



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fagnotat

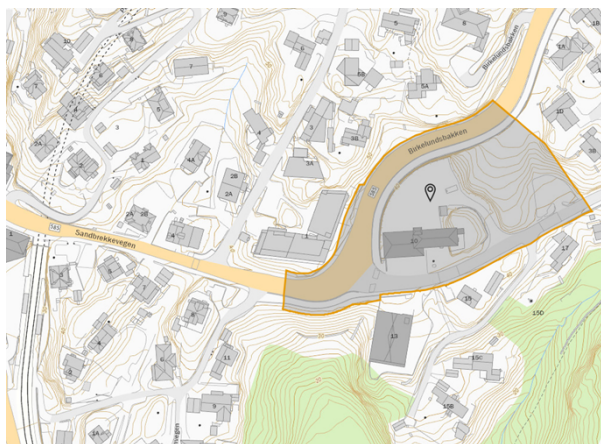
Vår referanse: PLAN-2022/20568-33
Saksbehandler: Alette Hus Kråkenes
Dato: 13.08.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 12, Bnr. 44 mfl. Fana brannstasjon og boligturn, Arealplan-ID 64070000

Om planforslaget

ABO PLAN & ARKITEKTUR AS foreslår på vegne av Bergen kommune v/ Etat for utbygging detaljregulering for et område i Fana bydel. Planområdet ligger ca. 200 m øst for Paradis sentrum og bybanestopp. Området er vist som del av byfortettingssone i kommuneplanens arealdel og er berørt av gul og rød hensynssone for vegstøy. I planområdet ligger Fana brannstasjon, oppført i 1954-56 med verneverdi. Sørøst i planområdet står det en hul eik som skal bevares.



Figur 1: Planavgrønsning vist til venstre, og skråfoto til høyre viser planområdet sett fra sør.

Planforslaget legger til rette for etablering av et kommunalt bosenter med inntil 9 enheter. Bosenteret skal være døgnbemannet og ha tjenestebase. I tillegg skal det etableres 8 kommunale utleieboliger. Bergen brannvesen skal flytte sin virksomhet til Rådalen høsten 2024, og planforslaget legger dermed til rette for etterbruk av gamle Fana brannstasjon og tilhørende parkeringsplass.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 08.05.2021, med høringsfrist 21.06.2021. Det kom inn 7 private merknader og 16 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 26.04.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

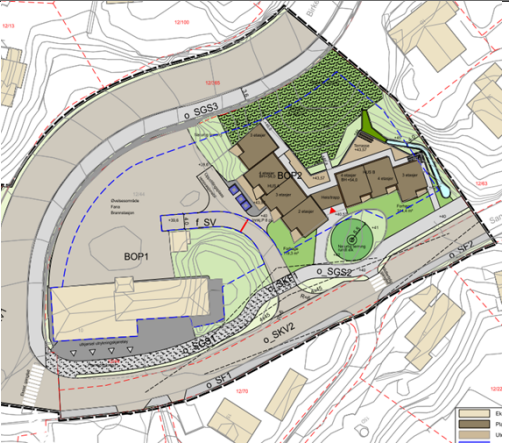







- **Barn og unge:** Det er skepsis til tiltakets formål (beboergruppe) og nærhet for barn og unge. Fana brannstasjon burde vurderes som barnehage.
- **Møteplass:** Paradis mangler møteplasser og dette bør vurderes i planarbeidet. Lokalsamfunnet må inkluderes i beslutninger om etterbruk av brannstasjonen.
- **Byggehøyder og volum:** Byggene bryter skala i høyde, lengde og bredde, plassering av bygg skaper skygge og innsyn for naboer.
- **Utforming:** Bygg må forholde seg til strøkskarakteren. Det stilles spørsmål ved kvalitetene på uteoppholdsarealene.
- **Natur:** Planforslaget bidrar til bit for bit nedbygging av natur, det må stilles krav til revegetering inkl. større trær. Stiller spørsmål ved løsning for hul eik og om bekk blir ivaretatt. Mest mulig av grønnstruktur i øst bør beholdes.
- **Trafikk:** Uoversiktlig trafikksituasjon ved Birkelundsbakken, støyskjerm må utredes, gode løsninger for gang- og sykkelveg i krysset må sikres, det må utformes rekkefølgekrav for offentlig infrastruktur.
- **Kulturmiljø:** Hensynssone 570 må sikres på brannstasjonen slik at en sikrer at bygget blir bevart slik det er i dag.
- **Formål:** Formålet offentlig eller privat tjenesteyting bør spesifiseres ytterligere.
- **Planavgrensning:** Planområdet må utvides slik at gang- og sykkelløsninger i krysset i Sandbrekkevegen blir inkludert.

