

Planprogram

Detaljregulering Nordåsdalen

Nasjonal plan id:

Sist revidert: 20/3-2018



Planprogram detaljregulering

Navn: Nordåsdalen

Nasjonal plan ID:

Sist revidert: 20/18-2017

Forslagstiller: JWR Eiendom AS med flere

Plankonsulent: Cardo 8614 AS

Redaktør: Trond Tystad CEO Cardo 8614 AS.

FORORD

En gruppe eiere av næringsarealer i Nordåsdalen ønsker gjennom regulering å utvikle eiendommene sine, herunder ved å introdusere boliger på deler av nåværende næringsareal.

Området var blandet bolig og industri og har etter hvert utviklet seg til også i stor grad å inneholde storhandel. Planarbeidet søker å få til en transformasjon mest mulig i tråd med de prinsipper for byfortetting som fremgår av forslag til kommuneplanens arealdel som er på høring.

Planprogram for utredningen skal fastsettes da planen skal utarbeides med konsekvensutredning i henhold til plan og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning.

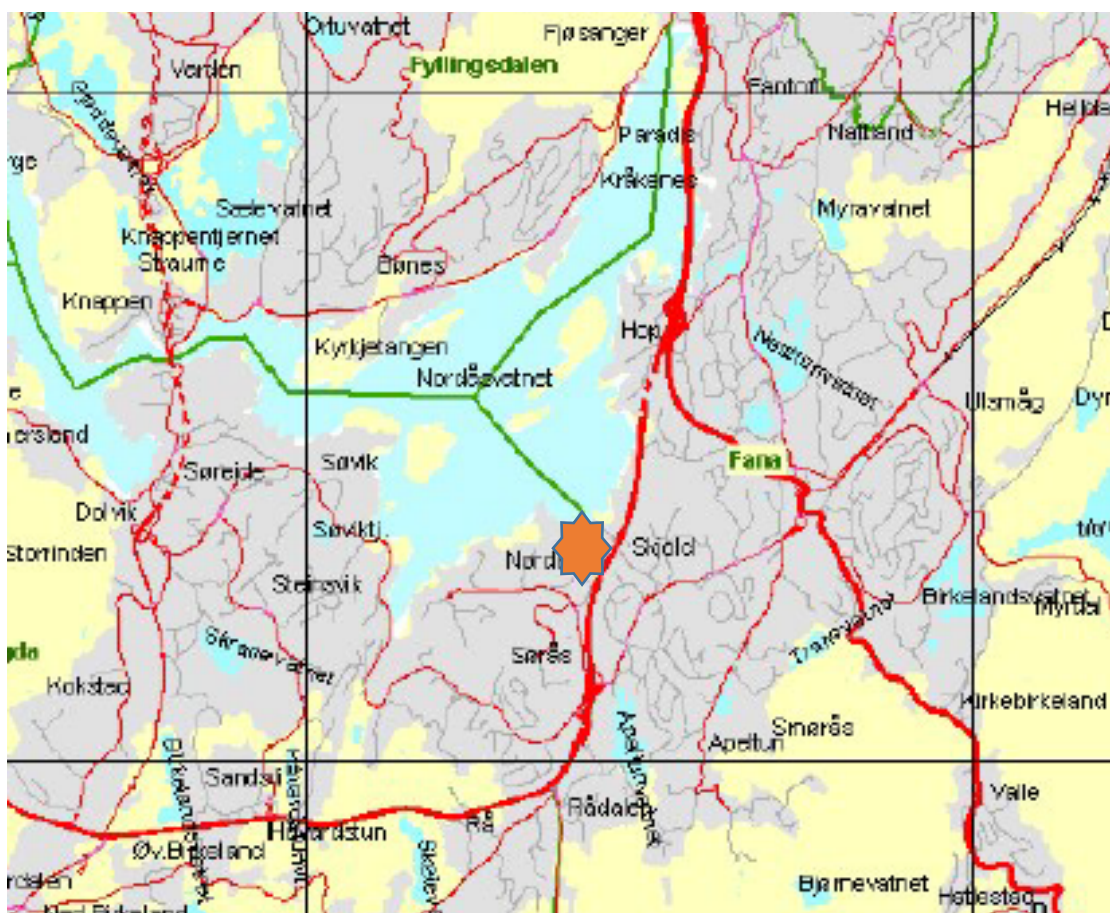
I planprogrammet skal det redegjøres for hvilke vurderingstema som utredes etter konsekvensutredningen. En vil også synliggjøre andre vesentlige utredningstema for planen.

