellar og annan infrastruktur knytt til bustadene
- Tilkopling til eksisterande overvassleidning
- Nødvendige sikring av skjering og uteopphaldsareal

Følgjande rekkjefølgjekrav er satt for offentlege tiltak:

- Veggen SV og krysset ut mot Bildøyvegen skal vere ferdig utbedra før det vert gjeve igangsettingsløyve til nye bustader. Rekkjefølgjekravet er knytt til igangsettingsløyve.

Vurdering:

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Kommunedirektøren meiner at planforslaget legg opp til ei effektiv arealutnytting i eit område med kort avstand til regionsenteret Straume, barnehage, skule og idrettsområde.

Persontransporten kan i stor grad takast med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planforslaget er dermed i tråd med dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging.

Oppfølging av overordna plan

I KDPS er planområdet ein del av sentrumsformålet Straume sjøfront. Planforslaget følgjer opp hovudmålsettingane i overordna plan, og bidreg med urbane kvalitetar og konsentrert utbygging tett på sentrum. I KDPS er eitt av dei strukturelle hovudmåla og få på plass ein samanhengande allmenning frå sjøfronten i vest til Straumsfjellet og Varden i aust.

Kommunedirektøren synes at planforslaget følgjer målsettinga om allmenningen på ein god måte. Med dei interne gangvegane i planområdet vert planforslaget bindeleddet mellom planlagt gangveg med trapp frå Sjøfronten, og fram mot fortau i Gjertrudvegen. Denne gangvegen vil ikkje vera eit universelt utforma tilbod, men eit effektivt alternativ til gang- og sykkeltunellen som går i fjellet, frå sjøfronten til Kystbygarasjen.

Planforslaget samsvar i hovudsak med overordna føringar, men avvik likevel på enkelt punkt frå KDPS:

- Planforslaget følgjer ikkje opp minstekravet om 15 m² privat uteopphaldsareal, og reduserer kravet ned til maksimalt 7 m² privat uteareal. Privat uteareal i blokker må løysast gjennom altanar, og kommunedirektøren meiner det kan vera riktig å redusera størrelsen ut i frå estetiske omsyn. Altanar på opptil 15 m² kan gje ein dominerande visuell verknad. Samstundes er 7 m² noko lite. Kommunedirektøren legg likevel til grunn at fleire reguleringsplanar i Straume sentrum legg opp til altanar heilt ned på 6

m². Vidare ser kommunedirektøren det som positivt at planforslaget legg opp til 30 m² meir felles uteopphaldsareal per bustadeining, enn kva som er kravet i KDPS.

- Planforslaget legg opp til 1,2 parkeringsplasser til bilar per bustadeining, medan KDPS set krav om 1,5 parkeringsplassar. Då planområdet er ein del av sentrumsområdet i regionsenteret vårt, vil det vera viktig å leggja opp til ein reduksjon av bilbruk. Kommunedirektøren er derfor positiv til at det vert satt krav om færre parkeringsplassar. Planområdet ligg i kort avstand frå kollektivterminalen på Straume, og gangavstaden vert betydeleg redusert gjennom gangstiane mot Gjertrudvegen. Det kan også presiserast at krav til parkering, uteopphaldsareal og utnytting i planforslaget er tilsvarande med krava i dei nyaste reguleringsplanane for bustader i Straume sentrum.
- Kommuneplanen gir føringar om at det ikkje er ønskjeleg med høge skjeringar eller sjikt mellom terreng og bustader. Terrengt gjer at det vert vanskeleg å byggja ut området i samsvar med desse føringane. Temaet er vurdert nærmare under overskrifta *estetikk og omsynet til omgjevnadene*.

Endringar frå gjeldande plan(Straume sjøfront)

Planområdet er allereie regulert i S4 Straume sjøfront (planID: 20070007), og planforslaget legg opp til nokre endringar av gjeldande plan:

- Arealformålet er endra frå konsentrerte småhus til blokker, og det vert no lagt opp til ei høgare utnytting, og høgare bygningar. Utnyttingsgrada er likevel berre endra frå 30% BYA til 34% BYA. Byggehøgda er auka frå 9 til i overkant av 10 m. Etter kommunedirektøren si vurdering er dette snakk om små endringar, som samstundes følgjer opp mål i overordna plan om auka utnytting av areal i sentrum. Ei høgare utnytting vil ikkje vil ha vesentleg verknad for naboar.
- Planforslaget legg opp til at bustadblokkene kan plasserast utanfor byggjegransene som ligg i gjeldande plan. Planforslaget tilfredsstillir heller ikkje krav til byggjegransar i Statens vegvesen sine handbøker. Kommunedirektøren meiner at dette at høgdeforskjellen mellom vegen og utbyggingsområdet opnar for andre byggjegransar. Frå planområdet og ned mot Bildøyvegen er det ei høg skjering, som allereie avgrensar bygginga i planområdet.

