PLANPROGRAM

Nordaasdalen

Utredninger etter forskrift om konsekvensutredning

Opprusting og utvikling – Nordaasdalen - transformasjon fra ren bilbasert handel til urban struktur

86°14 CARDO

Tysseland ARKITEKTUR AS

FORORD OG OPPSUMMERING

Nordåsdalen planområde er i dag et område dominert av store handels- og næringsblokker av relativt rustikk karakter. Eierne ønsker gjennom en detaljplan med tilhørende planprogram og konsekvensutredning å utrede alternativer for en opprusting, høyere arealutnyttelse og transformasjon av området.

Området har boligbebyggelse i ryggen over hele Nordås. Nedover dalen er det meget gode utsiktkvaliteter. Mot øst er to forhold dominerende i kort avstand, motorvegen nærmest, men like over denne store boligfelt på Skjold.
Forslagstillernes anbefalte alternativ er et som kombinerer næring med bolig. Da ser en på planformer som er mer urban og har høyere humane og arkitektoniske kvaliteter enn den form for næringsområde en er i dag, dominert av store handelsklosser.

Dette forslaget vurderes opp mot et hovedalternativ som er en mer tradisjonell utvikling av bilbaserte næringsfelt med stort innslag av handel. En ser også for dette alternativet en viss opprusting av det arkitektoniske og visuelle, men der en fortsatt vil domineres av «cash and carry arkitekturen»

Etter forskriften utredes disse to alternativene opp mot null alternativet, som er et uttrykk for uendret planstatus for området. I et null alternativ er det da hovedsakelig det bestående.

Planområdet er i sterk sammenheng med utviklingen i Nordåsdalen for øvrig, og for hele den østre delen av Nordåsryggen. Utredningen vil derfor utrede influens og virkning for disse områdene av tiltak i planområdet, og tiltak vil på relevante tema settes inn i sammenheng med området som ville fulgt naturlig av en større områderegulering. Etter ønske fra Bergen Kommune har planområdet tatt med seg elven i Nordåsdalen med bredder og en del nærings- og boligeiendom ut over forslagstillernes eiendom.

Endelig planforslag vil dannes ved at en lytter til konklusjonene i konsekvensutredningen, at en setter inn eventuelle avbøtende tiltak mot uheldige konsekvenser og situasjoner, og at en tilpasser et alternativ til et konkret tilpasset plangrep som oppfattes riktig for både Nordåsdalen og for hele den Østre delen av Nordåsryggen.

INNHOLD

FORORD OG OPPSUMMERING

FØRSTE DEL

Planens formål, innhold og rammeverk

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Bakgrunn
1.2 Formål

2 DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

2.1 Lokalisering
2.2 Avgrensing
2.3 Eiendomsforhold
2.4 Planområde
2.5 Omkringliggende områder – sammenhenger

3 RAMMER – FØRINGER – PLANSTATUS

3.1 Nasjonale føringer
3.2 Fylkesplan
3.3 Kommuneplan
3.4 Kommunedelplan
3.5 Gjeldende reguleringsplan
3.6 Andre planer i området

4 INFORMASJON OG MEDVIRKNING
4.1 Informasjon
4.2 Medvirkning

5 FREMDRIFT
5.1 Fremdriftsplan

ANDRE DEL

PROGRAM FOR KONSEKVENSUTREDNING

6 KU – ALTERNATIVER
6.1 Alternativer

7 KU – PROSESS – METODE – MULIGE UTREDNINGSTEMA
7.1 Prosessen
7.2 Metode
7.3 Mulige utredningstema
7.4 Aktuelle utøvere

FØRSTE DEL

Planens formål, innhold og rammeverk

I denne delen definerer vi planens innhold, hvilket område den angjelder og hvilke føringer omgivelser og planverk setter.

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Bakgrunn

Planområdet er i all hovedsak det næringsområdet i Nordåsdalen på begge sider av veien. Området er i dag dominert av detaljhandel innenfor blant annet elektro og trelast. Forslaget fremmes av de sentrale grunneierne i området.