INNHALDSFORTEGNELSE

- 1 - Planområdet s 4
- 2 - Sentrale eiendommer s 6
- 3 - Planer og føringer for området s 7
- 4 - Kollektivtransport og sentra s 9
- 5 - Informasjon og medvirkning s 10
- 6 - Tidsplan og fremdrift s 10
- 7 - Alternativer for KU s 11
- 8 - Utredningstema KU s 13
- 9 – Metode KU s 14
- 10 – Viktige forutsetninger plan s 16

1. PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Ytrebygda bydel i Bergen, grensende mot Fana Bydel.



Figur – planområdet grovt markert med stjerne

Nordåsdalen er dalføret på begge sider av Apeltunvassdragets nedre del Nordåselven, som igjen renner ut i Skjoldabukten. I vest har man Nordåshøgda og i øst søndre innfarts-åre og Skjold. Veien nedover vestre side av vassdraget heter Nordåsdalen. Det er på denne vegens vestre og østre side at planen har til hensikt å foreslå transformert og ny bebyggelse. Det er tatt med områder øst av elven i planområdet. Dette for å kunne vise grøntfaglige og turforbindelser.



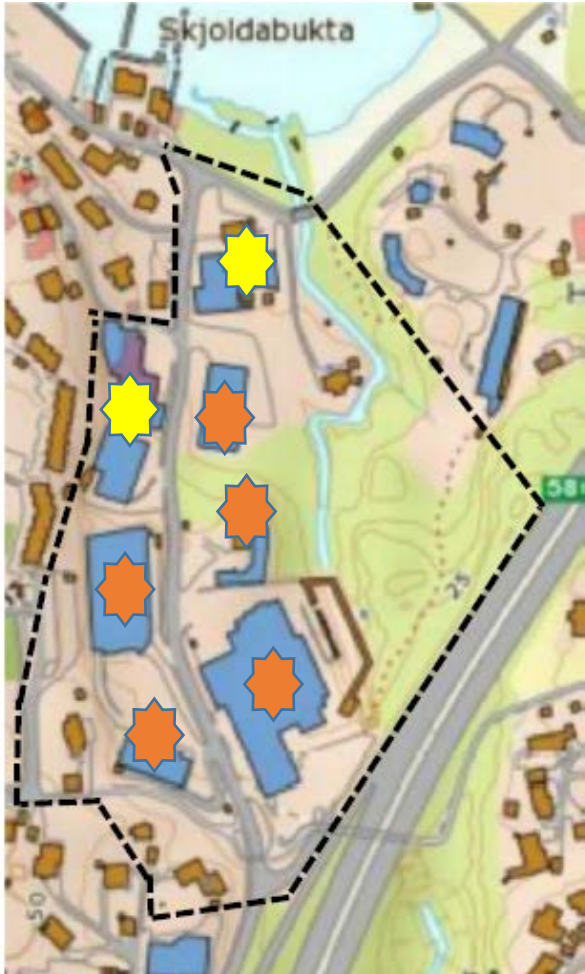
Figur – plangrensen i stiplet sort linje

Sør-nordgående vei i planområdet er Nordåsdalen, Sør Nordgående elv er Nordåselven, eller Apeltunvassdragets nedre del.

Planområdet på vestre del av elven domineres av store lager og industribygg, i dag hovedsakelig i bruk som storhandel, samt at et større næringsbygg nederst er i bruk som skole. I tillegg finnes et mindre antall boliger.

Planområdet vest av elven er grøntområder, og er tiltenkt å forbli grøntområder.

2. SENTRALE EIENDOMMER OG AKTØRER I PLANOMRÅDET



Figur oransje stjerner – vesentlige eiendommer med aktive forslag – forslagstillere, gul stjerne vesentlige eiendommer som ikke er aktive forslagstillere (ved oppstart).

