

Planinitiativ

Sandslimarka 185

Ytrebygda. Gnr. 115, Bnr. 220

Bergen kommune



A/STAB

Innhold

Innhold.....	2
1 Bakgrunn.....	3
2 Planområdet – dagens situasjon	4
2.1 Forslag til planavgrensning.....	4
2.2 Beskrivelse av området	4
2.3 Eksisterende kartlegging av området.....	7
3 Overordnede planer og retningslinjer	8
3.2 Gjeldende reguleringsplan	9
3.3 Reguleringsplaner i nærheten	9
3.4 Reguleringsplaner under arbeid	11
3.5 Stedsanalyse	12
4 Planinitiativet.....	13
4.1 Foreslått formål	13
4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	13
4.3 Ideskisser	15
4.4 Virkninger av planinitiativet	16
5 Vurdering av behov for konsekvensutredning	18
6 Medvirkning.....	18
7 Vedlegg til planinitiativet.....	18

Forslagsstiller:	Saksnr:	Dato:
Sandslimarka 185	PLAN-2023/14548	21.12.2023
Internt prosjektnr.	Utarbeidet av:	KS-ansvarlig:
102832	Anna Skogen Holst	Magnus Meinert

1 Bakgrunn

Forslag til plannavn	Ytrebygda. Gnr. 115 Bnr. 220 Sandslimarka 185
Bydel. Gnr./bnr.	Ytrebygda. Gnr. 115 Bnr. 220

Sandslimarka 185 AS ønsker å starte opp en reguleringsplanprosess for eiendommen Sandslimarka 185 i Ytrebygda, med A/STAB AS som plankonsulent og Grieg Arkitekter AS som arkitekt.

Eiendommen består i dag av to bygninger som tidligere ble benyttet til kontorer. I dag står bygningene tomme, og forslagsstiller har gjennom flere år forsøkt å leie ut lokalene. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen åpner for oppføring av et betydelig større næringsareal. I området rundt har de senere årene flere bygg blitt omgjort fra nærings- til boligbygg. Både utleiers erfaringer og omgjøring av næringsarealer på nabotomtene viser at behovet for kontorlokaler på Sandslimarka ikke er slik det en gang var. Samtidig er det mange som ønsker å bo i området.

Sandslimarka 185 ligger sentralt til på Sandslimarka, med nærhet til både Bybane, buss, barnehage, skole og flere større arbeidsplasser.

Sandslimarka 185 AS ønsker å legge til rette for attraktive boliger på eiendommen. Boliger på eiendommen vil gi grunnlag for å reetablere betydelig grønne arealer på eiendommen som over mange år har vært nedbygd og brukt til biloppstillingsplass. Dermed tilføres bokvalitet til området som helhet samtidig som det gir god bokvalitet på fremtidige boligene på eiendommen.

Det ble avholdt et veiledningsmøte 31. august 2023.



Figur 1. Omtrentlig plassering av eiendommen i Ytrebygda utenfor Bergen sentrum

2 Planområdet – dagens situasjon

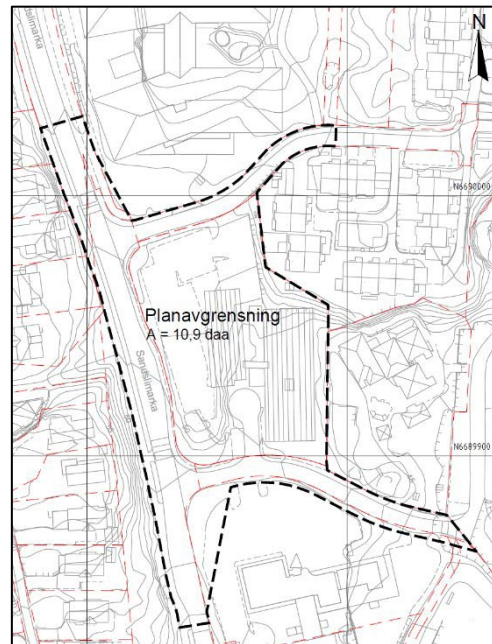
2.1 Forslag til planavgrensning

Foreslått planområde er på 10,9 daa, og avgrenset som vist i figur 2. Plangrensen følger eiendomsgrensene til gnr. 115 bnr. 220 i øst. Veiareal i nord og sør for eiendommen er også inkludert, samt deler av den kommunale veien Sandslimarka, for å gi plass til frisiktsoner og eventuelle andre tiltak som kan være nødvendig langs veiene.

Adkomst til planområdet er tenkt fra nord via dagens kryss. I dag har eiendommen adkomst både fra nord og sør.

Det er ønskelig at plangrensen blir et av temaene under oppstartsmøte.

Plangrensen er vedlagt i både PDF- og SOSI-format.



