

Fra PLANINITIATIV

Forslag til plannavn	Kalgane
Bydel, gnr./bnr.	Fana, gnr 120 bnr 329 m.fl.

Hovedinnholdet i planinitiativet

Det fremmes planinitiativ for Kalgane, gnr 120 bnr 329 m.fl. Fana bydel. Planområdet ligger langs Fanavegen og inngår i områdeplan for Lagunen/Rådalen. I områdeplanen er planområdet avsatt til bolig og næring, og området kan bebygges uten detaljregulering så fremt det bebygges i hht. illustrasjonsplanen til områdeplanen. Tiltakshaver er Lagunen Eiendom AS og plankonsulent er Arkitektgruppen CUBUS AS.

Når Lagunen Eiendom AS nå ønsker å realisere det potensialet som ligger i Kalgane, har man gjennom en prosess våren 2020 funnet at en utbygging i hht. illustrasjonsplanen ikke er optimal. Det er derfor ønskelig å starte opp en detaljregulering av Kalgane som bygger videre på hovedtrekkene i områdeplanen, men som samtidig tilpasser grepet til områdets topografi og videreutvikler den bebyggelsen som har blitt skissert. I dette notat refereres det på noen steder til feltbenevnelser, dette er felt/formål fra områdeplanen.



Flyfoto planområdet



Illustrasjonsplan fra områdeplanen

Det legges til grunn at andelen kontor/næringsarealer skal reduseres i forhold til områdeplanen og at et nytt planforslag vil legge til rette for flere boliger. Ved T6 (bybanetorget) beholdes sentrumsformål, og det er forslagstillers ambisjon å tilrettelegge for utadrettet kulturtilbud i S8a ved bybanetorget. Barnehagen gis en bedre plassering og orientering i området og det skal legges til rette for gode offentlige rom og gangforbindelser. Fordelingen mellom ulike formål skal avklares gjennom den kommende prosessen. Det er også en intensjon med planarbeidet å oppnå en bedre tilpasning til eksisterende terreng.

Formålet med planen er å legge rammene for hvordan bydelssenteret kan videreutvikles, bymessige kvaliteter etableres og samtidig legge til rette for et område med gode bokvaliteter. Det er utarbeidet et visjonsdokument for Kalgane som trekker frem hvilke tema som skal være sentrale i planarbeidet, disse er oppsummert her:

- Den bilfrie «byen»: Kalgane har en plassering i fht. Laguneparkens servicetilbud, skoler og barnehager, arbeidsplasser, kollektivtrafikk, sykkelveg og gangforbindelser som gjør at området er svært godt tilrettelagt i fht. kommunens satsninger på gåbyen og sykkelbyen Bergen. Med enkle grep kan planområdet også gjøres bilfritt (med unntak av inn- og utkjøring av parkeringskjeller og noe nyttekjørsel), disse grepene skal tydeliggjøres i den kommende prosessen.
- Det offentlige rom: Planforslaget skal ikke legge til rette for et isolert boligområde, men et integrert byområde der Kalgane skal være en naturlig del av bydelssenteret. En viktig del av dette grepet vil være å legge til rette for gode offentlige byrom av ulik karakter. Ambisjonen vil være at de offentlige delene av Kalgane skal kunne «brukes» av byen, bydelen og nabolaget på lik linje som ulike områder i Bergen sentrum.
- Gode boliger for alle: Planforslaget skal legge til rette for gode varierte boliger tilpasset ulike livssituasjoner og familiesammensetninger. I arbeidet skal ulike boformer vurderes, og det skal legges til rette for deleløsninger.
- Den grønne byen: Det skal utarbeides en miljøstrategi for Kalgane. Denne har som formål å vise hvordan prosjektet kan bygge opp under 1.5 gradsmålet gjennom planlegging, byggefase og endelig prosjekt.
- Drivkraft i bydelen: Det legges til grunn for planarbeidet at Kalgane vil spille en sentral rolle i transformasjonen av Laguneområdet fra handlesenter til bydelssenter. På hvilke måter Kalgane kan bidra til denne transformasjonen vil være et viktig tema.