Estetikk og omsynet til omgjevnadane

Vest for planområdet er det starta utbygging av høge blokker i Straume sjøfront. Ovanfor planområdet, på eit anna nivå, er det småhus i form av einebustader og fleirmannsbustader. Planforslaget vil bidra med ei gradvis auke av høgder frå aust til vest, ved at det vert lagt til rette for låge blokker på 2-3 etasjar. Ei slik tilpassing av byggehøgder vil kopla områda betre saman visuelt, og gi ein heilskap i utbygginga langs Straumsundet. Kommunedirektøren er positiv til at føresegnene sikrar variasjon i materialbruken og harmoni i fargebruken, for å unngå dominerande fjernverknad av utbygginga.

I bakkant av bustadblokkene (bygg 3 og 4) vert det ei svært høg skjering i berget.

Kommunedirektøren meiner dette er ei uheldig tilpassing i eit utfordrande og bratt terreng. Mellomrommet mellom blokkene og berget vil opplevast som trangt og mørkt, og gi dårlege kvalitetar til bustadane som vender seg mot berget.

Samstundes er det nødvendig med ein veg bak blokkene, for å sikra god tilkomst for utrykkingskøyretøy. Det ville derfor verta vanskeleg og oppnå same utnytting av området utan denne tilkomsten. Blokkene skal byggast framfor skjeringa, og bygningane i seg sjølve vil dempa verknaden av skjeringa mot vest og Straumsundet.

Barn og unge sine interesser

Rådmannen er svært positiv til at detaljreguleringa legg opp til eit bilfritt bustadtun med fleire varierte uteopphaldsareal og møteplassar. Planforslaget legg i stor grad vekt på å etablere eit godt og trygt bustadmiljø, med møteplassar og leikeareal som oppmodar til rekreasjon og leik.

Gode koplingar for mjuke trafikantar både internt i planområdet og frå Gjertrudvegen til Bildøyvegen er positive kvalitetar som planen bidreg med.

Då det elles er lite leikeareal og grøntareal i nærområdet, er kommunedirektøren nøgd med at planforslaget legg til rette for meir felles uteopphaldsareal enn kva som ligg i overordna føringar. Deler av uteopphaldsarealet ligg nært bratte skrentar. Føresegn set derfor krav om tilstrekkeleg sikring av uteopphaldsareala.

Sidan planområdet ligg i kort avstand frå både regionsenteret Straume, Straume idrettspark og Bildøy idrettsområde, vil barn og unge ha god tilgang til eit breitt utval av idrettstilbod, kulturtilbod og kollektivtransport.

Universell utforming

Grunna det bratte terrenget i planområdet, er det vanskeleg å oppnå universell utforming av alle vegane i planforslaget. Tilkomsten er ikkje universelt utforma. Dei interne gangvegane i planområdet er universelt utforma, men desse møter trappa som kjem frå Sjøfronten. Vidare vil det gå ei trapp frå planområdet og opp til Gjertrudvegen. Planforslaget har likevel eit universelt utforma alternativ frå dei austlege (bakarste) blokkene i planområdet uteopphaldsarealet BUT, som ligg på eit anna høgdenivå enn resten av uteareala. Det vil vidare gå ein veg frå BUT og fram til Gjertrudvegen, men denne vil ikkje vera universelt utforma.

Kommunedirektøren ser det som positivt at det vert etablert gode og effektive gangvegssystem, sjølv om det ikkje er mogleg å oppnå gjennomgåande universell utforming.

Naturmangfald og kulturminner

I samsvar med naturmangfaldslova (nml) skal offentlege avgjerder som gjeld naturmangfald så langt som råd byggja på vitskapeleg kunnskap. Den vitskapelege kjelda for vurdering etter nml er Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning. I planarbeidet er det også nytta viktige informasjonskjelder som miljostatus.no og Artsdatabanken.

Gjennom søk i databasane Artsdatabanken, Naturbasen og miljøstatus.no, og ved observasjon på synfaring, vert det konkludert med at det truleg ikkje er raudlisteartar, trua naturtypar, prioriterte artar, utvalte naturtypar eller naturområde som er særskilt viktig for naturmangfaldet innanfor planområdet.

Overvatn

I utgangspunktet meiner Kommunedirektøren at det å nytte tradisjonell handtering av overvatnet (lukka) er lite framtidsretta. I dette området er det likevel særskilte forhold som gjer at slike løysingar vert vurdert som den beste løysninga:

- Vassmengda i området er allereie liten. I tillegg gjer hellinga i området at store deler av vatnet som renn gjennom området, i dag ikkje har tid nok til å infiltrera til grunnen. Endringa i vassmengda før og etter utbygging vil derfor ikkje vere av stor betydning.
- Andre alternative metodar for handtering av overvatnet, som t.d. bruk av magasin, vert rådd ifrå på grunn av det bratte terrenget, lite flateareal i planområdet, sprekker i fjellet med underliggjande veg og tunell, i tillegg til parkeringskjellar med bærande konstruksjon nært planområdet.