Hensikten med planarbeidet er å sette den fremtidige bruken av dette området inn i en mer tidsriktig urban utnyttelse av området og dets kvaliteter. Eiendommene er i dag handelsklosser i Cash and Carry arkitektur og åpen storhandel. Nordåsdalen har unike kvaliteter langs Nordåselven, del av Appeltunvassdraget mot Skjoldbukta friluftsområde og den øvrige strandsonen mot Nordås. Den østre nedre delen av Nordåsryggen er kraftig eksponert visuelt, men framstår med langt mer rustikt industrielt og cash and carry preg enn områdene 100 meter øst på Skjold og hele Nordåsen over og vest for området. Grunneierne ønsker gjennom denne planprosessen å legge grunnlaget for en transformasjon av planområdet i større samsvar med kvalitetene i omkringliggende områder.

Det naturlige grepet i denne sammenhengen er å påbygge eiendommene lettere næring og bolig som myker opp strukturene og blander formålene. Kombinert med en rydding av trafikkbildet vil dette gi en utvikling til fordel for hele influenssonen.

Området er meget godt dekket qua angår kollektivtrafikk. Det har to bybanestopp i en kilometers gangavstand og ligger bare 400 meter fra det ene i luftlinje. Det grenser tett mot boligområder. Det vil således være riktig å øke utnyttelsen av området med tiltak som genererer mer persontransport og mindre ensidig bilbasert vare og handelstransport. Dette kan skje ved å tilføre bolig eller lettere næring, som er de to alternativene for konsekvensutredningen.

Det vil bli gjennomført konsekvensutredning, med vurdering for tilstøtende områder (influenssonen). Vurdert for hvordan de passer inn i dagens situasjon og en utvikling for Nordåsdalen og for hele østre rygg av Nordås.

Planen legges ut på høring i tråd med Bergen Kommunes krav.

1.2 Formål

I området i dag forefinnes det i praksis en rekke formål fra detaljhandel og handel med store varer/sjeldenvarer til kontor. Formelt er formålet erverv. En ønsker nå å tilrettelegge for blandet formål mellom næring og bolig.

2 DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

2.1 Lokalisering

Området ligger på Nordås, i øvre del av Nordåsdalen på begge sider av veien. Det har østre del av Nordåsryggen bak seg langsgående, og motsatt - vest av området - har en motorveien (Riebers vei) og bebyggelsen på Skjold (bare 100 + meter unna i luftlinje – <1 km unna i gangavstand). Nedover i dalen (nord) ser en mot Skjoldbukten og utover Nordåsvannet. Sydover ligger Sørås og ca en kilometer unna Lagunen.

Fig planområdet sett fra boligområder på Skjold (bolig)

Fig indre del av planområdet sett fra høyereliggende områder langs Nordåsvegen

I dette området ved starten av Nordås og øverst i Nordåsdalen finnes tyngre rustikke bygg som er typisk for planområdet og noen av nabotomtene. Typisk i området og influensområdet qua angår handel er store butikker innen elektro, byggevare og møbler. Samtidig finnes både gamle og nye boligområder tett på planområdet.

Fig Typiske leietakere i handelshus – næringsbygg i Nordaasdalen

Figur – det er helt nybygde og eldre boliger grensende mot planområdet – her nye boliger på nabotomt langs øvre del av Nordaasdalen.

Nordås er tungt utbygget med boliger og har også et mer kvalitativt utviklet senter i Kilden senter. De industribyggene som møbelhandel, elektrohandel, trelasthandel etc. er lokalisert i fremstår som en klart annen byggtypologi og de gir en annen virkning enn totalområdet Nordås. De i Nordåsdalen er sågar lokalisert i veien som leder fra Nordås og ned mot viktige naturområder i Skjoldbukten Friluftsområde og mot Nordåsvannet.