Figur 2. Forslag til planavgrensning

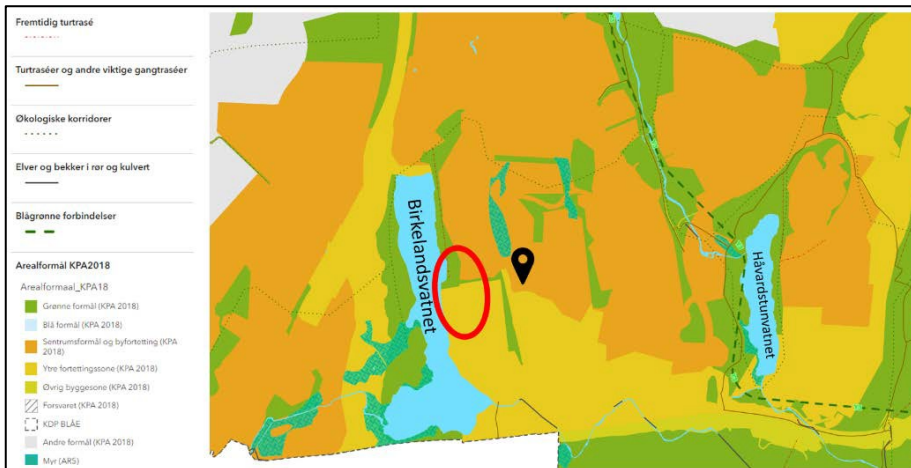
2.2 Beskrivelse av området

2.2.1 Beliggenhet

Foreslått planområde ligger på Sandsli i Ytrebygda bydel, omtrent 14 km fra Bergen sentrum via Fjøsangerveien og E39 (se figur 1). Fra Bergen sentrum tar det omtrent 40 minutter med Bybanen til holdeplassen Sandslimarka. Holdeplassen ligger ca. 7 minutters gange fra foreslått planområde. Langs Bybanetraseen er det lagt godt til rette for miljøvennlig framkommelighet med både sykkel, gange og Bybane. Ellers er det fra planområdet umiddelbar nærhet til bussholdeplassen Sandsligården, hvor rutene 23 (Straume terminal – Bergen lufthavn) og 99 (skolerute) har stoppested.

Flere store arbeidsplasser er etablert i nærheten av planområdet, blant annet Aker Solutions, Equinor, Oceaneering og Sotra Link. Sandsli videregående skole, Sandsli bo- og omsorgssenter og Bergen internasjonale skole, flere dagligvarebutikker og treningscenter ligger også i nærhet av planområdet. Ved Kokstad og videre i retning Flestrand ligger det enda flere større arbeidsplasser. Den korte avstanden til Bybanen gjør at planområdet har en sentral plassering på Sandsli. Reiser fra boligene til arbeid og fritidsaktiviteter er lettvinnt på grunn av nærhet til kollektivtilbud.

Planområdet er innenfor skolekretsene Ytrebygda og Liland. Ytrebygda ungdomsskole ligger ca. 16 minutters gange eller 5 minutters sykkel tur unna planområdet. Barneskolen Liland ligger omtrent 35 minutters gange eller 10 minutter med sykkel unna planområdet. Med bil tar turen ca. 6 minutter. Bergen Internasjonale skole ligger omtrent 600 meter fra planområdet. Der er det barnehage, barneskole og ungdomsskole.



Figur 3. Temakart «Sammenhengende blågrønne strukturer». Omtrent plassering av planområdet er vist med svart markør.

Flere områder i nærheten av planområdet er avsatt til grønnstruktur i KPA. I temakartet «Sammenhengende blågrønne strukturer» vises områder avsatt til grøntareal, framtidige turtraseer og blågrønne forbindelser, se figur 3. I kort gangavstand fra planområdet finnes leke- og rekreasjonsområdet ved Birkelandsvatnet. Der er det muligheter for å fiske i deler av vannet. Fiskeplassen er vist med rød sirkel i figur 3. Fra planområdet tar det ca. 15 minutter å gå til friluftsområdene Håvardstunvatnet og Skranevatnet. Friluftsområdene er startpunkt for flere rundturer i området. Steinsvikneset ligger 2,7 km fra planområdet. Her er det også flere tur- og rekreasjonsområder.

2.2.2 Nærliggende bebyggelse og strøkskarakter

Den kommunale vegen Sandslimarka fungerer som et skille mellom ulike bygningstyper i området. På vestsiden av vegen er det hovedsakelig tettliggende eneboliger med saltak, private hager og noe felles oppholdsareal mellom boligene, se venstre side av figur 4. Bebyggelsen på vestsiden av Sandslimarka ligger høyere i terrenget og delvis skjult av skog. Bebyggelsen er i liten grad synlig fra planområdet.

Øst for Sandslimarka har bebyggelsen større variasjon. Her er det både rekkehus, terrasseleiligheter og leilighetsbygg. I tillegg er det flere større kontor- og næringsbygg, en skole og en barnehage i området. Innimellom bebyggelsen er det flere innslag av grøntareal som er med på å bryte opp bebyggelsen.



Figur 4. Nærliggende bebyggelse. T.v. På vestsiden av Sandslimarka. T.h. på østsiden av Sandslimarka

Områdets utforming har vært i endring fra omtrent 1980-tallet, slik figur 5 viser. Det som var et lite eneboligområde i 1980, har utviklet seg til å bli et tettbygd bolig- og næringsområde, slik det er i dag. Utbyggingen vi ser i dag følger området gjeldende reguleringsplan fra 2015.