Kommunedirektøren er derfor nøgd med at overvatnet vert handtert ved å kople seg på eksisterande overvassleidning.

Rasfare

Kommunedirektøren er nøgd med at det er gjort gode grep i føresegnene for å sikra planområdet mot rasfare. Krava i føresegnene følgjer anbefalingane frå den geologiske rapporten som er utført, og stiller følgjande krav:

- Eksponerte brattskrentar med fare for steinsprang skal reinskast for vegetasjon og lause steinar.
- Bergsikringstiltak skal kontrollerast av geolog, i samsvar med gjeldande krav.
- Dersom det skal gjerast inngrep i skrentane, skal geolog vurdere behov for sikring før uttak. Permanentsikring skal prosjekterast etter uttak.

Støytiltak

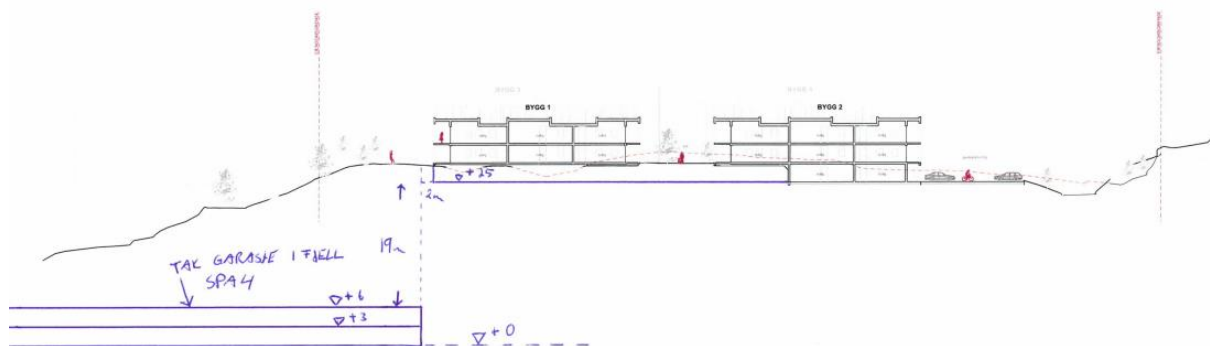
Planområdet oppnår ikkje krav til støy, verken opptil bustadfasadane eller i uteopphaldsareal. Det er sikra i føresegnene at det ikkje er tillate med støynivå over 55dBA innanfor uteopphaldsareal. Alle bustader som har ein fasade med støynivå over 60 dBA må også ha ei stilleside. For å oppnå desse krava, er det i føresegnene opna for at det kan etablerast ein midlertidig støyskjerm eller støyvoll, fram til Rv.555 og Straume sjøfront er ferdig utbygt.

Etter Rv. 555 og Straume sjøfront er ferdig utbygd, er det opna for at støytiltaka kan fjernast. Dersom støytiltaka vert fjerna vil støynivået avvike frå maksimalt nivå på 55 dBA.

Kommunedirektøren meiner likevel at fordelene ved å fjerna støyskjermen, og dermed oppnå eit meir tilgjengeleg og heilskapleg leikeareal, er større enn å oppnå støykravet. Arealdelen til kommuneplanen oppnår dessutan for at sentrumsnære strøk kan avvike frå grenseverdiane i gul støysone.

Parkering

Parkeringskjellaren som skal etablerast under blokkene, ligg tett på parkeringskjellaren under Straume sjøfront (vist i figur under). Dersom fjellet er av dårleg kvalitet, er det usikkert om fjellet vil kunna bere begge anlegga. I planarbeidet er det ikkje gjort ei utgreiing av om parkeringskjellaren er teknisk mogleg å byggja. Slike vurderingar må derfor gjennomførast før sluttbehandling av planforslaget. Kommunedirektøren meiner det må vera avklart at parkeringssløysinga i planforslaget er mogleg å gjennomføra.



Gjesteparkering skal løysast på overflata. Renovasjonsbilar er også avhengig av å nytte arealet for gjesteparkering. For å sikra tilgjenge for renovasjonsbil, er det i føresegnene satt krav om skilt som viser kva slags tider det ikkje er tillate å nytte gjesteparkeringa.

Oppsummering:

Med bakgrunn i det som er drøfta ovanfor tilrår kommunedirektøren at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn, slik det no ligg føre.