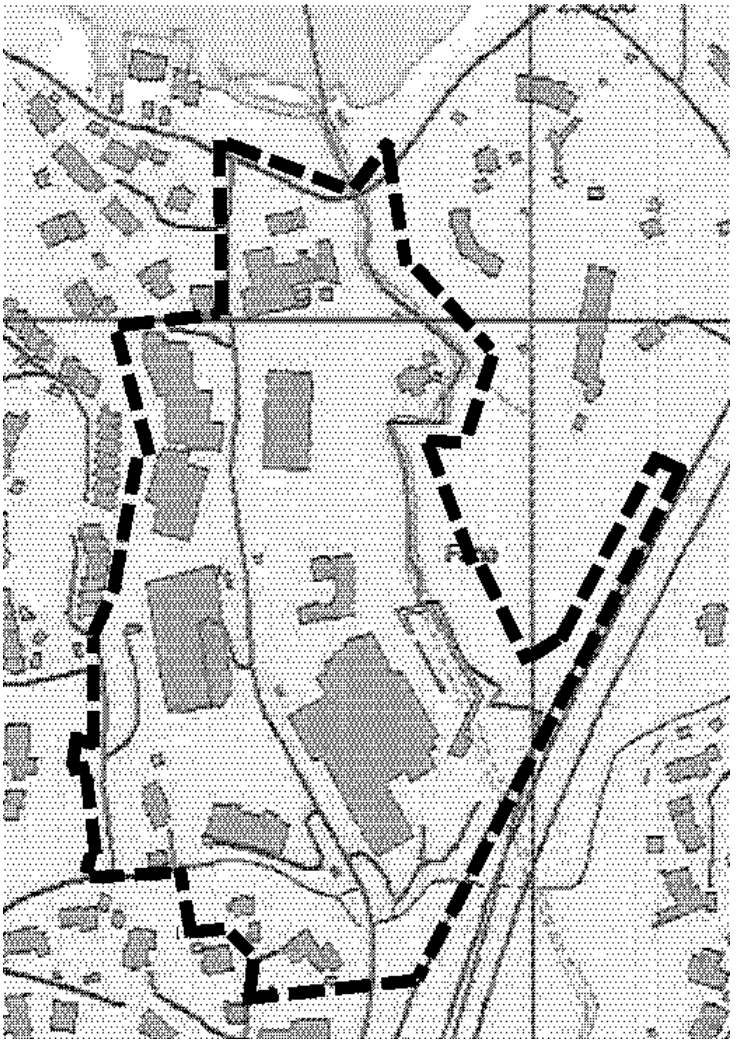
Figur – følger en Nordåsdalen ned fra planområdet møter en Nordåsvannet og Skjoldbukten Friluftsområde.

Appeltunvassdraget/Nordåselva går under bygninger og parkeringsanlegg i området, men danner fra området og ned en blå og grønn struktur ut mot Nordåsvannet. Denne blå og grønt korridoren starter i vannet (ved Lagunen) og den har et åpent og tydelige løp og grønt belte langs Motorvegens Østre side. Den føres under motorvegen og under anleggene i planområdet, for deretter å komme ut i planområdets Østre og nedre del. Dalbunnen med vassdraget i og punktet for at elven igjen kommer i dagen, anses som viktige landskaps og natur trekk i området og i influenssonen.

Figur – Vassdraget fra utspring – via korridor øst av motorvegen – under denne – delvis under og over planområdet – og ned Nordåsdalen til Nordåsvannet – Skjoldbukten

2.2 Avgrensing

Plangrensen følger de aktuelle eiendommene mot avgrensende veier.



Figur planområdet med avgrensing.

En grenser mot Fritz C. Riebers vei i sydøst, mot bolig og næringsfelt helt øverst i Nordåsdalen, mot Nordre side av Harld Skjoldsvei/Skjoldbukta lavere i Nordåsdalen og mot Nordåsgrenda i vest.

2.3 Eiendomsforhold

Nedenstående tabell angir sentrale grunneiere i området

Gårds og bruksnummer	Eier	Bruksområde
121/418	Cirrus AS	Detaljhandel -kontor
121/17	Cirrus AS	detaljhandel
121/11	Cirrus AS	Bolig - byggemester
121/422 m fl.	JWR Eiendom AS	Erverv – detaljhandel

Ved den utvidelse som er gjort etter ønske fra kommunen er det flere andre store eiendommer innenfor planområdet, så som 121/83-434-435-438-med flere.

2.4 Planområdet

Planområdets viktigste karakter er at det representerer en gruppe relativt tunge bygg i Nordåsdalen og mellom motorvegen Fritz C. Rieberes vei og Nordåsvegen på Nordåsryggens østre side.