De to vesentlige eiendommene som er bebygget og i utgangspunktet ikke tar del i aktive forslag i planen er Steinerskolen nederst i dalen – øst av veien og Nordåsdaalen 11 (Norsk Fletteri AS)

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
121/438	Nordåsдалen 10 AS	Industri/lager

Tabell viser områdets sentrale eiendommer med aktive planer – forslagstillere.

3. PLANER OG FØRINGER FOR OMRÅDET

I gjeldende KPA – Kommuneplanens arealdel 2010-21 er området del av sentrumsområde S19.

I forslag til ny KPA (forslag fra Byrådet 2017) er området Byfortettingssone.



Figur forslag til ny KPA – byrådet 2017 – Brun farge er byfortettingssone. Mørkebrunt S31 er sentrumsområde ved Kilden senter.

Som en følge av arealkategorien i ny KPA følger det at målene bak virkemiddelet Byromsanalyse blir viktige, jmf. utkast til veileder for byromsanalyse.

I forslaget til ny KPA i bestemmelser er det foreslått føringer for byfortettingssoner, kilde <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2016>. Disse er sentrale føringer for planen og vil bli benyttet i den til hver tids siste status for ny KPA.

Gjeldende planer i området er:

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

Sentrale statlige føringer er:

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges Interesse i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming
- Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen

I tillegg lokal føring som følger opp nasjonal prioritet.

"Fremtidens byer", et program med varighet 2008-2014 med hovedmål å redusere klimagassutslippene. Bergen kommune

Fylket/regionens føringer:

- Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017-2028
- Handlingsprogram for næringsutvikling
- Regionale plan for attraktive senter i Hordaland vedtatt 2014
- Regional plan for folkehelse 2014- 2025- Fleire gode levekår for alle.
- Regional klimaplan 2014-2030

Viktig lokal handlingsplan:

Bergen sportsfiskere 2009 Sjøørret i Appeltunvassdraget – status og innspill til vassdragets restaurering.

4. OMRÅDETS PLASSERING I FORHOLD TIL KOLLEKTIVTRANSPORT OG SENTRA

P – målepunkt i planområdet

1 - Bybanestopp Skjold 500 m luftlinje 780 m gangavstand

2 -Bybanestopp Lagunen 1180 luftlinje 1250 m gangavstand

3 – Buss-stopp Kilden 200 m luftlinje 300 m gangavstand

4 - Kilden Lokalsenter – senterområde 270 m luftlinje 320 m gangavstand

5 - Lagunen/Laguneparken 1250 m luftlinje 1400 m gangavstand

6 – Iristunet Barnehage 270 meter luftlinje 300 m gangavstand

7 - Skjold Skole 480 meter luftlinje 750 m gangavstand

8 – Søråshøgda Skole 720 meter luftlinje 950 m gangavstand

9 – Nordal Grieg Vdg Skole 960 meter luftlinje 1200 meter gangavstand



Vi anser området som bybanenært/nær til kollektivtransport og i gang og sykkelavstand til de fleste offentlige og private tjenestetilbud.

5. INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Oppstart vil bli annonsert og Etater, fagorgan og myndigheter vil sammen med direkte berørte parter bli tilskrevet i henhold til Bergen Kommunes varslingslister.

Informasjon vil bli lagt ut på www.cardo8614.no

Det vil bli avholdt et eget drøftingsmøte med Bergen Sportsfiskere og Steinerskolen om tiltak for sjø-ørret bestanden.

6. TISDPLAN OG FREMDEIFT



Mars 18 oppstart – høring oppstart og forslag planprogram 6 uker -

Mai 18 justert planprogram med merknader til Bergen kommune

Medio 2018 vedtak planprogram Byrådet.

Ultimo 2018 førstegangsbehandling plan og KU BK 3 mnd

Høring plan primo 2019

Vedtak plan medio 2019 ultimo 2019

Tidsplanen er veiledende og kan endres av forhold som oppstår under planleggingen.

7 ALTERNATIVER FOR KONSEKVENsutREDNING

Det skal drøftes alternativer som stilles opp mot hverandre i en konsekvensutredning og et av dem skal være uendret status fra i dag – 0 alternativet-

O- alternativet

Dette alternativet skal være nå situasjonen i området både faktisk og planmessig. Alternativet rommer altså situasjonen eksakt som i dag, sammen med eventuelle mindre endringer og utviklinger uten ny reguleringsplan.