I veiledningsmøtet avholdt 10.06.20 ble det presentert skisser for hvordan grepene i områdeplanen kan videreutvikles. Disse ligger vedlagt. Det jobbes videre med både byrom og bebyggelse, men hovedtrekkene i det som ble presentert i møtet er fortsatt representativ for det planarbeidet som ønskes igangsatt.



Volumer som presentert i veiledningsmøte juni -20 som underlag for videre bearbeiding

Planområdet – dagens situasjon

Det foreslås en plangrense som avgrenses av bybanetraséen i øst og sør og ytterkant fortau/annen veggrunn mot Fanavegen i vest og nord.

I dag er planområdet i all hovedsak ubebygd. Det ligger 7 eneboliger innenfor planområdet som alle er forutsatt revet som en del av områdeplanen. Planområdet fremstår som en skogkledd haug avgrenset av veg og bane på alle kanter. I sør og øst er det dels høye skjæringer som følge av etableringen av bybanetraséen.

Det er gjort en rekke utredninger som del av arbeidet med områdereguleringsplanen for Rådalen sentrum/Lagunen. Dette omfatter blant annet:

- Trafikkanalyse og kapasitetsberegninger
- Vurdering av luftkvalitet
- Støyanalyse
- Handelsanalyse
- VA-rammeplan

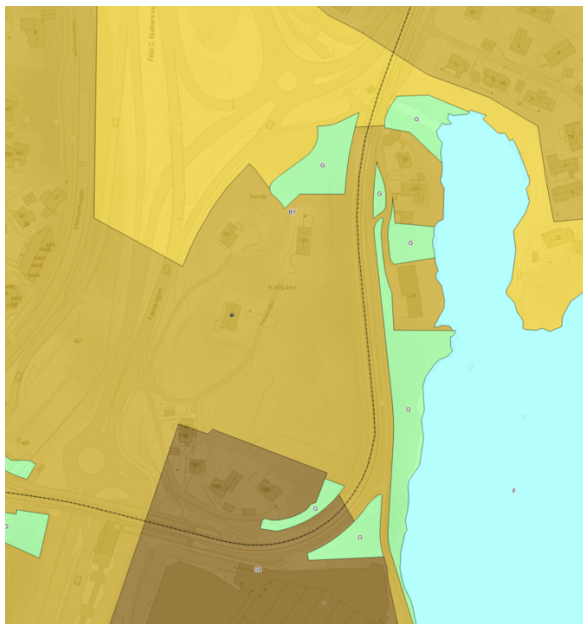
Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til sentrumskerne, byfortettingssone og grønnstruktur. Et mindre areal i nord inngår i ytre fortettingssone.

Området omfattes av følgende hensynssoner:

- Konesjonsområde fjernvarme
- Rød støysone
- Gul støysone
- Historisk vegfar



KPA18



KPA18 Hensynssoner

Kommuneplanens samfunnsdel

Det er en rekke satsningsområder fra KPS som vil være relevante for planarbeidet og Kalgane vil kunne være en nøkkel for måloppnåelse på en rekke punkter i bydelssenteret.

Under følger noen av de mest sentrale, listen er ikke uttømmende:

- Gåbyen
 - Bergen skal ha et effektivt og attraktivt gangnett
 - Bergen skal prioritere utbygging og tjenestetilbud som gjør det lettere for folk å gå i hverdagen
- Fremtidsrettet
 - Bergen kommune skal sørge for byfortetting
 - Bergen skal ha en bærekraftig vekst som ivaretar klima- og miljøhensyn
- Grønn
 - Bergen skal satse på moderne miljøvennlig arkitektur og fornybar energi
 - Bergen skal satse på smart, grønn mobilitet som utnytter kapasiteten i transportsystemet bedre
- Engasjert
 - Bergen skal legge til rette for sosiale møteplasser

- Kompakt
 - Bergen skal videreutvikle en kompakt bystruktur med et nettverk av urbane senterområder
 - Senterområdene skal utvikles som gåbyer med høy tetthet og kvalitet
- Trygg
 - All skal ha tilgang til trygge oppvekstmiljø og kunne ferdes trygt
- Særpreg
 - Bergen skal styre bydelene som særegne steder og fullverdige samfunn.