Figur 5. Flyfoto som viser utviklingen på Sandsli. Sandslimarka 185 vits ved oransje markør.

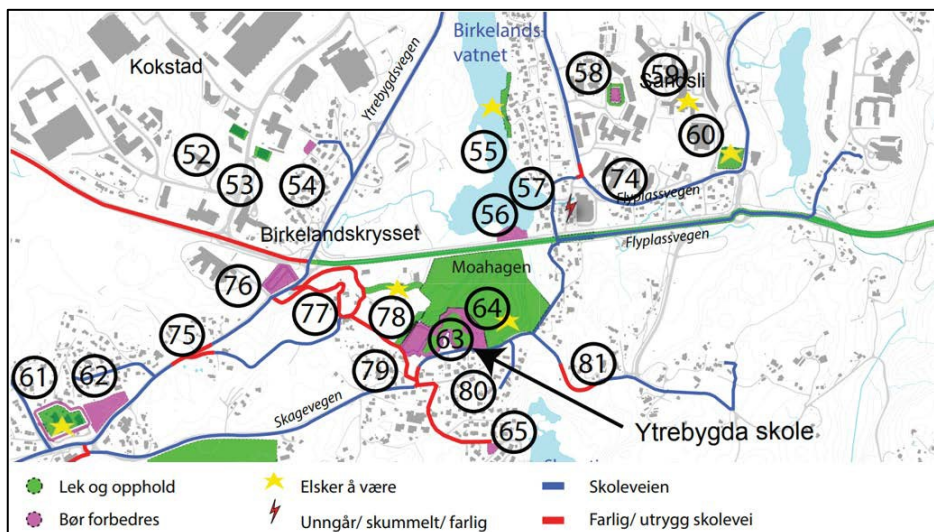
Det har foregått store endring på Sandsli de siste årene. Eldre bebyggelse er transformert fra kontorbygg til leilighetsbygg, og det som var større åpne areal har blitt bebygget. Grøntarealer er nedbygget i betydelig grad helt opp til de seneste årene. Ny bebyggelse er oppført med varierende byggehøyder, gjerne inntil 6-7 etasjer. Det er også stor variasjon i det arkitektoniske uttrykket, der det nye har et mer moderne preg enn den eldre bebyggelsen. Slike store og høye bygningskropper er blitt et tydelig kjennetegn ved Sandslimarkaområdet. De er i dag med på å definere området strøkskarakter.

2.3 Eksisterende kartlegging av området

Kulturminnedokumentasjon

I forbindelse med gjeldende reguleringsplan Sandqli Vest, ble det i 2015 gjennomført en kulturminnedokumentasjon av Rambøll. Undersøkelsen tok for seg eiendommen, men det ble ikke gjort funn av interesse.

Barnetråkkregistrering – Ytrebygda skole



Figur 6. Utklipp fra barnetråkkregistrering gjennomført i 2011. Planområdet ligger like ved nummer 58.

I 2011 ble det gjennomført en nokså omfattende barnetråkkregistrering av Ytrebygda skole. De tok for seg store deler av Ytrebygda, der det ble gjort flere registreringer i nærheten av Sandslimarka 185.

Figur 6 viser et utklipp fra et av kartene fra registreringen. Planområdet ligger like ved punkt nr. 58, hvor barna har oppgitt at de ønsker at fotballbanen forbedres. Fotballbanen barna viser til ligger på andre siden av barnehagen, sett fra planområdet. Ved punkt nr.59 har barna oppgitt at dette er et område de liker å oppholde seg i. Punkt nr. 55 ved Birkelandsvatnet er registrert som et område hvor barna elsker å være. Til tross for at registreringen er noen år gammel, finnes fremdeles flere av de registrerte stedene og kvalitetene i dag.

Vi har ikke kjennskap til andre kartlegginger av området av betydning for planinitiativet eller den aktuelle eiendommen.

3 Overordnede planer og retningslinjer

3.1.1 Kommuneplanens arealdel – KPA2018

Eiendommen ligger i byfortettingssone (BY), og grenser til Ytre fortettingssone (Y) i sør og vest.

Bolig og uteareal

Området skal videreutvikles som bolig- og næringsområde. Utnyttelsesgrad skal vurderes og fastsettes ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyder og uteareal. Byggehøyder tilpasses steds særpreg og omgivelsene, og det tas hensyn til tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Stedsanalysen gir grunnlaget for vurdering av byggehøyder.

Boligbebyggelse utformes med variasjon i størrelse og type. Minst 10 % av boligene vil være større enn 80 m², samt ha direkte tilgang til uteareal på bakken.

Det opparbeides minst 40 m² uteoppholdsareal for hver boenhet. 50 % av arealet kan etableres på tak eller altan. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Det legges opp til maksimalt 100 meter sikker gangavstand fra boliger til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakken.

