

Stedsanalyse Lille Nesttunvann

[PLANID]

Bergen kommune

Vedlegg 1 til søknad om oppstartsmøte for *Fana, Gnr 42 Bnr 27, 58, 628 og 656 Lille Nesttunvann.*



A/STAB

| | | |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| Forslagsstiller: | PlanID. / saksnr: | Dok. dato: |
| Axer Eiendom AS | | 13.08.2019 |
| Internt prosjektnr. | Utarbeidet av: | Prosjektansvarlig: |
| 100910 | IO | Gaute Baarøy |

Innhold

| | | |
|-----|----------------------|---|
| 1 | Bakgrunn | 4 |
| 2 | Byromsanalysen | 4 |
| 2.1 | Beskrivelse | 5 |
| 2.2 | Kart 1 – 6 | 6 |

1 BAKGRUNN

I henhold til BKA 2018 bestemmelsespunkt § 8.3 skal det utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1 – 3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav iht. 3.3.1. Planområdet for aktuelle tiltak er i sone 1 Sentrumskerne (S7) og sone 2 Byfortettingssone.

Stedsanalysen ble i første runde utarbeidet og ferdigstilt etter «Veileder for Byromsanalyse.» Deretter er den oppdatert med blick til «Veileder for innledende stedsanalyse» av november 2018, og vil derfor ha elementer av begge.

Stedsanalysen ender ikke opp i bindende konklusjoner, men registrerer og redegjør for eksisterende strukturer og elementer, viktige hensyn og verdier samt også «viktige forbedringer» og danner grunnlag for videre arbeid. I tillegg har Tippetue Arkitekter utarbeidet et prosjektnotat som redegjør for prosjektets oppnåelse av kvalitets- og bærekraftsmål. Det oppfordres til å se til dette for mer detaljert informasjon om konseptet.

Tiltaksområdet er gnr. 42 bnr. 27, 58, 656 og 628 og ligger på sørøstsiden av Lille Nesttunvann, på et høydedrag mellom vannet og Nesttun sentrum i Fana.

Figur 1 Perspektiv fra nordvest mot planområdet og Nesttun sentrum. Hvitt omriss indikerer tiltaksområdet.



2 BYROMSANALYSEN

I det følgende belyses registrerte elementer innenfor et analyseområde og et nærmere avgrenset anbefalingsområde hva angår landskap og historie, kommunikasjon og målpunkt blant annet. Det er utarbeidet 6 kart med basis i Veileder for innledende stedsanalyse (nov. 2018). Disse gjennomgås kort nedenfor og presenteres til sist i dokumentet.

2.1 Beskrivelse

Kart 1 viser tomtens lokalisering og angir et analyseområde, som legges til grunn for øvrige kart. Analyseområdet markeres med rød stiplet linje mens den delen av området som utgjør selve byromsanbefalingen er indikert med farget sirkel. Kartet viser også hovedstrukturer for veg og bybane samt elveleier samt avgrensning av sentrumskjerne og byfortettingssone iht. KPA 2018 i tillegg til pågående planer i området. Der er ingen nylig vedtatte planer, ei heller pågående større utbyggingsprosjekter i nærområdet/analyseområdet.

Kart 2 gjør rede for landskapet og området historie. Kartets bakgrunn indikerer rommets tredimensjonalitet. Blågrønn farge er lavereliggende terreng og mørk rød er høydedrag. Ulike graderinger av gul – orange - lys rød indikerer mellomskiftet. Mot vest er en vratt skrent ned mot vannet. Viktig blågrønnstruktur er vist med respektive blå og grønn farge. Nesttun sentrum med nærliggende eiendommer er av kulturhistorisk interesse og enkelt elementer har ulik grad av kulturhistorisk verdi. Omriss som viser historisk veifar, byrom og byplangrep viser området for dette. Både innenfor planområdet og i nærområdet finnes bygg som er fra før 1900 og som følgelig er i SEFRAK-registeret. I forslag til ny KPA 2019 er Nesttun sentrum med et knippe omliggende eiendommer gitt status bestemmelsesområde «Historiske områder» # Nesttun.