Begrenset høring

Det er i tillegg foretatt en begrenset høring i perioden 05.05.2022-02.06.2022. Dette som følge av endringer på takform, byggehøyder og avtrapping av bygg, samt økning av grad av utnytting fra 100 til 120 %. Byggegrenser er også justert for å gi plass til uteplass med takoverbygg og sykkelparkering. Det kom inn 4 uttalelser fra høringsinstanser til den begrensede høringen. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 26.04.2024. Verken Byantikvaren eller Byarkitekten er enig i plangrepet med hensyn til å fremheve kvalitetene ved brannstasjonen og boligbebyggelsen. De mener at endringene ikke medfører en bedre stedstilpasning og er kritisk til hvordan planforslaget forholder seg til det grønne. Bymiljøetaten kom med innspill til ivaretagelse av hul eik, og Vestland fylkeskommune gjentar merknad fra offentlig ettersyn om å utvide plangrense og at planen må ha rekkefølgekrav for utbedring av området ved krysningsspunkt Sandbrekkevegen.

Det har vært uenigheter mellom plan- og bygningsetaten (PBE) og forslagsstiller om plangrepet. Flere løsninger har blitt testet ut, og sommeren 2023 ble det gitt tilbakemeldinger fra PBE om at forslagsstiller kunne gå videre med plangrepet som ble varslet til begrenset høring.

Endringer illustrert etter offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn	Forslag til sluttbehandling
 <p data-bbox="204 712 715 739">Figur 2: Illustrasjonsplan til offentlig ettersyn.</p>	 <p data-bbox="834 712 1345 772">Figur 3: Illustrasjonsplan med endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring.</p>
 <p data-bbox="204 1160 770 1220">Figur 4: Tidligere forslag til offentlig ettersyn sett ovenfra fra sør.</p>	 <p data-bbox="834 1160 1369 1220">Figur 5: Gjeldende forslag til vedtak sett ovenfra fra sør.</p>
 <p data-bbox="204 1547 730 1574">Figur 6: Tidligere forslag illustrert med flate tak.</p>	 <p data-bbox="834 1547 1345 1608">Figur 7: Gjeldende forslag til vedtak med endring i farge og takform.</p>
 <p data-bbox="204 1928 722 1989">Figur 8: Planområdet til offentlig ettersyn sett fra Birkelundsbakken i vest.</p>	 <p data-bbox="834 1928 1321 1989">Figur 9: Planområdet til vedtak sett fra Birkelundsbakken i vest.</p>

Endringene etter begrenset høring er små, men det er lagt inn ekstra felt for mer grønt i forkant av boligene i nordvest, samt er det lagt inn mulighet for oppføring av bod og carporter. Det er også lagt inn et areal til bruk for nabolaget nordvest for brannstasjonen.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet offentlig og privat tjenesteyting og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Forholdet til overordna planer

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Området er regulert til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel (KPA2018) der det er ønskelig med en balanse mellom boliger, arbeidsplasser, skoler/barnehager samt helse- og omsorgstjenester. Planområdet reguleres til «offentlig eller privat tjenesteyting» som vil kunne bidra til en aktivisering av brannstasjonen, samt bidra til varierte boliger og helsetjenester som er innpasset i bystrukturen på Paradis.

Uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for uteoppholdsareal på bakkeplan, på tak og på private balkonger. Arealet på bakkeplan ligger i bakkant av bebyggelsen i nord og utenfor bosenteret i vest. Arealet på tak utgjør 58 m² og er felles for beboerne. Uteoppholdsarealene utgjør totalt 687 m². For de planlagte 17 boenhetene er kravene til uteoppholdsareal, som er 40 m² per boenhet i byfortettingssone i kommuneplanens arealdel 2018 innfridd.