ALTERNATIV A – KOMBINERT BOLIG OG NÆRINGSUTVIKLING (ANBEFALT ALTERNATIV)

Anbefalt alternativ betyr at det er dette alternativet forslagstiller og deres faglige konsulent ser på som det mest aktuelle alternativet for dem å fremme ved oppstarten av planarbeidet og høring av planprogrammet,

Alternativet har den ambisjon for planleggingen at et område dominert av tung bilbasert handel i dag i store klosser, skal transformeres til et område med en mer likeverdig blanding av bolig, handel og lettere næringsformål som kontor og tjenesteyting.

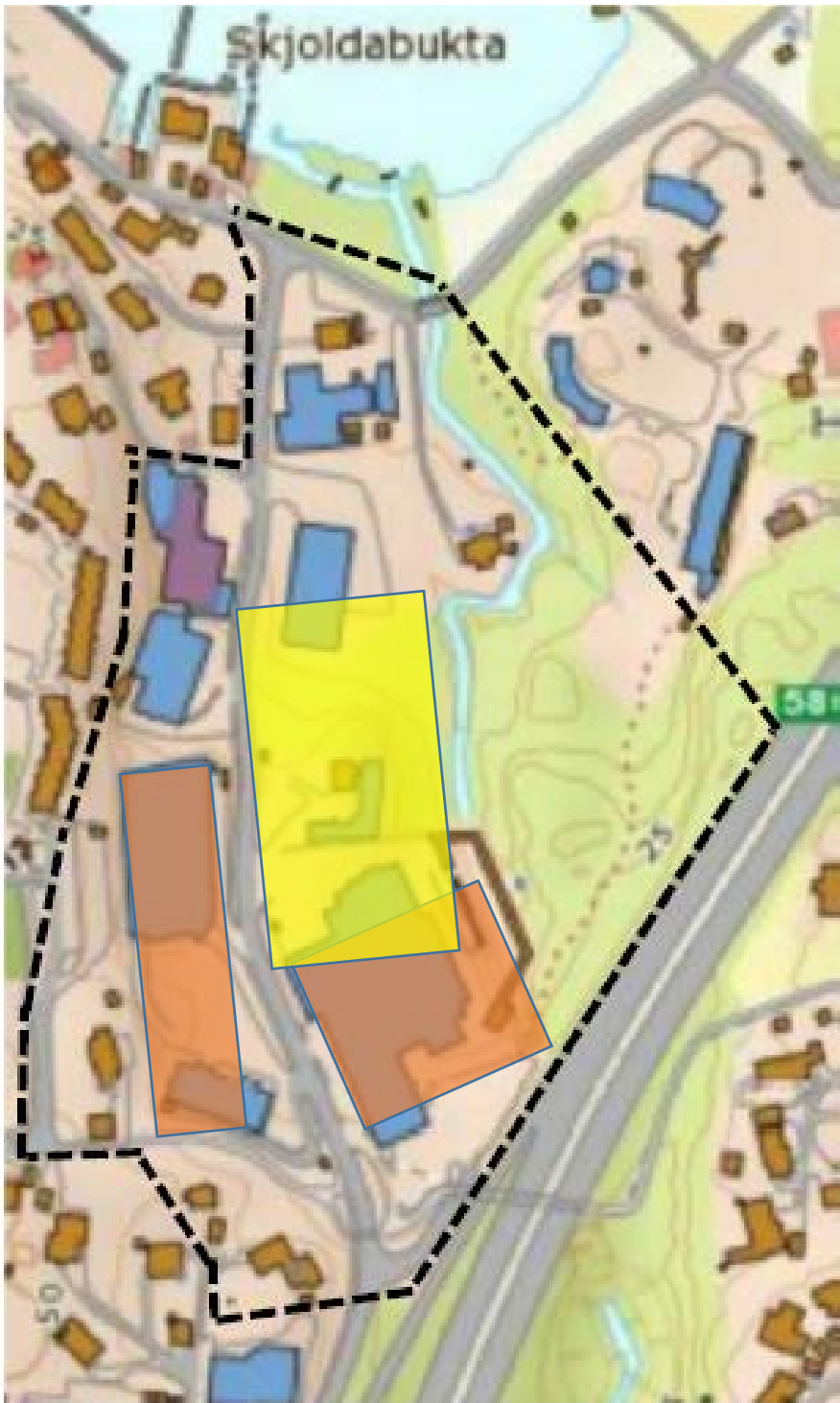
Området er med unntak av motorveien i vest inneklemt mellom ganske nøre boligområder (herunder boliger på skjold 150 meter unna.. en markert forsterking av innslaget av boliger vil myke opp området både praktisk og arkitektonisk og sikre samspillet med omkringliggende boligområder.