Kart 3 viser eksisterende og fremtidige kommunikasjon og målpunkt. Planområdet har en gunstig beliggenhet med kort gangavstand til sentrumsfunksjoner på Nesttun, til bybanestopp og busslinjer både i nord-sørgående retning og i øst-vest gående retning. Hoved sykkelvegtrase mellom Bergen Sentrum og Nesttun / Midtun skole passerer rett sør for anbefalings- og planområdet med tilkobling via Sundts veg. I tillegg legger overordnede planer føringer for fremtidige ganglinjer blant annet langs Lille Nesttunvann, og en fremtidig forbindelse som knytter planområdet og sentrale deler av Nesttun sammen med Skjoldbukten i sørlig retning (ref. Fa5 i temakart «blågrønne strukturer»). Kartet gir også en oversikt over eksisterende ganglinjer langs Nesttunvann samt også bilveger med fortau.

Kart 4 gir en grov oversikt over bebyggelsesstruktur i området og skiller mellom småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og blandet sentrumsbebyggelse. I tillegg vises bygg som er regulert til spesialområde bevaring, og området som er omfattet av hensynssone kulturmiljø. Her er flere SEFRAK-registrerte bygg, de fleste i rød kategori. Anbefalingsområdet består pr. i dag hovedsakelig av småhusbebyggelse, men der er også blokk bebyggelse. Et av byggene er regulert til spesialområde bevaring i RP for Nesttun sentrum (planID 16370000). Dominerende materialbruk for småhusbebyggelsen er tre, for blokkbebyggelsen er det mur. Nyere bygg med næringsformål har ulike fasadeplater. Byggehøyde innenfor nærområdet / anbefalingsområdet varierer fra eneboliger på 1-2 etasjer pluss loft til sentrumsbebyggelse fra 2 - 4/5 etasjer. Se utklipp fra googlemaps /fig. 2 for skråfoto med oversikt over bygningsstruktur og byggehøyder rundt Nesttun sentrum.

Kart 5 gir en oversikt over bo- og miljøutfordringer. Langs Nesttunveien er det rød og gul støysone, som går inn på aktuelle eiendommer og som må hensyntas i videre planlegging. Det er ikke anlagt fortau over Sundts veg for de som kommer gående langsetter Nesttunvegen.

Figur 2 Oversikt bygningsstruktur og byggehøyder rundt nesttun sentrum, ref. omtale av kart 4.