Figur 10: Utklipp fra illustrasjonsplanen viser tilgjengelig og målbart uteareal med 563 m² på bakkeplan i nord og 124 m² på bakkeplan i vest, samt felles takterrasse på 58 m². Private balkonger kommer ikke frem i illustrasjonen, men er sikret i bestemmelsene.

I byfortettingssone er det krav om at 50 prosent av alle boenheter i større prosjekt (mer enn 15 enheter) skal ha privat uteoppholdsareal. I dette planforslaget legges det opp til at alle

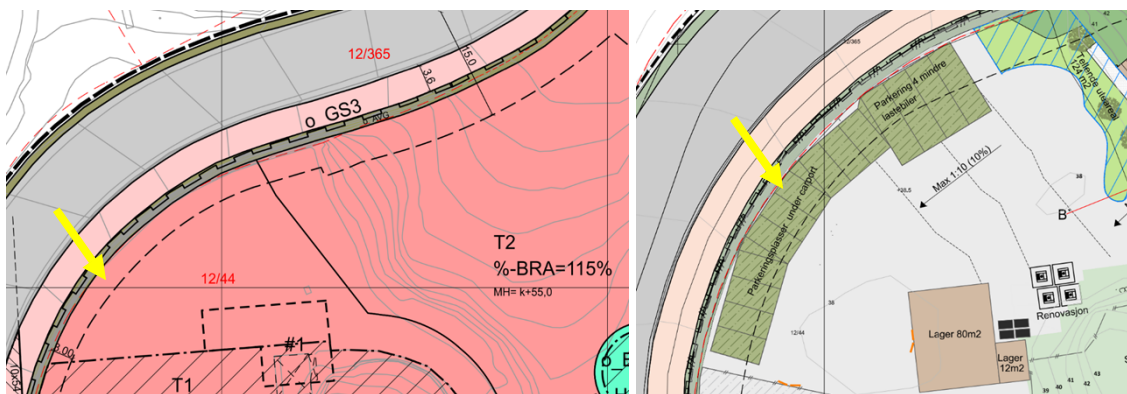
boenhetene skal ha 3 m² privat areal i form av balkong for hver boenhet. Boenheter både i boligtnet og utleieboliger har gode solforhold og fra takterrassen er det god utsikt mot sørvest. Det er universell tilkomst til uteoppholdsarealet via heis fra 1. etasje, i tillegg til trapp som kan bidra til en sosial møteplass. Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til uteoppholdsareal er ivarettatt, og vi slutter oss til foreslått løsning.



Figur 11: Perspektivskisse viser eksempel på hvordan private uteoppholdsarealer kan løses som inntrukne balkonger.