Samtidig er støy fra motorveien en utfordring for gode boliger. Til grunn for dette alternativet vil det utarbeides en byromsanalyse etter Bergen Kommunes mal, som viser hvordan det kan dannes gode byrom og sammenhenger ved transformasjonen.

UNDERALTERNATIV A

En vil utfra funn i planarbeidet og innspill fra høringen lage ulike underalternativ under A som:

- A1 med stor grad av sanering av nærings bygningsmasse og hovedsakelig nybygg
- A2 hvor eksisterende næringsbebyggelse står og suppleres med ombygg/påbygg
- Ax-Y forskjellige konkrete variasjoner av ombyggingssoner om slike oppstår under planlegging.



Figur alternativ A antatt fordeling mellom næringsfornyning oransje og boligfortetting gul

ALTERNATIV B – NÆRINGSFORTETTING

Alternativet tar opp i seg en viss transformasjon og oppgradering gjennom næringsfortetting. Nybygg legges opp for å myke opp det arkitektoniske inntrykket og for å skape bedre strukturer for gående og omgivelser. Planlegges i utgangspunktet ikke i detalj.

ANTATT NYTT VOLUM VED UKIJE ALTERNATIV

ALTERNATIV	NETTO NYE BOLIGER ANTAALL	NETTO NY NÆRING BRA m2
0 - som i dag	0	0
A- Kombinert bolig næring	60-200	5000-15000
B NÆRING	0	10000 – 30000

8. TEMA FOR KONSEKVENsutREDNING

I dette kapitlet gjennomgås hvilke temaer som skal inngå i konsekvensutredningen og en beskrivelse av dem med sentrale problemstillinger.

BYFORM, LANDSKAP; ESTETIKK OG KVALITET

Området er en eksponert dal mot Nordåsvannet/Skjoldabukten, samt eksponert som dominerende for vestre side av en del av hovedinnfartsåren til Bergen fra Syd. I tillegg er området en del av den helhetlige kvaliteten i det store boligområdet på Nordås, samt også eksponert for deler av boligområdene på Skjold..

Cardo 8614 AS har jobbet tentativt med et grovutkast til byromsanalyse, og det er åpenbart at området ikke har de funksjonelle kvalitetene og det samspill med sine omgivelser som man forventer i et blandet tett byområde. Byromsanalysen blir et sentralt verktøy for å vurdere måloppnåelse under dette punktet.

Særlig pekes det på fra planlegger at området behøver en oppgradering av byrom, myke forbindelser med sine nærområder og en arkitektonisk opprydning og opprustning.

Konkrete forslag skal måles opp mot disse kvalitetsmålene.

BARN OG UNGES INTERESSER

Under dette deltemaet skal det vurderes hvordan barn og unges interesser blir ivaretatt ved konkretisering av alternativene. Sentralt i dette er trygge trafikkforhold, skolevei etc., samt barn og unges tilgang på gode lekeområder i byrom/uteoppholdsareal og i natur.

Ved boligalternativet utredes hvordan barn og unges tilgang er for, skole, barnehage, idrett, kultur og natur..

Ved nybygg utredes det om dette medfører bortfall av områder for bruk av barn og unge.

TRANSPORT OG PARKERING

Utredningsteamet skal gi en vurdering av utbyggingsalternativene for hvordan de samsvarer med den nasjonale føringen i samordnet areal og transportpolitikk. Denne har som mål å redusere motorisert transportbruk, og særlig privatbilisme.

Lokalisering og parkering er vesentlige tema å vurdere dette ut fra. I tillegg utredes kontakt mot viktige transportårer som Bybanen og tilgjengelighet for viktige tjenester, samt skole og arbeidsplasser.

Under temaet utredes også trafikksikkerhet.

Det lages en egen reisemiddelsanalyse for området.