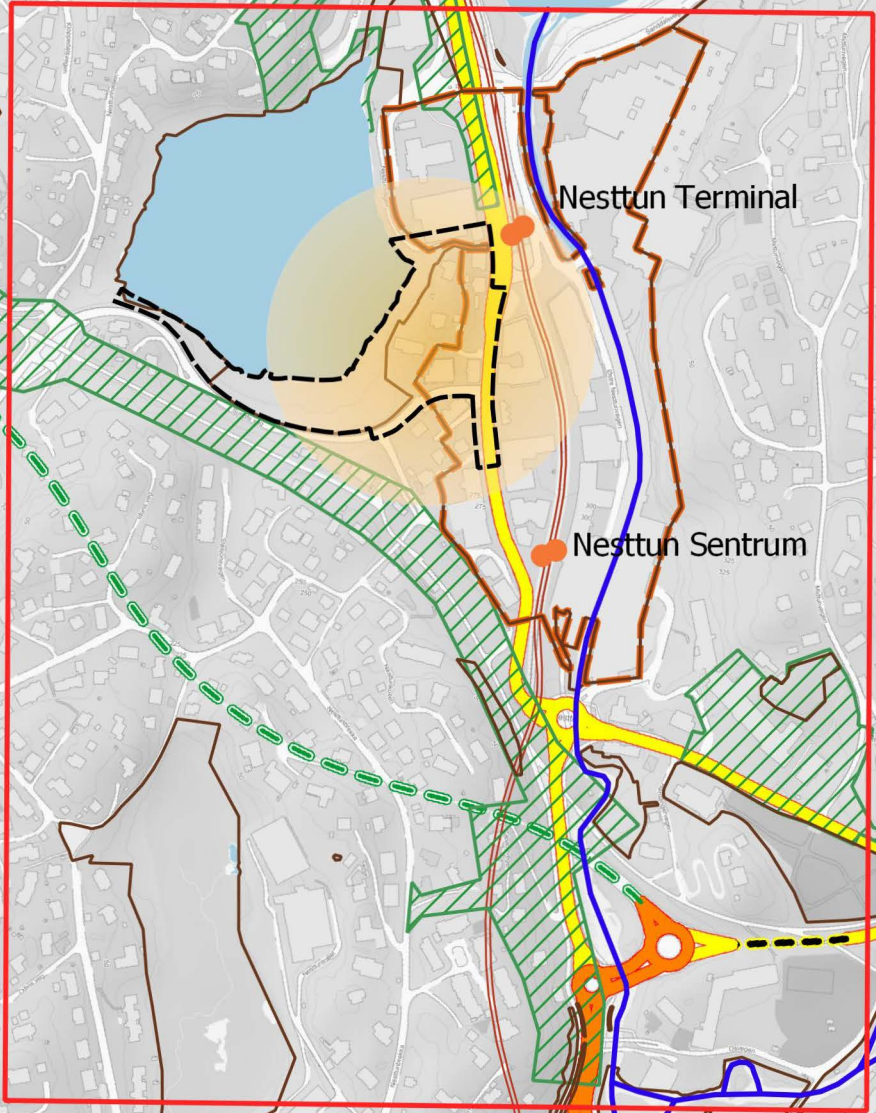
Dette kan i seg selv være et sikkerhetsregulerende tiltak da man ikke ønsker å lede gående (og syklende) direkte ut i krysset, men heller oppfordre til at de stopper opp og gjør en vurdering av den trafikale situasjonen før de krysser over Sundts veg. I dette øyemed er krysset likevel markert i kartet som en trafikal utfordring, som medfører at temaet vil bli vurdert nærmere i videre planprosess. Grøntstrukturen sør for Lille Nesttunvann er per i dag ikke opparbeidet men har potensiale for å kunne romme en naturtilpasset park med lekeareal i kort gangavstand til Nesttun sentrum, og som vil være positivt for hele området. I videre prosess vil man kunne se på muligheter for å legge til rette for ny bruk her samtidig som hensyn til flomsonen ivaretas.

Kart 6 er anbefalingskartet og viser forslag til planavgrensning, nærliggende blågrønne kvaliteter, urbane kvaliteter, aktive fasader, fremtidige og eksisterende kommunikasjonslinjer til og fra planområdet. Kartet indikerer en fordeling av ny bebyggelsesstruktur, som blant annet sikrer siktlinjer fra leilighetsbygg på g/bnr 42/860 mot Lille Nesttunvann samt eventuelle tverrforbindelser fra Nesttun terminal / Nesttun sentrum via området til strandsonen. Se også situasjonsplan utarbeidet av Tippetue AS. Hvorvidt slike tverrforbindelser lar seg realisere må vurderes nærmere som del av planarbeidet. Innenfor grønstrukturen / friområdet på g/bnr 42/957 er det foreslått å opparbeide et allment tilgjengelig område for lek og opphold, som sammen med Nesttun gård (g/bnr 42/11 m.fl) på motsatt side av Sundts veg kan utgjøre en miljøskapende akse fra Lille Nesttunvann til Nesttun torg / Nesttun sentrum. I denne aksen møtes det moderne og urbane, det kulturhistoriske og de blågrønne verdiene. Funksjonelle ganglinjer fra planområdet til/fra Nesttun terminal og Nesttun sentrum er lett tilgjengelige, og gir kort gangavstand til daglige gjøremål og støtter under prinsippet om den kompakte by, og bør i sin helhet planlegges iht. rammene for sone 1 – sentrumskjerne.