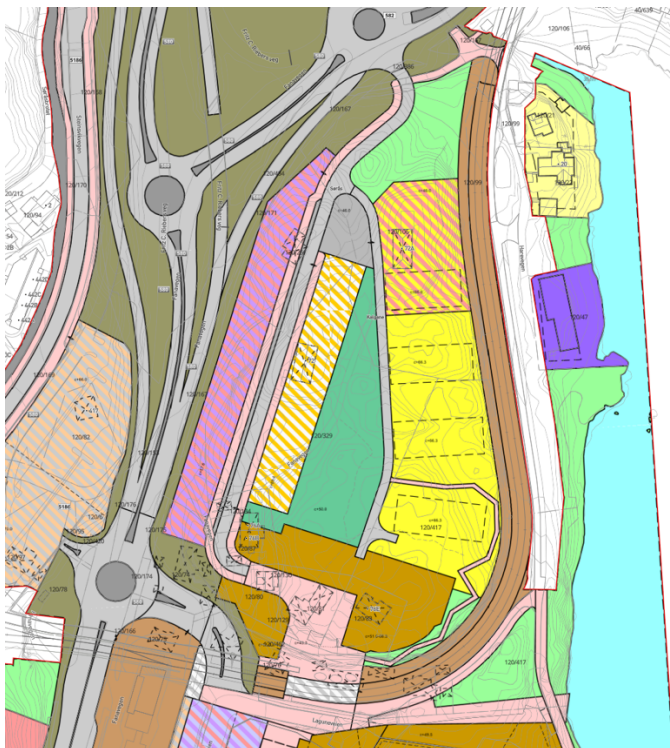
Visjonsdokumentet viser nærmere hvordan de overordnede tankene rundt utviklingen av Kalgane samsvarer med kommuneplanens samfunnsdel.

Vedtatte reguleringsplaner

Gjeldende plan for området er: Fana/Ytrebygda. Gnr 119, 120, Rådal sentrum/Lagunen, arealplan-ID 4601_60700000. Planen ble vedtatt 26.08.15.

I områdeplanen er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg med tilhørende veger og uteområder. Ulike byggeformål er tillatt i ulike deler av planområdet og i ulike kombinasjoner, men omfatter bolig, næring, kontor, forretning, tjenesteyting og sentrumsformål. Det ligger inne en barnehage i formålet tjenesteyting.

Planforslaget vil legge til grunn hovedtrekkene i områdeplanen, men kommer til å avvike fra denne på flere forhold. Se vedlegg (Kalgane – fra kjøpesenter til by i byen) for nærmere beskrivelse av hvilke forhold som tas med videre og på hvilke punkter forslaget vil videreutvikle områdeplanen.