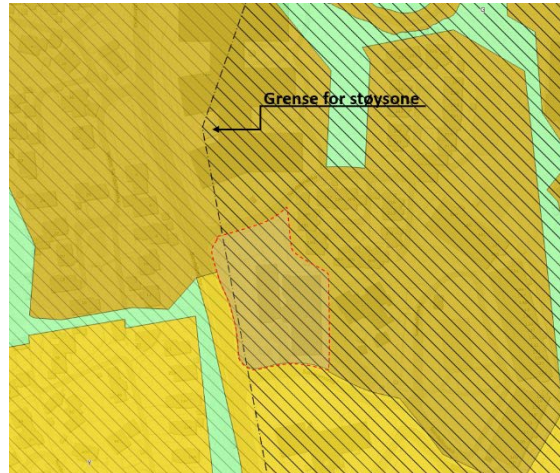
Parkering

Parkering løses i felles parkeringskjeller, hvor adkomsten er tenkt fra Sandslimarka i nord. I henhold til KPA skal det i byfortettingssoner legges opp til 0,6-1,2 biloppstillingsplasser per 100 m² bolig, hvor 10 % av plassene utformes og reserveres for bevegelsehemmede. Det tilrettelegges lading av elbil. Sykkelparkering utformes som tyverisikker og klimaskjermmede parkeringsplasser. Det skal etableres 2,5 sykkelparkingsplasser per 100 m² BRA.

Hensynssoner

Området er omfattet av «Konsesjonsområde for fjernvarme Flesland – Sentrum» (H410). Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for nybygg over 500 m². Valg av energiløsning skal ses nærmere på som en del av planarbeidet.

Foreslått planområde er innenfor gul støysone «Fana skytterlag (H220)». Grensen til hensynssonen går langs eiendommens vestlige side, slik figur 7 viser. Nedre grenseverdi gitt i tabell 3 i T-1442 skal tilfredsstilles for tiltak med nytt støyfølsomt bruksområde, jf. § 22 i KPA. Støy skal utredes og vurderes nærmere som en del av planarbeidet.

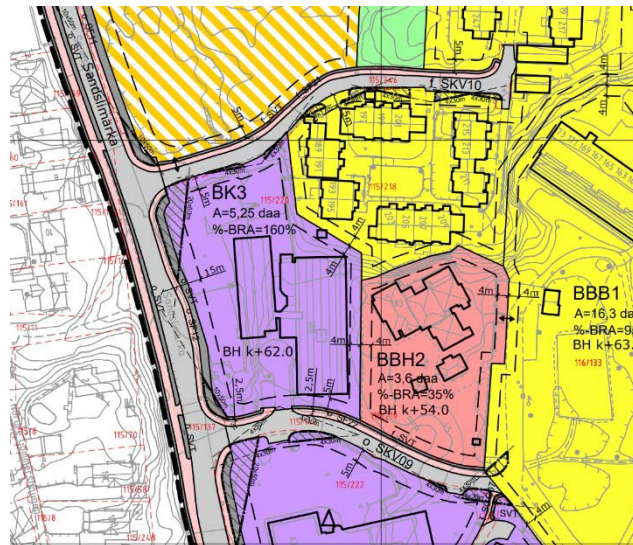


Figur 7 Utklipp KPA2018 (bergenskart). Eiendomsgrense til 115/220 vist med rødt.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert gjennom reguleringsplan Ytrebygda. Gnr. 116 bnr. 107 mfl., Sandsli vest fra 2015. I denne planen er Sandslimarka 185 regulert til kontor, med en utnyttelse på 160 %-BRA, og maks byggehøyde inntil kote 62.

Til felt BK3 er det knyttet rekkefølgekrav om at veg o_SKV09 og fortau o_SF12 og o_SF22 skal være opparbeidet eller oppgraderert før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse utestedes.



Figur 8. Utklipp av plankart for Sandsli vest

3.3 Reguleringsplaner i nærheten

Det er flere planer som grenser til gjeldende reguleringsplan, se figur 9. De fire nærmeste er kort omtalt under med tilhørende plankart vist i figur 10.



Figur 9. Reguleringsplaner i nærheten av foreslått planområde (vist med oransje markør)

Ytrebygda. Gnr 115 Bnr 42 mfl., Nordre Gommershaugen. Vedtatt i 2021. PlanID: 65380000.

Planen legger til rette for moderat fortetting med inntil 20 boenheter fordelt på to boligbygg. I tillegg

regulerer planen en del samferdselsareal som veg, fortau, gang-/sykkelveg. I tillegg reguleres friområder og friluftsområde i sjø og vassdrag.

Ytrebygda. Gnr 116 Bnr 114, 217 mfl., Sandslikrysset. Vedtatt i 2014. PlanID: 62150000.