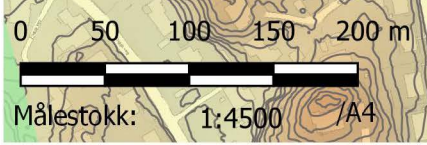
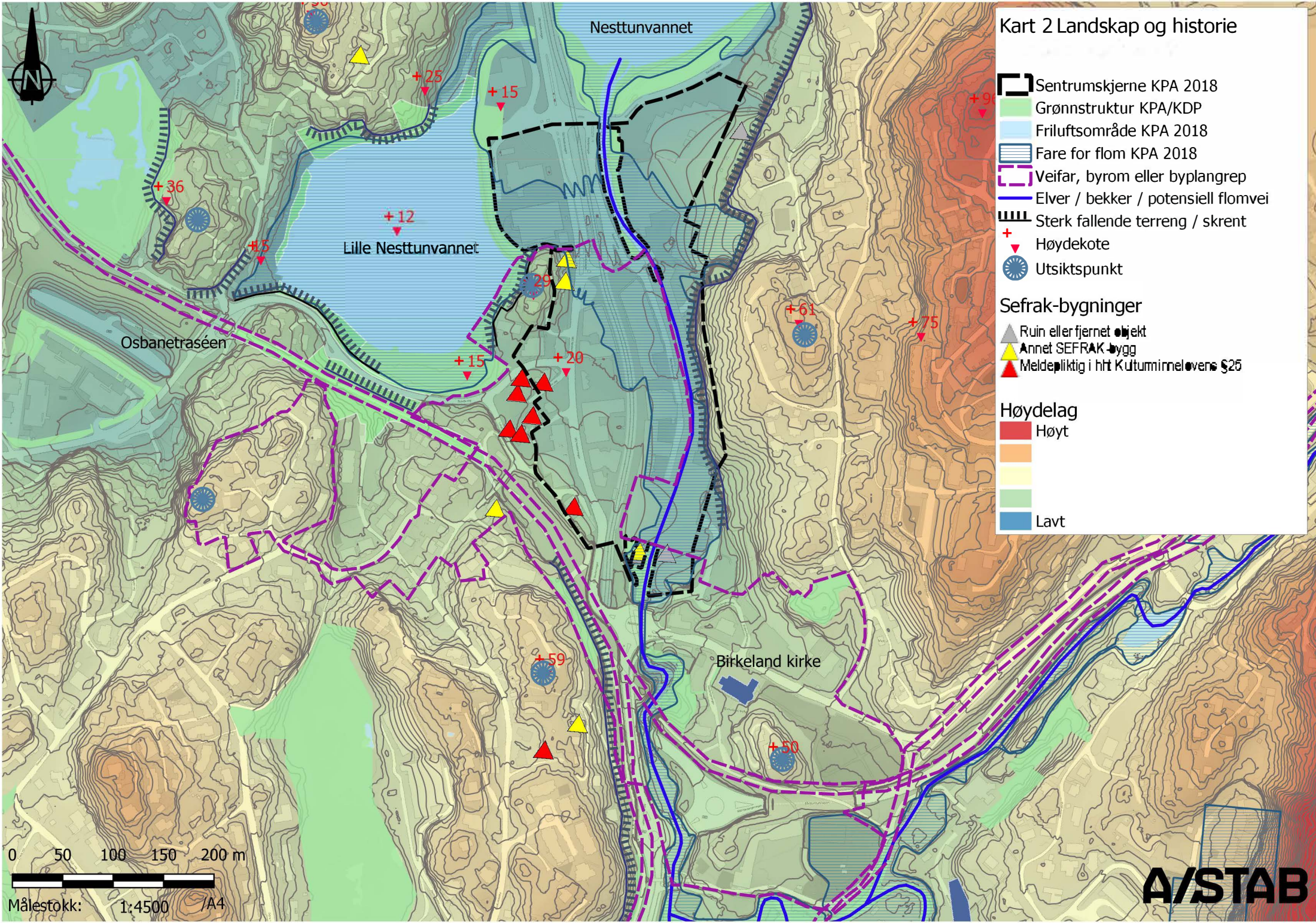
2.2 Kart 1 – 6