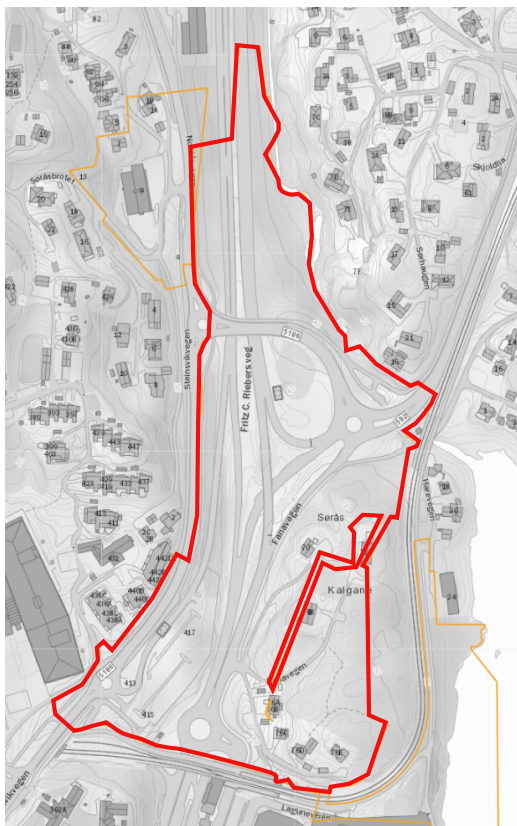


Utsnitt plankart områdeplan



Utsnitt illustrasjonsplan områdeplan

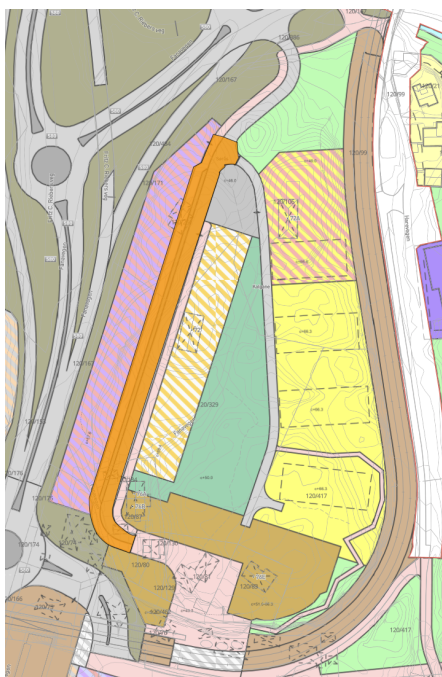
Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet



*Plangrense Søråskrysset –
plangrensen omfatter flere vertikalnivå*



Plangrense gang- og sykkelveg



*Oransje farge markerer vegen
som ønskes endret*

Søråskrysset

Pågående reguleringsplanarbeid for Søråskrysset (arealplanid 65540000) overlapper området. Planforslaget omfatter den interne vegen i planområdet, bebyggelsen mellom denne og Fanavegen samt bybanetorget. Planforslaget forventes lagt ut på offentlig ettersyn høsten/vinteren 2020.

Planforslaget vil generelt tilpasse seg Søråsplanen. Men vi ønsker å utfordre den foreslåtte kjørevegen internt planområdet jf. målsetningen om Kalgane som en bilfri «bydel». Vi ønsker også å justere formålene i bebyggelsen langs Fanavegen til renere boligformål.

Disse avklaringene ønsker vi å gjennomføre i forbindelse med offentlige ettersyn av Søråsplanen slik at planforslaget for Kalgane er i samsvar med vedtatt plan for Søråskrysset.

Gang- og sykkelveg ved Apeltunvannet

Områdeplanen omfatter en gang- og sykkelveg fra bybanetraséen ned til østsiden av Lagunen Storsenter. Denne strekningen har vist seg å ikke kunne realiseres, og det er igangsatt en prosess med omregulering av den aktuelle strekningen.

Stedsanalyse

Det er utarbeidet en stedsanalyse i hht. kommunens veileder. Denne ligger vedlagt. De vurderingene som ligger i stedsanalysen og anbefalingskartet vil være førende for videre arbeid med reguleringsplanen.

Virkninger av planarbeidet

De fleste temaene er allerede avklart gjennom områdereguleringsplanen, og planarbeidet legger til grunn at hovedtrekkene fra områdeplanen videreføres. Det vil derfor være begrenset med virkninger som ikke allerede er utredet gjennom arbeidet med områdeplanen.

Landskap og omgivelser

En utbygging i hht. planinitiativet vil medføre store endringer i fht. dagens situasjon, men følger i all hovedsak opp føringene fra områdeplanen. En viktig målsetning i det kommende planarbeidet vil være å beholde mer av den eksisterende topografien enn det som er fremgår av områdeplanen. Videre vil det i den videre prosessen jobbes aktivt med å skape gode koblinger mellom Kalgane og de omliggende områdene.

Fjernvirkning

Hovedtrekkene i områdeplanen vil videreføres, men justert plassering og utforming av bebyggelsen vil kunne medføre mindre endringer i fjernvirkningen. Dette vil imidlertid ikke ha konsekvenser for eks. sol, skygge og innsyn for eksisterende boliger.

Trafikk og støy

Planarbeidet vil ikke legge til rette for økt trafikk eller støy utover det som ligger i områdereguleringsplanen. Bilbruk internt i området skal være minimalt, og planforslaget har som intensjon å legge best mulig til rette for andre transportformer. Trafikktall og geometri fra Søråsplanen vil legges til grunn ved utforming av parkeringsanlegg og innfartsparkering

Støy vil primært være et tema for planområdet, og det vil ikke bli økt støybelastning for eksisterende boliger og/eller områder som følge av utbyggingen. Tilrettelegging for boliger langs Fanavegen og Bybanen som støykilde vil være tema i det videre arbeidet.