Figur Planområdet er på begge sider av vegen Nordåsdalen.

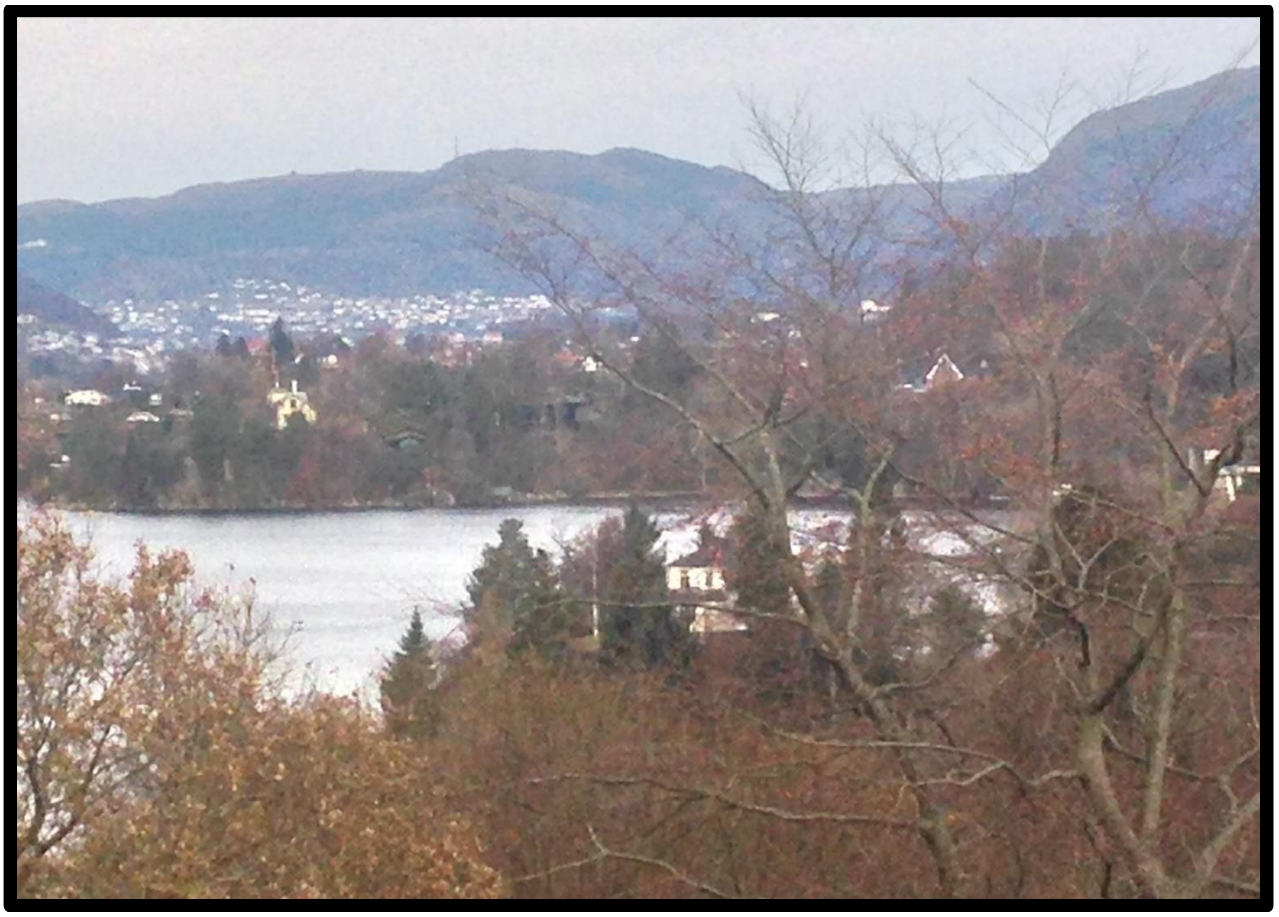
Planområdet ligger ved og mellom to store boligområder, Nordås (del av SSN Søviken – Sørås – Nordås) og den store boligbebyggelsen på Skjold. Den sistnevnte er bare 100 meter unna, men kan virke funksjonelt lengre borte på grunn av motorvegen Fritz C. Riebers vei.