Kart 1 Oversiktskart

-  Planområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Blå struktur
-  Sentrumskerne KPA 2018
-  Byfortettingssone KPA 2018
-  Pågående planer
-  Bybane
-  Elver / bekker
-  Bybanestopp

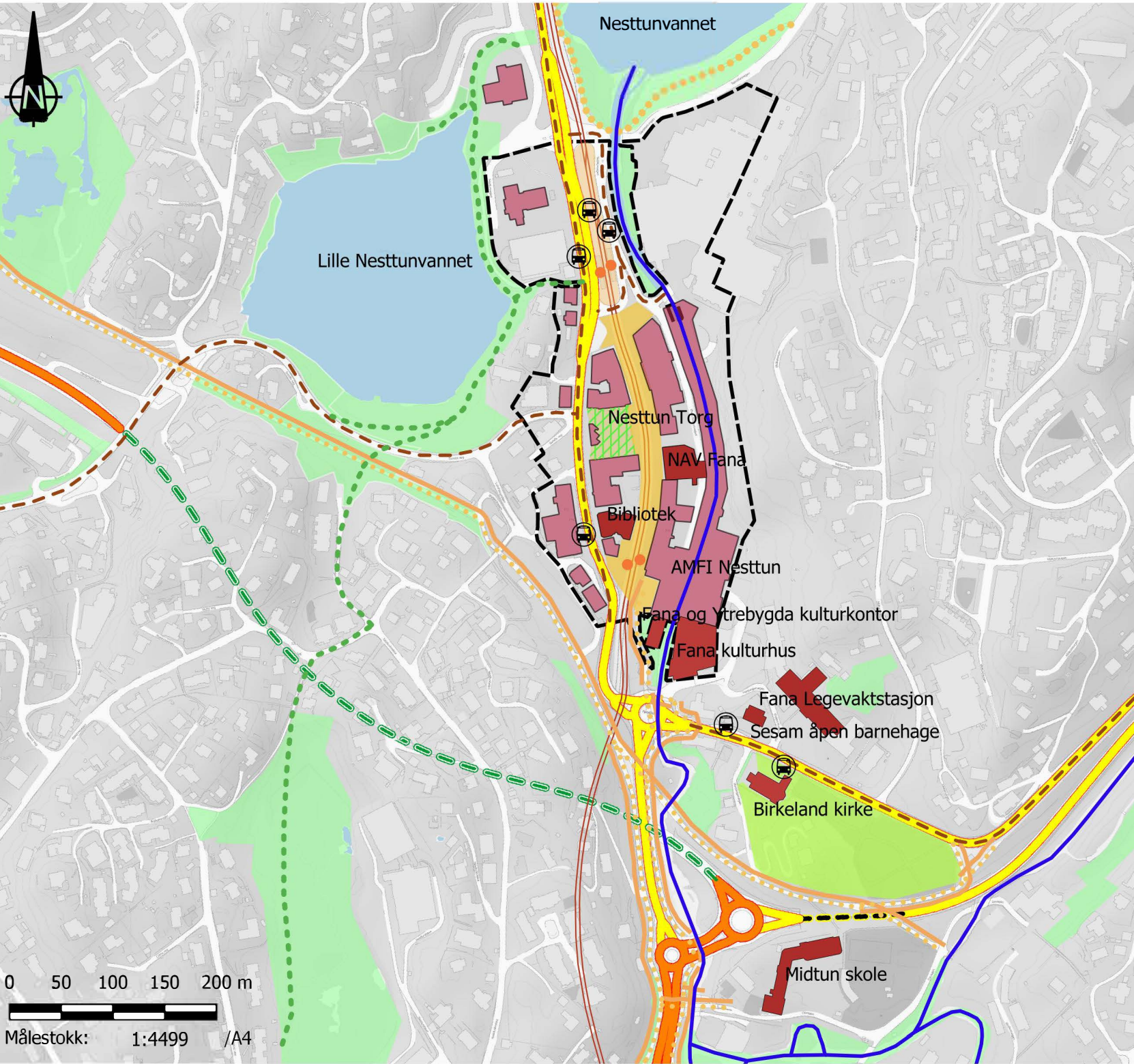
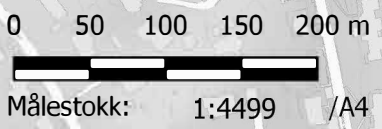