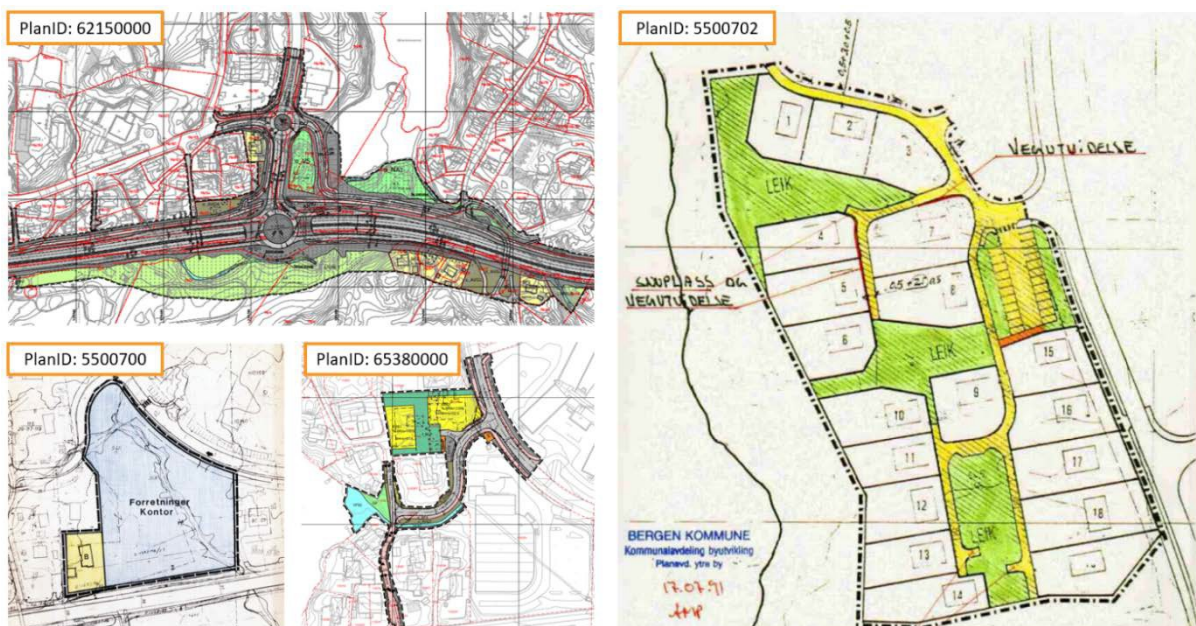
Planen legger til rette for opparbeidelse av ny kryssløsning for Sandslikrysset, hvor formålet med planen var å regulere et kryss som var robust nok til å tåle det beregnede trafikkvolumet i krysset mellom Flyplassvegen og Sandslivegen. Fremkommelighet for myke trafikanter er også vektlagt i planen, ved at gang- og sykkelvegnettet omlegges og separert gang- og sykkeltrase langs Flyplassvegen. Krysset er i dag opparbeidet i tråd med reguleringsplanen.

Ytrebygda. Gnr 115 Bnr 11 mfl., Birkelandsvatnet, Felt 11, Endret kjøremønster. Vedtatt i 1991. PlanID: 5500702.

Reguleringsplanen er en mindre endring av en eldre reguleringsplan. Planen regulerer området til boligbebyggelse med innslag av felles friområder.

Ytrebygda Gnr 115 Bnr 137, Øst for Birkelandsvatnet, Vesentlig reguleringsendring. Vedtatt i 1989. PlanID: 5500700.

Planen er en vesentlig reguleringsendring for reguleringsplan fra 1987. Reguleringsendringen regulerer arealet til forretning og kontor, samt noe boligformål øst for Birkelundsvatnet.



Figur 10. Utklipp fra reguleringsplankart

3.4 Reguleringsplaner under arbeid

Det er flere pågående reguleringsplaner i nærheten av foreslått planområde. Figur 11 viser et utvalg av disse, henholdsvis:

PlanID: 65860000

Ytrebygda. Gnr 116 Bnr 119, Sandslimarka 260: Planforslagets hovedformål er boligbebyggelse med noe næring. Kunngjøring om oppstart var i november 2017, og planforslaget var ute til offentlig ettersyn i perioden februar-april 2020.

PlanID: 71000000

Ytrebygda. Gnr 115 Bnr 141, Sandslimarka sør: Planforslaget legger opp til etablering av kombinert formål bolig, tjenesteyting og kontor. Kunngjøring om oppstart var i mai 2022.

PlanID: 65070000

Ytrebygda. Gnr 114 Bnr 367 mfl., Brakehaugen Boligområde:

Planforslaget startet opp i 2016, og var til offentlig ettersyn i perioden mai-juni 2018, hvor det kom samlet innsigelse fra Fylkesmannen og Avinor. Planforslaget legger opp til bolig og næring.

PlanID: 71400000

Ytrebygda. Gnr. 114 Bnr. 252, Kokstadvegen 29:

I planforslaget foreslås et område regulert til forretning/kontor. Det ble avholdt oppstartsmøte 7. september 2023.



Figur 11. Pågående reguleringsplaner, i nærheten av foreslått planområde (vist med oransje markør)

3.5 Stedsanalyse

Figur 12 viser anbefalingskartet fra stedsanalysen. Kartet viser hvordan framtidig utvikling av eiendommen utformes og tilpasses nærliggende bebyggelse.

Stedsanalysen er vedlagt planinitiativet.



Figur 12. Anbefalingskart fra stedsanalysen

4 Planinitiativet

4.1 Foreslått formål

Det foreslås å regulere eiendommen med formål for boligbebyggelse. Det underformålet som er mest passende er ikke avklart. Det kan også være aktuelt å regulere deler av nærliggende samferdselsarealer med formål som veg, kjøreveg, annen veggrunn (grå, sykkelanlegg, gang- og sykkelveg og fortau. Avhengig av løsningsvalg kan også egne formål for renovasjon, uteoppholdsarealer og gangarealer være aktuelle.