Tyngdepunktet for senterdannelse i denne delen av Fana har flyttet seg mot områdene ved Lagunen, en kilometer borte og på motsatt side av hovedveistrukturen som kløyver Fana. Samtidig har ryggen fra Sørås til Nordås en del viktige sentrale funksjoner innenfor utdanning og en del handel og kontor, som gjør at en er en del av sentrumsstrukturen som strekker seg ut fra det nye bybanestoppet på Lagunen som et slags nav. Nordåsdalen og naboen Kilden senter representerer det absolutte ytterpunktet i denne nærings og tjenestestrukturen, grensende mot de rene boligfeltene på Nordås.

Figur – utsikt mot Planområdet fra Skjold, boligbebyggelse Vestre Skjolddal

Figur – fra området

Samtidig er området en del av en annen og gjerne litt neglisjert struktur, atkomst og utsiktsområdene mot Nordåsvannet og Skjoldbukten.



Figur Utsikt fra planområdet mot Nordåsvannet.

I planområdets østre del finnes en større gruppe bygninger i tre, som stammer fra en annen byggetradisjon enn de øvrige byggene på eiendommene. Disse er i dag av noe lav standard og står som et slags malapropos over den noe selvgrodde og tilfeldige strukturen i området.

Fig – bolig og næringsbygg i tre i planområdet.

Boliger i og rundt området er som tidligere vist tyngre ny boligbebyggelse som øverst i Nordåsdalen, samt mindre enkeltstående boligeiendommer.

Figurer Boliger i og ved planområdet.

er

2.5 Omkringliggende områder – sammenhenger

Sammenhengene er delvis beskrevet tidligere. Området er en selvsagt del av det blandete området Sørås og Nordås, der bolig er det dominerende trekket. Ryggen mot Fritz C Riebers vei og Lagunen

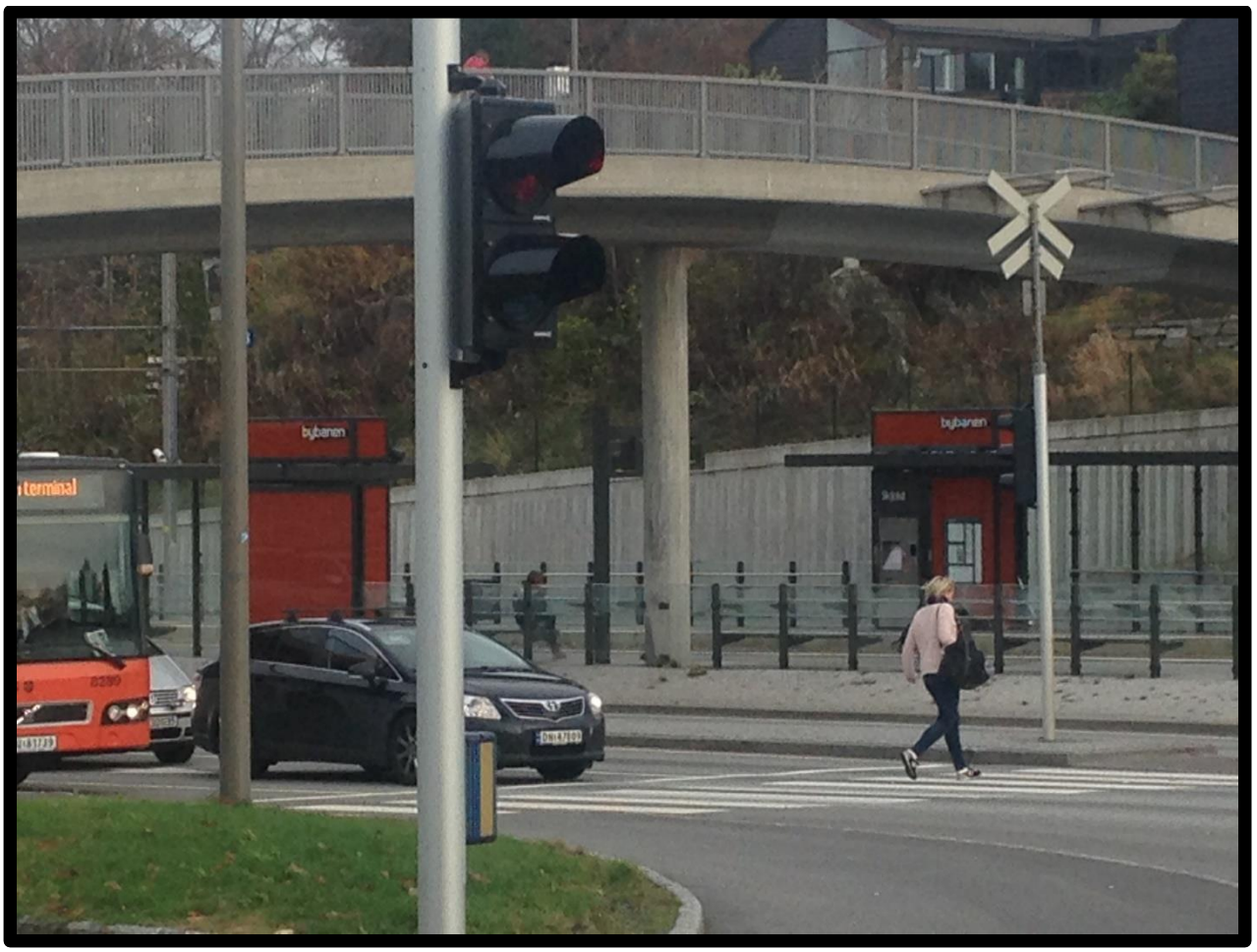
er for den nedre delen også preget av tyngre bygg for handel og tjenester uten at det er noen sammenhengende sentrumsstruktur mellom dem.