Kart 2 Landskap og historie



Kart 3 Kommunikasjon og målpunkt

-  Viktige byrom
-  Torg
-  Gravplass
-  Terminal - Buss / bybane
-  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
-  Publikumsrettet virksomhet / stor arbeidsplass
-  Sentrumskerne KPA 2018
-  Grønnstruktur KPA/KDP
-  Friluftsområde KPA 2018
-  Bilveg med fortau
-  Bybane
-  Elver / bekker
-  Ganglinje
-  Gang og sykkelveg
-  Fremtidig ganglinje KPA 2019/ KDP
-  Busstopp
-  Bybanestopp
-  Europa-veg
-  Europa-veg
-  Europa-veg
-  Europa-veg
-  Europa-veg - Bru
-  Europa-veg - Tunnel
-  Fylkesveg - Bru
-  Fylkesveg - Bru
-  Fylkesveg - Tunnel
-  Fylkesveg - Tunnel
-  Fylkesveg
-  Fylkesveg














Nesttunvannet

Lille Nesttunvannet

Kart 4 Bebyggelse

-  Del 1 Småhusbebyggelse
-  Del 2 Blokkbebyggelse
-  Del 3 Blandet sentrumsbebyggelse
-  Spesialområde bevaring RP Nesttun sentrum
-  Sentrumskerne KPA 2018
-  Hensynssone kulturmiljø KPA 2018
-  Ruin eller fjernet objekt
-  Annet SEFRAK-bygg
-  Meldepliktig i hht Kulturmiljølovens §25

0 50 100 150 200 m



Målestokk: 1:4499 /A4

A/STAB



Nesttunvannet

Lille Nesttunvannet

1

- Kart 5**
Bo- og bymiljøutfordringer
- Mindre attraktivt byrom
 - Trafikal utfordring
 - Viktig forhold
 - Sentrumskjerne KPA 2018
 - Grønnstruktur KPA 2018
 - Støysone Rød KPA 2018
 - Støysone Gul KPA 2018