Barn og unges interesser

Tilrettelegging for barn og unge vil ha en sentral rolle i planarbeidet. Det er planarbeidets hensikt at Kalgane skal ha et tilbud for barn i alle aldre. Dette vil blant annet omfatte lekeplasser/lekeareal/aktivitetsareal tilpasset ulike aldergrupper. Det skal også legges til rette for en barnehage i området.

Som en del av arbeidet med Kalgane som en drivkraft i bydelsutviklingen, er det ønskelig med et utadrettet tilbud som henvender seg mot ungdom og mot bydelen. Det er vår intensjon at et bygg på det som i områdeplanen heter S8b, kan ha en slik funksjon og profil. Programmeringen av dette bygget vil inngå i den videre prosessen. Et tilbud for ungdom vil stå sentralt, men det er ønskelig med et bygg som henvender seg mot øvrige beboere og besøkende – yngre som eldre – for å sikre bruk gjennom døgnet, uken og året.

Trygg skoleveg vil også være et viktig tema, her må arbeidet ses opp mot arbeidet med gang- og sykkelvegen mtp skoleveg til Rådalslien ungdomsskole. Den nye undergangen som oppstår som følge av etablering av avkjørsel fra rundkjøringen i nord, vil være en del av skolevegen til Skjold skole.

Kriminalitetsforebygging

Kalgane skal være et trygt og godt bo- og byområde, og en av oppgavene i planarbeidet vil være å legge til rette for fysiske omgivelser som kan bidra til kriminalitetsforebygging. Området skal oppleves som godt opplyst, uten mørke bakplasser og med en god sosial kontroll.

Naturmangfold

Utbygging av området vil medføre tap av den vegetasjonen som er der i dag, men det er ikke registrert funn på Miljøstatus eller Artsdatabasen som tilsier at det vil ha konsekvenser for naturmangfold utover tap av natur.

Friluftsliv

Planforslaget har som intensjon å legge bedre til rette for friluftsliv. Internt i planområdet vil etableringen av en offentlig turveg på ryggen av Kalgane mot øst være et viktig grep.

Kulturverdier

Det er gjennomført kulturminneregistreringer gjennom arbeidet med reguleringsplan for Bybanen og Rådalen sentrum/Lagunen. Ingen av disse har avdekket funn innenfor planområdet.

Medvirkning

Plan for medvirkning

Planarbeidet legger til grunn at Lagunen Eiendom AS vil være drivkraften i utviklingen av Kalgane, men for å sikre at man utnytter det potensialet som ligger i å utvikle Kalgane som en del av bydelssenteret Lagunen, er det avgjørende med gode samarbeidspartnere.

Følgende aktører vurderes å være sentrale i dette arbeidet:

Bymiljøetaten

Vi vurderer det slik at det å skape gode helhetlige byrom og grøntområder på Kalgane som fremstår som offentlige og tilgjengelige, vil være avgjørende for om området vil ses på som et boligområde eller en del av det urbane delen av bydelssenteret «Lagunebyen»

Bymiljøetaten vil være en sentral samarbeidspartner i arbeidet med både planlegging og gjennomføring av disse byrommene og gangforbindelsene.

Videre ønsker vi en tett dialog med Bymiljøetaten rundt «hovedvegen» inn i området. Denne er avsatt som en offentlig kjøreveg i områdeplanen og planforslag for Søråskrysset. Dersom denne vegen kan omklassifiseres til «shared space»/miljøgate, kan Kalgane utvikles som et boligområde der det ikke er avsatt egne areal til bilen på bakkeplan. Dette ønsker vi en dialog på med Bymiljøetaten.

Byarkitekten

Byarkitekten vil være en god samarbeidspartner på to nivå:

- Arkitektur og kvalitet: For å sikre gode kvaliteter i bebyggelsen og uterommene skal det utarbeides en formingsveileder for Kalgane. Det er ønskelig å involvere Byarkitekten i utformingen av denne.
- Boligsammensetning og boformer: Det er ønskelig å utforske hele spekteret av boligtilbud i den kommende prosessen for å sikre variasjon. Dette inkluderer å vurdere ulike varianter av fellesfunksjoner og deleordninger. Her er det ønskelig å lære av kommunens erfaringer i arbeidet med Møllendalen.