En er også preget av at en ligger langs søndre hovedfartsåre Fritz C. Riebers vei og nær knutepunktet mellom denne og vegsystemet mot Nestun ved Lagunen. Tidligere ble dette tunge knutepunktet dannet ved at veiene mot Søreide og Steinsviken møtte veiene mot Flesland og Nestun.

Områdene på denne siden av Sørås, Nordås, Skjold og Lagunen danner en relativt komplett sentrumsstruktur for denne delen av Fana innenfor avstander på maksimalt 1 til 1,5 kilometer. En finner et bredt tilbud innenfor handel og tjenesteyting og barnehage og skoletilbud på alle nivå til og med videregående utdanning. Tyngre aldersomsorg finnes både på Skjold og på Nordås.

I Handelssammenheng er dette storområdet nummer 2 etter Åsane som det største handelsområdet av denne karakter på Vestlandet.

Området koples på ryggraden i det fremtidige kollektivsystemet ved at to holdeplasser på bybanen, Lagunen og Skjold befinner seg en kilometers gange unna.



Figur – Bybanens stoppested på Skjold

I dag er denne delen av Fana det nest tyngste handelsområdet i Norge etter Åsane utenom Oslo regionen. Trenden mot store handelshus har forsterket områdets karakter av å være en «cash and carry» og kjøpesenterområde.

Lagunen - Nordås området bærer preg av at alle de store detaljhandelsaktørene skal være tilstede her med sine butikker, herunder storbutikker (XXL, Elkjøp, Ikea, Obs etc etc) og med sine normale butikker i store kjøpesentre (Lagunen - Kilden). Byggtypologien i deler av det store influensområdet følger av dette som store kassebygg for handel, kjøpesenter og Industri/Lager.

Uten videre overgang i mykere urbane strukturer har dette gått rett over i boligområder. Planområdet fremstår typisk som et krysningspunkt mellom boligområdene på Nordås og det tunge handelssentrum i denne delen av Fana.

Figur – eksempel på at en går direkte fra Handelskasser til boliger - Laguneparken

Som tidligere omtalt er også området en del av strukturen i Nordåsdalen og avslutningen av Nordås mot Nordåsvannet og bredden av dette, herunder Nordåselven del av Apeltunvassdraget mot Nordåsvannet.