0 50 100 150 200 m



Målestokk: 1:4499 /A4

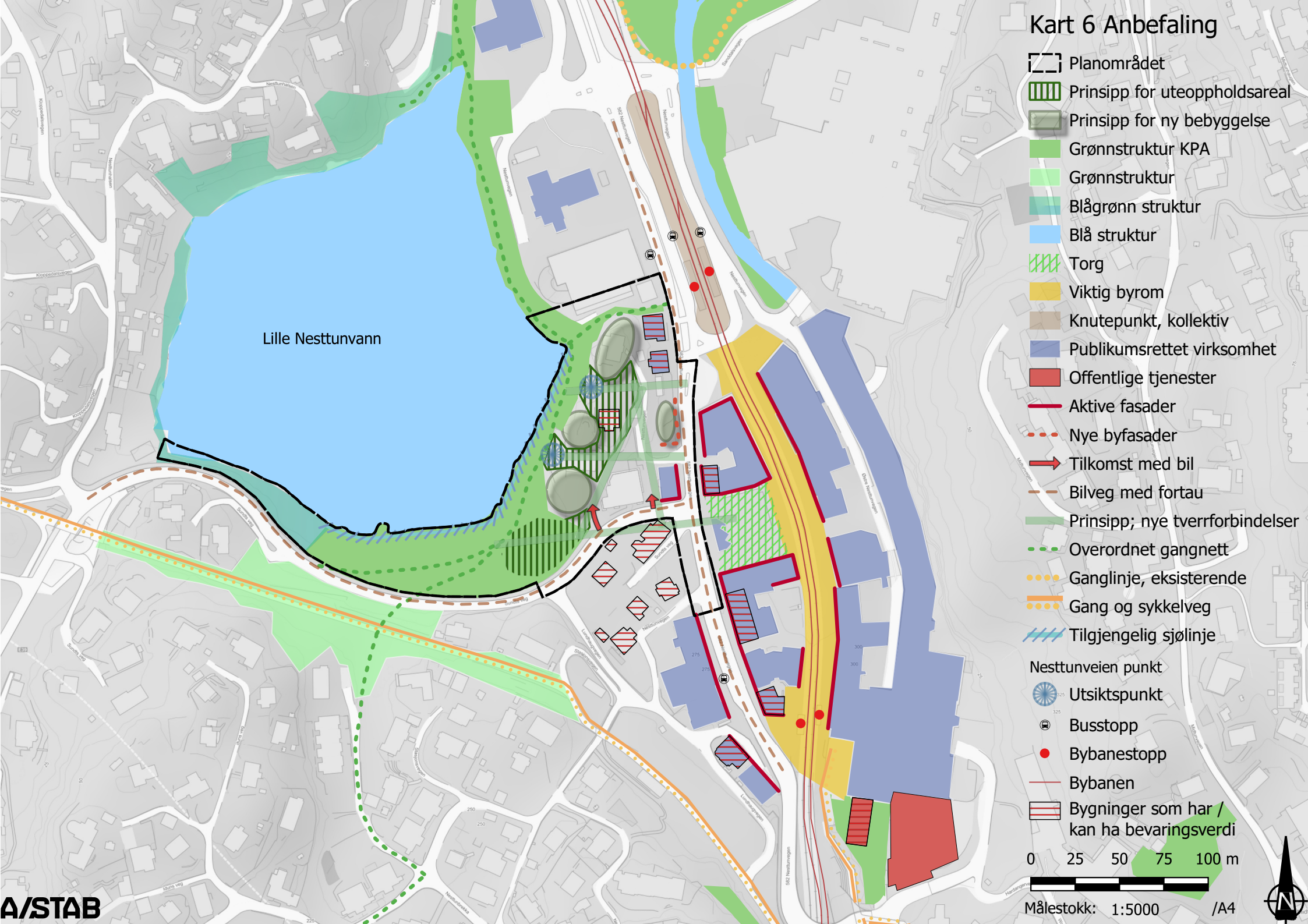
A/STAB

Kart 6 Anbefaling

- Planområdet
 - Prinsipp for uteoppholdsareal
 - Prinsipp for ny bebyggelse
 - Grønnstruktur KPA
 - Grønnstruktur
 - Blågrønn struktur
 - Blå struktur
 - Torg
 - Viktig byrom
 - Knutepunkt, kollektiv
 - Publikumsrettet virksomhet
 - Offentlige tjenester
 - Aktive fasader
 - Nye byfasader
 - Tilkomst med bil
 - Bilveg med fortau
 - Prinsipp; nye tverrforbindelser
 - Overordnet gangnett
 - Ganglinje, eksisterende
 - Gang og sykkelveg
 - Tilgjengelig sjølinje
- Nesttunveien punkt
- Utsiktspunkt
 - Busstopp
 - Bybanestopp
 - Bybanen
 - Bygninger som har / kan ha bevaringsverdi

0 25 50 75 100 m

Målestokk: 1:5000 /A4



Lille Nesttunvann