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

4.2.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planområdet ligger i et område hvor bebyggelsen er svært variert. Øst og vest er preget av småhusbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger, mens nord og sør er utbygd med boligblokker, kontor- og institusjonsbygg over 5-7 etasjer. Se bilder under kapittel 2.2.2. Eiendommens plassering i terrenget gjør at bebyggelsen rundt vil påvirkes ulikt. Bebyggelsen mot vest, som både ligger høyere og er skjermet med skog, vil ikke bli påvirket av tiltak innenfor eiendommen.

Det planlegges for etablering av boligblokker, tilsvarende en bygningsmasse på ca. 10 000 m², bestående av leiligheter, parkeringskjeller og fellesarealer.

Foreløpige skisser viser tre volumer med variert byggehøyde på 4 til 7 etasjer. Et av de to byggene på eiendommen tenkes transformert og ombygd. Det ses på om bærekonstruksjonen i deler av bygget kan gjenbrukes for å minimere klimaavtrykket. En eventuell bevaring og transformasjon av bygget må vurderes nærmere som en del av planarbeidet. Ved variasjon i byggehøydene og utforming tilpasses ny bebyggelse eksisterende bebyggelse.

4.2.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet og tilpasning til landskap

Mellom byggene er det påtenkt felles uteoppholdsarealer, gangveier, vegetasjon og møblering. Arealene på bakkeplan holdes bilfrie gjennom etablering av en parkeringskjeller under bakken. Det gir trygg ferdsel for myke trafikanter og gode muligheter for å få til gode oppholdskvaliteter i utearealene. Nye gangforbindelser på tvers av planområdet vil bidra til lettere og tryggere fremkommelighet i og gjennom planområdet.

Eiendommen består i dag av næringsbygg og asfalterte flater. I sørvestlig del av eiendommen er det et lite grøntareal som ser ut til å være rester av et naturterreng. Dette grøntarealet videreføres som en del av et nytt, større og sammenhengende uteareal. I tillegg vil det være fokus på å transformere flere av de eksisterende grå flatene til grønne arealer. Det kan også bli aktuelt med grønne tak. Dette vil bidra til å binde planområdet bedre sammen med nabobebyggelsen. Samlet sett vil området bli langt grønnere, og det tilføres oppholdskvaliteter som ikke er der i dag.

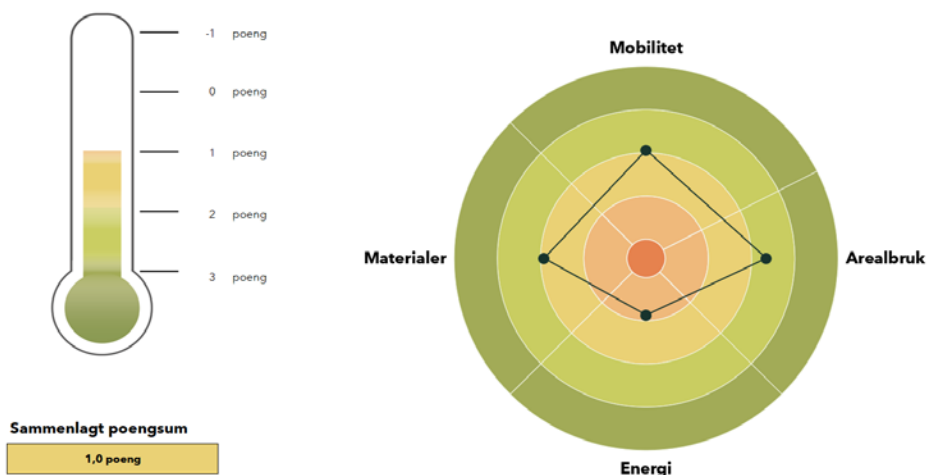
4.2.3 Målsetting om klimagassreducerende tiltak

For bygg som rives vil det være fokus på ombrukskartlegging og gjenbruk. Det generelle klimagassutslippet på eiendommen etter utvikling vil trolig forbedres fra dagens situasjon, fordi asfalterte flater erstattes med grøntareal. Bevaring av deler av eksisterende bygningsmasse er noe som vurderes nærmere, og som undersøkes av arkitekt og bygningsfysiker som en del av planarbeidet. Dersom deler av bygningsmassen kan gjenbrukes vil det være positivt med tanke på klimagassreducerende tiltak