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Under temaet utredes hvordan utbyggingsalternativene ivaretar og best kan ivareta kulturminner i planområdet, og hvordan en utvikling ved det enkelte alternativ kan gå positivt inn i kulturmiljøet i det større området en er en del av. En vil også her vurdere om og hvordan en kan oppnå/oppnår lokal forankring og identitet.

NATUR OG NATURMANFOLD – ETTER NATURMANGFALDSLOVEN

Sentrale tema er nærområdet og virkning for elven, og særlig for sjø-æret stammen. Videre er grøntområdet øst av elven og kontakten med dette vesentlig for vurderingen av alternativ. Overgangen mot det blågrønne området ved Skjoldabukten er et annet vesentlig vurderingstema.

FORURENSING AV GRUNN OG VANN

Her drøftes både hvilke virkninger utbyggingsalternativene har på disse temaene, og hvordan eksisterende situasjon kan gi innvirkninger på ny bebyggelse, særlig da boligbebyggelse. Videre drøftes eventuelle behov for sanering og opprydding.

STØY

Støy er en sentral problemstilling og det utarbeides en støyrapport av spesialistfirma, tidlig i planarbeidet.

ROS

Det utføres ROS analyse med minimum følgende tema

- Forurensing – Radon etc
- Slukke og akuttberedskap
- Ras
- Flom
- Klimatrusler

9. METODE FOR KONSEKVENsutREDNINGEN

Målet for konsekvensutredningen er å gi en vurdering av alternativer opp mot hverandre etter KU temaene i forrige kapitel. Utredningen skal videre stimulere til at valgt alternativ tilpasses best mulig til å følge disse målene. Noe av dette skjer «usynlig» for omverden ved at alternativer detaljeres med konsekvensutredningens krav som en kjent faktor. Annet vil forefinnes som anbefalinger i KU-rapporten som utredes videre sammen med planen hvordan de kan sikres i plankart og planens formelle bestemmelser.

VURDERINGSMETODE KVANTIFISERBAR

Alle deltema/undertema gis en verdi på følgende skala:

- Liten verdi 1 poeng
- Middels til liten verdi 2 poeng
- Middels verdi 3 poeng
- Middels til stor verdi 4 poeng
- Stor verdi 5 poeng

Virkning av et alternativ/undertema gis en verdi på følgende skala:

- Stor virkning 5 poeng
- Stor til middels 4 poeng
- Middels 3 poeng
- Middels til liten 2 poeng
- Liten 1 poeng

Det settes fortegn for virkning der negativ virkning gis fortegn minus.

Konsekvens er produktet av verdi og virkning og fremkommer da på en skala fra minus 25 til pluss 25.

1-5 er liten konsekvens

6-10 er liten til middels konsekvens

11-15 er middels konsekvens

16-20 er middels til stor konsekvens

21-25 er stor konsekvens.

Negativt fortegn er negativ konsekvens – positivt fortegn er positiv konsekvens.

VERBALE VURDERINGER

Konsekvenser vurderes også verbalt opp mot sentrale føringer for å få frem myanser og forhold som ikke lett leses av en kvantifiserbar metode.

POSITIVE TILTAK OG SKADEAVBØTING

Konsekvensutredningen skal ikke bare være en dom over et alternativ, men like mye et verktøy for å forbedre alternativet og i reguleringen sikre forbedringer.

Derfor bør den så langt som mulig foreslå hvordan positive funn kan forsterkes og hvordan en kan sette inn skadeavbøtende tiltak mot negative funn.

10 VIKTIGE FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Under dette avsluttende kapitlet konkretiseres noen viktige forutsetninger for både konsekvensutredningen og planarbeidet generelt:

- Planarbeidet skal koordineres mot de utviklingstrekk som vedtatt samfunnsdel til ny kommuneplan og forslag til ny KPA vektlegger.
- Samordnet areal og transportpolitikk er et førende mål for planarbeidet.
- Det skal utarbeides byromsanalyse parallelt med planen
- Det skal utarbeides en handelsanalyse som setter handel i Nordåsdalen og eventuell utvikling av denne inn i en sammenheng med handelen i henholdsvis Kilden Senter, Lagunen/Laguneparken og Nesttun
- Naturmangfold, vassdrag og friluftsliv er sentrale føring for planen.