Figur –Nordåselven Appeltun vassdraget der det kommer ut fra bebyggelsen i planområdet.

3 RAMMER – FØRINGER – PLANSTATUS

I dette kapitlet ser en på hvilke mål det offentlige har satt for utviklingen av området

3.1 Nasjonale føringer

Viktige nasjonale føringer som utbyggingen må drøftes opp mot er:

- Klimapolitikken – stortingsmelding 34-2006/07
- Rikspolitiske retningslinjer Barn og unges Interesse i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer Samordnet areal og transportplanlegging
- Miljøpolitikken og rikets tilstand . Stortingsmelding 26-2006/07

3.2 Fylkesplan

- Fylkesplan 2005-08
- Handlingsprogram for næringsutvikling
- Regional planstrategi 2012-2016

3.3 Kommuneplan

- Kommuneplanens arealdel 2010-21(KPA)

Området er i KPA avsatt til senterområde – S19.

3.4 Kommunedelplan

- Ingen gjeldende KDP

3.5 Gjeldende reguleringsplaner

- 431000 Nordås Nord del 1 av 1979 sist revidert 21.03.2011
- 4315101 Nordås Nord del 1 boligfelt 1

3.6 Andre planer i omradet

- Det pågår områdeplan for Lagunen med Arealplan-ID 60700000 ca 1 km fra planområdet.

4 INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Dette kapitlet omtaler hvordan en skal sikre informasjon og medvirkning i planarbeidet.

4.1 Informasjon

Planen legges ut på offentlig ettersyn på Bergen Kommunes kontor for byggesaker og private planer.

Naboer og berørte parter informeres gjennom brev og annonsering i henhold til lovens krav.

Eiendommer innenfor og grensende til planområdet oppdateres gjennom informasjonsmøte/r

Planprogrammet kunngjøres til allmennheten for å få innspill

De sentrale grunneierne har dannet felles plangruppe.

Det vil bli avholdt et tidlig informasjonsmøte.

4.2 Medvirkning

I henhold til overnevnte inviteres de parter som viser interesse for det etter informasjon gitt i henhold til 4.1 inn til medvirkning i planarbeidet. Nødvendige møter vil avholdes og merknader vil bli beskrevet, samt hva de har medført.

I henhold til 4.1 vil det bli avholdt et tidlig informasjonsmøte i området, ventelig tidlig i oppstartsfasen.

I henhold til KU instituttets intensjon vil en søke samspill og medvirkning fra offentlige fagetater.

5 FREMDRIFT

Fremdriftsplan følger av det nedenforstående:

Faser	Info	Instans	fremdrift
Forslag planprogram		Cardo samspill BK	Høst 14-januar15
Høring planprogram	Allmenheten Høringsinstanser		Minimum 6 uker
Vedtak planprogram		Bergen Kommune	
Utarbeide forslag Reguleringsplan Og KU	Møter Befaringer Innsamling av fagdata	Cardo med samarbeidende firma	Ferdig sommer-primo høst 2015
Første gangs behandling		Bergen kommune	Maks 12 uker
Offentlig ettersyn	Allmenheten Offentlige etater Infomøte		primo 16 Minimum 6 uker
2. gangs behandling	Merknader Justeringer tilleggsutredninger	Cardo og Bergen Kommune	Medio 2016
Politisk behandling	Kommunens info	Byråd Komite for byutvikling	
Vedtak	Kommunens info	Bystyret i Bergen	Høst- ultimo 2016-

ANDRE DEL

PROGRAM FOR KONSEKVENSUTREDNING

Flere forhold var i vurderingssonen for å utarbeide konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Kommunen har ved oppstartsmøte fastholdt at en ikke må låse seg i løsninger, at disse må nøye konsekvens utredes og planlegges basert på funn av slike vurderinger, og at en må se sammenhenger i et større område enn selve planområdet. Bergen Kommune forventer plandokument som har en høyere kvalitet i denne type vurderinger en enkel detaljregulering.

I en slik situasjon er metodikken fra konsekvensutredning med sammenstilling mellom utbyggingsalternativ, avbøtende tiltak og grundige vurderinger også for influenssonen en nyttig planmetodikk. En foretar derfor utredning etter KU forskriften.