Andre offentlige instanser

- Klimaetaten: I arbeidet med klima- og miljøperspektivet er det ønskelig med en dialog med den nyopprettede klimaetaten for å diskutere løsninger som samsvarer med kommunens overordnede målsetninger.
- Områdesatsning: Vi ønsker en dialog med kontaktperson for områdesatsningen for å avklare om det er noen funn eller virkemidler fra arbeid med de ulike områdene vi kan dra lærdom av. Dette gjelder spesielt i fht. barn og ungdom.
- Vestland fylkeskommune: Vi ønsker å involvere fylkeskommunen i diskusjonene rundt den fremtidige Lagunebyen og hva den skal være.

Andre aktører

Det er også ønskelig å kontakte mer uoffisielle aktører som kan bidra i diskusjonene rundt løsninger. Aktuelle parter er:

- Bergen sportsfiskere: tiltak i Apeltunvassdraget.
- Råstølen velforening, Zinken Hopp ungdomsklubb og Linken ved Fana kulturhus: kartlegging av dagens situasjon, tilbud til unge og mangler i tilbudet.
- Rå/Rådalslien ungdomsskole og Skjold barneskole – hva vil Lagunebyen være i fremtiden? Hva skulle de ønske det ble?

Grunneiere og naboer

Det er noen enkelte bolighus innenfor planområdet. Lagunen Eiendom AS eier alle boligene. Det legges derfor ikke til rette for en spesiell prosess knyttet til medvirkning for beboerne i området. Planforslaget vil kun i begrenset grad ha direkte innvirkning på enkeltboliger, og det er vanskelig å definere et nabolag som skal informeres/involveres. Dette tas opp som tema på oppstartsmøtet.

Høringsinstanser

Offentlige parter som skal varsles ved oppstart:

- Bergen kommune:
 - PBE
 - Byarkitekten
 - Bymiljøetaten
 - Helsevernetaten
 - Barn og unges representant
 - Brannvesenet
 - Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett
 - Eldrerådet
 - Etat for utbygging
 - Kommunalt råd for funksjonshemmede

- Statens Vegvesen
- Vestland fylkeskommune v/seksjon plan
- Vestland fylkeskommune Bybanen AS
- Bybanen AS
- BKK Nett
- BKK Varme
- Fylkesmannen i Vestland
- Syklistenes landsforening
- LUKS
- Vest politidistrikt
- Skjold skole og Rådalslien skole v/rektor
- Skjold skole og Rådalslien skole v/FAU
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon i Bergen
- Bergen taxi
- Norgestaxi Bergen

Samfunnssikkerhet og risiko

Det ble utarbeidet en ROS-analyse som del av arbeidet med områdereguleringsplan for Rådalen sentrum/Lagunen. Følgende tema som er røde eller gule i den ROS-analysen vurderes som aktuelle for dette planarbeidet:

- Trafikksikkerhet
- Luftkvalitet
- Støy fra vegtrafikk og bane
- Flom Apeltunvassdraget
- Ras – bratthet
- Vind

Disse temaene vil inngå i planarbeidet, og det vil utarbeides en oppdatert ROS-analyse som grunnlag for tiltak.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planer og tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredning fremgår av §§ 6-8 i forskriften. § 6, punkt b og § 8 er relevante ved utarbeidelse av detaljregulering.

Ordlyden i § 6 er som følger: *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding... b) Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.* Planforslaget faller ikke inn under tiltak i vedlegg I og omfattes som følge ikke av § 6.

Av § 8 fremgår det at *planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.* Det gis unntak for reguleringsplaner der *det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen,* jf. § 8 første ledd, bokstav a.

Gjeldende reguleringsplan for Kalgane er områdeplanen for Rådal sentrum/Lagunen med Arealplan-ID 460160700000. Det er utarbeidet konsekvensutredning for området som følge av denne planen. Forslag til detaljregulering er i samsvar med områdeplanens hovedtrekk med hensyn til både formål og intensjon. Med dette som bakgrunn mener vi planen ikke omfattes av krav om konsekvensutredning jf. § 8, punkt a.

Vedlegg:

1. Stedsanalyse
2. Kalgane 2020– visjonsdokument
3. Mulighetsstudie «*Kalgane – fra kjøpesenter til by i byen*» - mai 2020