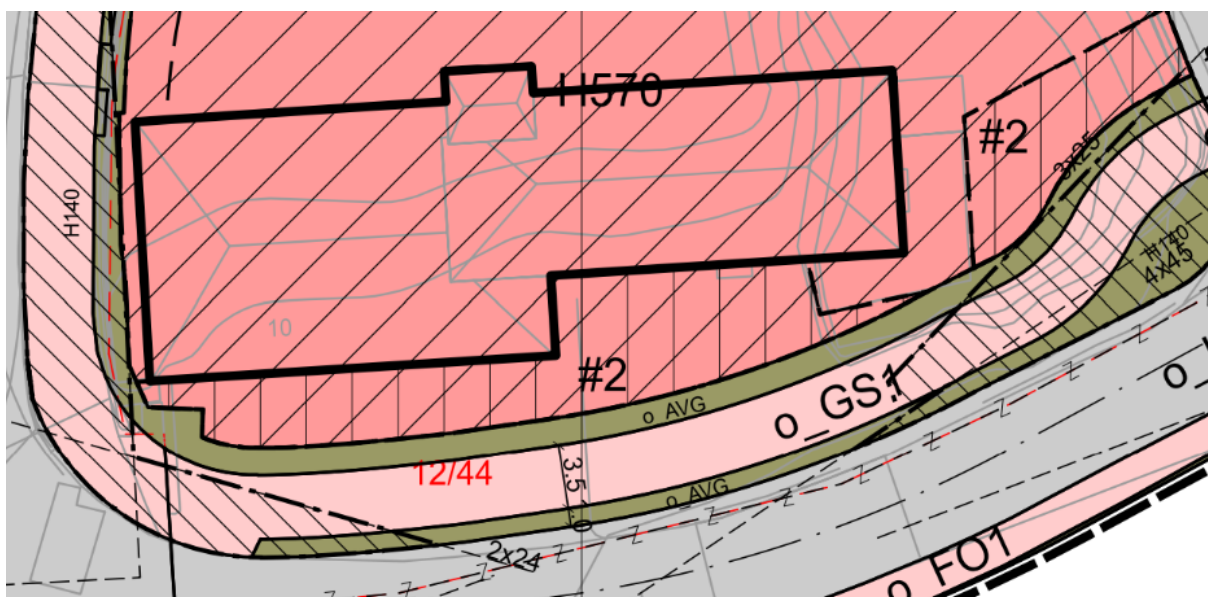
Byggegrense mot veg

I løpet av planprosessen har det vært diskusjoner med Vestland fylkeskommune angående byggegrense mot veg. Birkelundsbakken som ligger nord og vest for planområdet er fylkesveg, og det er i utgangspunktet byggegrense på 15 meter fra denne. Arealet bak Fana brannstasjon er en stor og åpen parkeringsplass som det har vært ønske om å utnytte bedre. Fylkeskommunen sitt krav om 15 meter byggegrense fra senterlinje veg ville medført at garasjeanlegg og bodareal ville blitt lagt midt på parkeringsplassen og kommet tettere på Fana brannstasjon og sporingskurvene til renovasjonsbil. I tillegg ville man fått et «dødt» areal mellom muren og garasjene som ville blitt skyggefullt og lite egnet til bruk. Etter dialog med Vestland fylkeskommune ved samferdselsavdelingen er det gitt aksept for at carport og parkeringsplasser kan etableres nærmere fylkesvegen enn vist byggegrense. Utenfor byggegrense mot fylkesvegen tillates det parkeringsplasser og carport med åpen konstruksjon slik at fylkeskommunen likevel kan komme til muren for inspeksjon og vedlikehold, se figur under.



Figur 12: Plankartet viser regulert byggegrense 3 meter fra muren (15 meter fra senterlinje veg), som vist i illustrasjonsplanen til høyre kan det bygges overbygde carporter med åpen konstruksjon utenfor denne byggegrensen. Dette er sikret i bestemmelse 2.2.1.b.

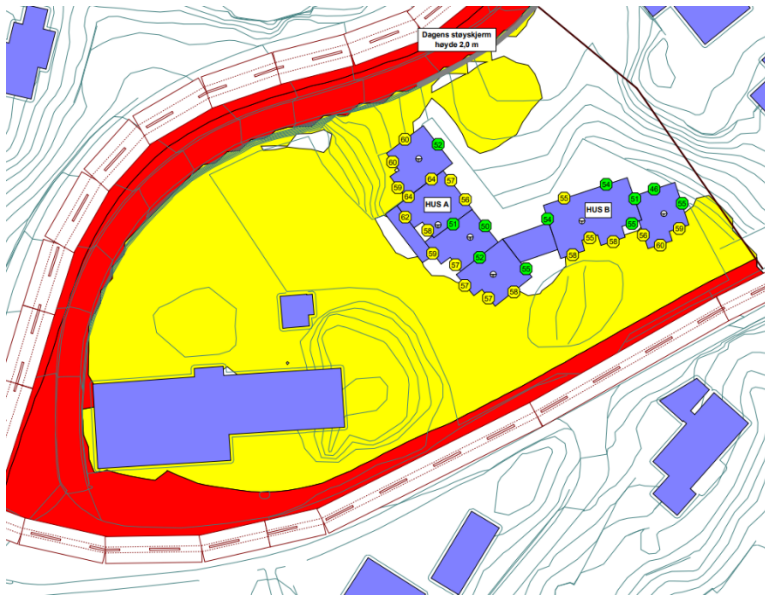
Mot Sandbrekkevegen i sør er byggegrensen lagt langs bygningskroppen på brannstasjonen. Dette er gjort av hensyn til hvordan brannstasjonen fremstår i omgivelsene. Dette arealet skal ikke bebygges, og fasaden på brannstasjonen mot Sandbrekkevegen skal ikke endres. Øst for dagens innkjøring til brannstasjonen er byggegrensen trukket utenfor hensynssone bevaring naturmiljø (H560) – hul eik.