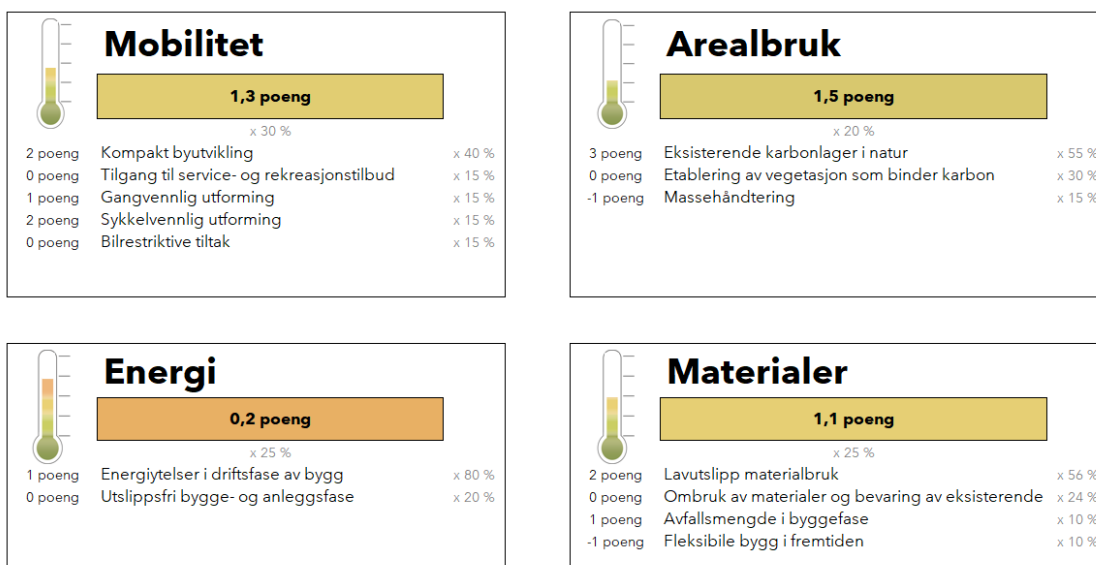
Prosjektet vil prosjekteres og bygges iht. TEK17, og det er ønskelig at det tilknyttes fjernvarmeanlegg eller tilsvarende.

Det er utarbeidet en klimanorm for prosjektet, som er vedlagt planinitiativet. Figurene 13 og 14 viser resultatet fra denne.

Resultater



Figur 13 Resultat – Klimanorm del1



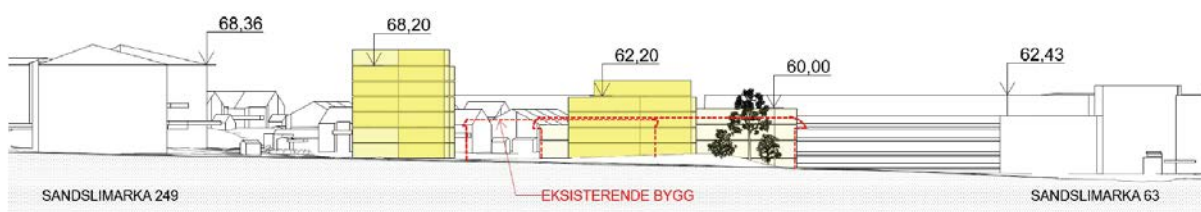
Figur 14 Resultat – Klimanorm del2

4.3 Ideskisser

Skissene i figur 15 viser foreløpige planlagt bebyggelse. Skissene viser hvordan utbyggingen er tenkt i tre volumer. Byggehøyden varieres og er tilpasset omliggende bebyggelse. Deler av bærekonstruksjonen i eksisterende kontorbygg gjenbrukes, og byggets base brukes som utgangspunkt for et av nybyggene. Illustrasjonene viser også hvordan gangforbindelsen gjennom området vil skape en ny tverrforbindelse gjennom planområdet.



Uteområdet og gangforbindelsen gjennom området sett fra sørøst.



Figur 15 Ideskisser

4.4 Virkninger av planinitiativet

4.4.1 Strøkskarakter, landskap og omgivelser

Planinitiativet legger opp til en transformasjon av eiendommen som vil medføre en utvikling av områdets strøkskarakter i tråd med KPA. Planlagt utbygging tilpasses og tar hensyn til nærliggende bebyggelse i øst, nord og sør. Utvikling av eiendommen vil bidra til en mer variert bygningstypologi.

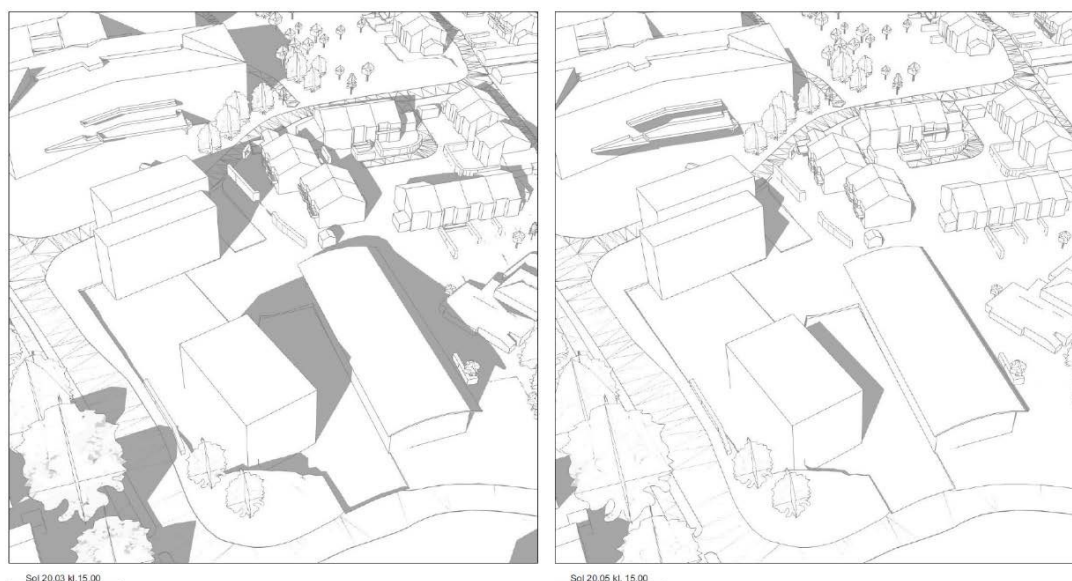
Eksisterende eneboligbebyggelse vest for planområdet ligger på en høyde, med ryggen til planområdet, samt at den er skjermet bak høye trær. Det vurderes derfor at eneboligbebyggelsen i dette området ikke vil direkte påvirkes av foreslått ny bebyggelse. Rekkehusbebyggelse i øst ligger også noe høyere enn foreslått planområde. Figur 16 viser terrengets utforming i området.