6 KU – ALTERNATIVER

KU alternativene skal belyse utviklingsmuligheter opp mot hverandre. Etter forskriften skal det alltid være alternativ, og null alternativet skal beskrives.

6.1 Alternativer

O-alternativet:

Er situasjonen slik den er i dag med regulering hovedsakelig til erverv og diverse detaljhandelsbedrifter. Det kan i 0 alternativet påregnes mindre byggetiltak i tråd med gjeldende plan.

Alternativ A:

Er det anbefalte alternativet der en fortetter, transformerer og forskjønner området gjennom en utvikling der en både tilfører mulig nytt næringsareal og nytt boligareal. En bryter arkitekturen med store cash and carry kasser ved å implementere påbygg og nybygg som endrer inntrykket av bebyggelsen og ved at en må oppgradere det visuelle og praktiske ved uteområder som følge av de krav boliger setter. På neste side er et mulig slikt plangrep illustrert av Tysseland Arkitekter.

Disse er i denne omgang illustrasjoner og mulighetsstudier, da endelig arkitektur og plangrep for det foretrukne alternativet må settes etter at en har analysert funnene i konsekvensutredningen.

Særlig boligfortetting vil måtte utredes grundig, der en griper tak i problemstillinger knyttet til blandet område, influens fra motorveg og andre problemstillinger.

Figurer skisser alternativ A Tysseland Arkitektur versjon 2 - 2014

Alternativ B:

Er et alternativ der en hovedsakelig fortetter og ruster opp gjennom ytterligere utvikling av næringsareal. Dette kan skje ved utvidelse av handelsarealene og/eller kombinasjon med andre næringsformål.

Et slikt alternativ vil i liten grad endre situasjonen qua angår blandet formål med bolig. Det kan gi en viss opprusting av uteareal og visuell profil for bygningsmassen, men ventelig svakere enn ved kombinasjon med bolig. Alternativet kan også medføre arkitektoniske grep og valg som forsterker «kasse arkitekturen» og til en viss grad medfører sammenknytning mellom bygg som gir en viss utvikling i retning en form for kjøpesenter.

Det er bygg i området som allerede har en slik karakter av større handels og kontorkasser.

Figur – kombinert næringsbygg flere etasjer fra planområdet.

.

7 KU – PROSESS – METODE – MULIGE UTREDNINGSTEMA

I det følgende beskrives hvordan en skal lage KU og hvilke tema som kan komme til å inngå. KU er en arbeidsmetode for å sikre en grundigere vurdering av en endret arealbruk og sammenhengen med omkringliggende områder.

7.1 Prosessen

KU medfører prosess i henhold til dette planprogram.

7.2 Metode

Den vesentlige metode ved KU er å finne prioriterte tema. Deretter skal disse temaene behandles faglig der en skal forsøke å sette verdi på forhold som endres av planen og utrede virkning av endring i forhold til gjennomføring av plan som en tallfestet negativ eller positiv konsekvens.

For negative konsekvenser fastsettes mulige skadeavbøtende tiltak.

For ROS settes det risiki og måltall for risiki summert i grønn, gul og rød kategori.

7.3 Mulige utredningstema

- Virkning for landskap, kulturmiljø og naboer
- Barn og unges interesser
- Samfunns og næringsutvikling
- Transport og trafikk
- Risiko og Sårbarhet
- Støy og luftforurensing
- Byutvikling ved kollektivknutepunkt
- Kulturminner og kulturmiljø
- Anleggsperiodens virkning – sysselsetting – sjenanse – masse balanse etc
- Naturmiljø, særlig for vassdraget Nordåselven - Appeltunvassdraget.
- Handelsanalyse
- Bokvaliteter, særlig med vekt på blandet område.

7.4 Aktuelle firma

Generelle utredninger skjer ved Cardo 8614 AS i samarbeid med Tysseland Arkitektur. Etter behov vil det kunne innhentes egne fagrapporter innen tema som luftkvalitet, støy, trafikk og natur dersom det ikke forefinnes tilstrekkelig materiale om situasjonen for området i eksisterende materiale og rapporter.