Figur 13: Byggegrensen vist sør for brannstasjonen. Dette sikrer at det ikke kan bygges noe foran brannstasjonen, og fasaden kan ikke endres mot Sandbrekkevegen.

Arkitektur og tilpasning til eksisterende bebyggelse

Det er tatt flere hensyn ved utvikling av det arkitektoniske grepet for ny bebyggelse. Området er blant annet utsatt for støy fra vegtrafikk på begge sider, noe som har gjort det utfordrende å plassere uteoppholdsareal og bebyggelse slik at de får best mulig kvaliteter. Fana brannstasjon sitt kulturhistoriske preg har vært et viktig hensyn, i tillegg til terreng og naturkvaliteter slik som den hule eiken sørøst i planområdet. Det har vært uenighet om plangrepet i løpet av prosessen, og i sin uttale til begrenset høring har særlig Byarkitekten vært uenig i forslaget. Deres innspill har handlet om at bebyggelsen bør legges mot nord for å frigjøre uteareal mot sør. Det er testet ut flere alternativer i prosessen, disse er utredet i planbeskrivelsen kapittel 5.1. En eventuell plassering av uteoppholdsareal mot sør vil kreve støyskjerming på grunn av støy fra Sandbrekkevegen (se støyrapport datert 28.05.2019).



Figur 14: Utklipp fra støyrapport som viser støysituasjonen i området. Rød skravor viser mer enn 65 desibel og gul støysone viser mer enn 55 desibel.

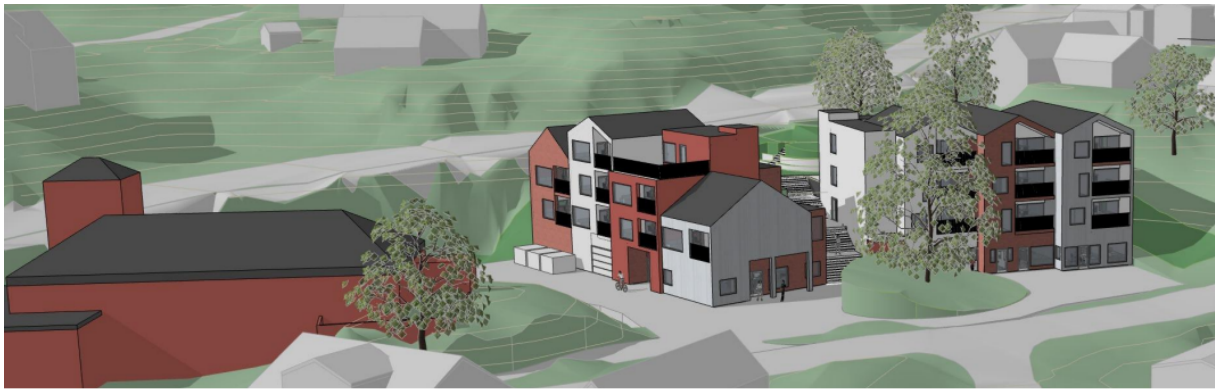
Utforming og plassering av bygningsmassen er et kompromiss mellom tilpasning til terreng for å minimalisere terrenginngrep, omkringliggende bebyggelse og bygningens funksjon.

Forslag til løsning gir bebyggelse i en L-formasjon mot Sandbrekkevegen og brannstasjonen. Dette gir mindre terrenginngrep og større samlet uteoppholdsareal på den øverste delen av tomten, som er støyskjernet i dag. Parkeringskjelleren, med 4 parkeringsplasser, er lokalisert under deler av bygningskroppen, med adkomst via eksisterende innkjøring fra Sandbrekkevegen.



Figur 15: Utklipp fra illustrasjonsplan som viser plasseringen av bebyggelsen i en L-formasjon.

Tomten ligger i et skjæringspunkt mellom villabebyggelsen i nordøst, brannstasjonen og nye større leilighetsbygg i vest. Boligbygget splittes opp ved hjelp av forskyvninger i volum, varierte høyder og materialbruk. Veksling mellom saltak og flate tak samsvarer med takform i nabolaget. I bestemmelse 3.1.4.a er det sikret variasjon i takform. Illustrasjonsplanen og perspektivene er gjort retningsgivende. Videre er det sikret i bestemmelsene at alle nye bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet og ta hensyn til fasadeuttrykket til Fana brannstasjon ved valg av farge og materialer.



strasjon viser situasjon sett fra Sandbrekkeveien



Figur 16: Forslag til løsning som viser hvordan prosjektet er utformet for å gi en variasjon i volum, takform, materialbruk og farger.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering har prosessen etter offentlig ettersyn bidratt til et bedre prosjekt der fasader, volum og takform er blitt endret for å best mulig tilpasse seg terrenget, støvsituasjon, Fana brannstasjon og den hule eiken, samt at bokkvalitetene for nye beboere er akseptable. Vi stiller oss bak forslaget til løsning.