Foreløpige sol- og skyggeanalyser vist i figur 18, viser at ny bebyggelse ikke vil ha særlig negativ påvirkning på solforholdene til eksisterende rekkehus i vår- og sommerhalvåret.

Ulike volumer på eiendommen sørger for at felles uteoppholdsarealer på bakkeplan får gode solforhold.



Figur 16. Terrenget ved planområdet. Kilde: høydedata.no



Figur 17. Foreløpig sol-/skyggeanalyse. Tv. Sol 20.mars kl.15.00. Th. Sol 20.mai kl.15.00.

4.4.2 Trafikk og støy

Dersom laveste parkeringsdekning i KPA legges til grunn tilsvarer dette omtrent 60 parkeringsplasser for de nye boligene. Trafikkmengden som produseres er derfor forventet å være i samme størrelsesorden som dagens trafikkmengde fra kontorlokalene. Områdets sentrale plassering ved Bybanen, og nærhet til bussholdeplass gjør at det kan forventes at en del vil velge å reise kollektivt, gå eller sykle. Det vil være positivt for å redusere trafikkmengden.

Sandslimarka er tilknyttet E39 gjennom nytt toplans kryss. Veggen har en vegbredde på ca. 6,5 meter, og det vurderes at det er tilstrekkelig kapasitet. Vegens trafikkmengde er ikke registrert.

Dagens parkeringsareal er på overflaten. Ved at parkeringsarealet plasseres under bakken, samt at det tilrettelegges for interne veger som er forbeholdt myke trafikanter, vil støy reduseres gjennom realisering av planen.

4.4.3 Blågrønne strukturer og naturmangfold

Det er ikke registrert funn av arter innenfor planområdets avgrensning. Eiendommen er i stor grad bebygget, men i sørvest er det noen grønne kvaliteter som vil videreføres som en del av planområdet. Planforslaget vil gjennom økning i grøntarealer bidra til å legge til rette for økt biologisk mangfold i området.

4.4.4 Friluftsliv

Prosjektet påvirker ikke friluftsliv i området.

4.4.5 Kulturverdi

Planinitiativet vil ikke ha påvirkning på kulturverdi, da det ikke er noen registrerte kulturminner eller lignende i nærheten av området.

4.4.6 Barn og unges interesser

Det er ikke kjent at barn og unge benytter området innenfor foreslått planavgrensning, og det vurderes derfor til at planarbeidet ikke vil ha negative konsekvenser for barn og unges interesser.

Barnetråkkregistreringen fra 2011 viser at barn og unge liker å oppholde seg i områder i nærheten av planområdet. Det er flere naturlige samlingsteder for barn og unge i nærområdet, blant annet barnehager, ballbaner og skoler. Det ble trukket fram i veiledningsmøtet at det er utfordringer knyttet til sosial infrastruktur i området, spesielt med tanke på barn og unge.

Transformasjon fra næring til bolig med tilhørende uteoppholdsarealer, mindre parkeringsflater og nye interne gangforbindelser vil bidra til å gjøre området mer innbydende for barn og unge. Hvordan

reguleringsplanen kan bidra til en forbedring av den sosiale infrastrukturen vil ses videre på som en del av planarbeidet.

4.4.7 Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

Ikke kjent på dette tidspunktet. Eventuelle andre konsekvenser vil bli vurdert som en del av planarbeidet.

5 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel, og er vurdert til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6 (vedlegg I), heller ikke forskriftens § 8 (vedlegg II).

6 Medvirkning

Opplegg for medvirkning vil bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven, hovedsakelig gjennom høring og offentlig ettersyn. Behovet for folkemøter, informasjonsmøter eller lignende vil vurderes i løpet av planprosessen, og gjennomføres dersom dette vurderes å være hensiktsmessig.

Ved varsel om oppstart vil relevante berørte offentlige organer, og eventuelle andre interessenter varsles, i tillegg til naboer innenfor en 50 meters grense fra foreslått planområde.

7 Vedlegg til planinitiativet

- Forslag til planavgrensning (PDF og SOSI).
- Stedsanalyse
- Mulighetsstudie
- Klimanorm
- Forslag til framdriftsplan