Fana brannstasjon som kulturminne

Det har vært tett dialog med vernemyndighetene i sluttbehandlingen av planforslaget. Gjennom plankart og bestemmelser er det sikret at Fana brannstasjon med sitt eksteriør, inklusive portåpninger og bærende konstruksjoner skal bevares uendret. Dersom tiltak skal gjøres i fremtiden, skal bygget føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. I plankartet er brannstasjonen regulert med hensynssone kulturmiljø (H570) innenfor T1. Planforslaget legger til rette for et uteareal til bruk for nabolaget. For å øke kontakten mellom dette utearealet og brannstasjonen foreslås det at nederste vindu i nordvest erstattes med inngangsdør. Den skal ha tilsvarende bredde som dagens vindu, og plasseres innenfor den samme linjen som vinduet har i dag. Ny dør og ramme skal tilpasses brannstasjonen.

Innenfor hensynssonen tillates det å oppføre et lagerbygg med maksimal høyde 4,5 meter og renovasjonspunkt med nedgravde containere. Lagerbygget skal ikke bygges foran tårnet til brannstasjonen, og det skal tilpasses og underordnes brannstasjonen i materialbruk (mur), arkitektonisk utforming og takteking. Arealet mellom brannstasjonen og Sandbrekkevegen, o_GS1 kan ikke bebygges. Disse elementene er sikret gjennom bestemmelser under 4.2.2.

Naturmangfold

Utover registrering av den hule eiken (omtalt lenger ned) er det ikke registrert andre utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede områder eller annet biologisk mangfold innenfor planområdet. Tiltaket vil derimot føre til nedbygging av hverdagsnatur, noe som er imot intensjonene til Bergen kommune om å sikre at grønne lunger i byen bevares og at jordvernet i kommunen styrkes. Tomten er i dag delvis opparbeidet, og ligger mellom to trafikkerte veganlegg. Plan- og bygningsetaten vurderer at utbygging til bosenter og kommunale utleieboliger er et viktig samfunnsmessig hensyn som må veie tyngre enn bevaring av natur i dette tilfellet.

Den hule eiken i planområdet er etablert og tilpasset gjennom omtrentlig 130 år. Forslag til ny bebyggelse vil påvirke treetts rotsystem ved at tidligere terrengsammenhenger vil bli brutt, samt at vanntilgangen blir begrenset. Det er benyttet sertifiserte arborister og biolog for å kartlegge status for eiketreet og vurdere konsekvensene ved utbygging på tomten. Planbestemmelsene er blitt gjennomgått og revidert av arborist. I planforslaget vil den hule eiken plasseres innenfor en hensynssone som er stor nok til at treet sikres vanntilgang og et rotsystem med en forankringsplate slik at treet sikres ved ekstremvær ol. Avbøtende tiltak er beskrevet i notat fra Rådgivende biologer datert 16.10.2020 og er fulgt opp i planforslaget ved at det er lagt inn en hensynssone bevaring naturmiljø (H560) mellom vegen og boligene i samsvar med anbefaling av arborist. Det er videre et krav i bestemmelsene at det innenfor hensynssonene skal utvises aktsomhet og tas hensyn til eik. Det skal ikke utføres gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonene. Eiketreet skal markeres og sikres mot inngrep før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i T1 og T2. Bestemmelsene sikrer at det utarbeides en tresikringsplan ved søknad om tiltak som skal inneholde konkrete tiltak og premisser for anleggsfasen og videre oppfølging av skjøtsel og ansvar i driftsfasen.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Det er i denne saken hentet eksisterende kunnskap fra offentlig tilgjengelige databaser slik som miljøstatus og artsdatabanken. Rådgivende biologer har gjennomført en befaring og gjort en verdivurdering, samt en kort konsekvensutredning som oppfyller krav gitt i «Veileder til forskrift om utvalgte naturtyper» (Direktoratet for naturforvaltning 2011) av registret eik. Utover registrering av den hule eiken er det ikke registrert andre utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede områder eller annet biologisk mangfold innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget i dette planarbeidet er tilstrekkelig for å kunne belyse virkningene og konsekvensene av planen. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 anses som oppfylt.

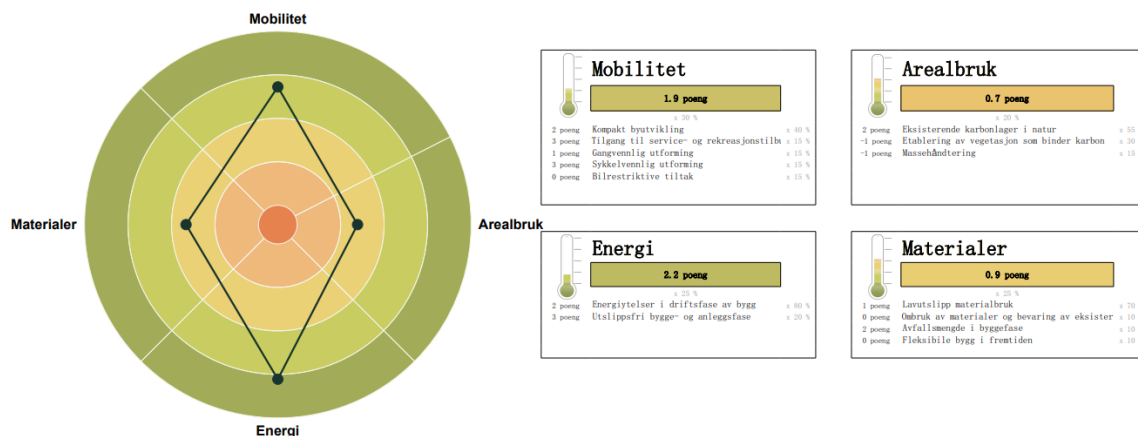
Videre gir nml. § 9 krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Forslagsstiller vurderer at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Følgelig er det kjent hvilken påvirkning tiltaket vil ha på naturmangfoldet, og i denne saken hvilken konsekvens planlagt utbygging vil ha på den hule eiken. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturverdiene i området er godt kjent, og at føre-var prinsippet i nml. § 9 er ivaretatt.

Av nml. § 10 går det frem at påvirkning på et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Området er brutt opp av barrierer i form av Sandbrekkevegen i sør og Birkelundsbakken i nord. Videre er det bebyggelse i form av brannstasjon og parkeringsareal i vest og boligbebyggelse i øst. Det er ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige verdier i området, men den hule eiken er vurdert som lokalt viktig. Denne vurderingen baserer seg på at treet er tydelig gammelt, men mangler arter og artssamfunn som indikerer lang kontinuitet. Plan- og bygningsetaten vurderer at påvirkning på økosystemet er dokumentert og belyst ut fra samlet belastning, og at nml. § 10 er oppfylt.

Videre fremgår det av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket. Nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Bevaring av hul eik med tilhørende hensynssone i planområdet har ført til at veganlegget er tilpasset til den hule eiken i sørøst. Vegbanen innsnevres til en kjørebane og gang- og sykkelvegen legges i en bue rundt eiken. Hensynssonen legger også begrensninger på byggeområde o_T2 og setter strenge vilkår for arbeid som skal utføres i anleggsfase og krav til skjøtsel, drift og vedlikehold. Dette har praktiske og kostnadmessige konsekvenser. Det er sikret i bestemmelsene at alle tiltak og faser i utbyggingen skal ha en gjennomføringsplan før tillatelse til tiltak og oppfølging gjennom arborist. Det er tiltakshaver som må bære kostnadene og benytte driftsmetoder som tar hensyn til den hule eikens levevilkår og overlevelse. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturmangfoldlovens §§11 og 12 er oppfylt.

Klimanorm og klimagassberegninger

Det er utført klimagassberegninger og bruk av klimanorm for planforslaget. Tiltaket omfatter nybygg på henholdsvis 2640 m² og fjerning av terreng. Oppsummert scorer prosjektet høyt på mobilitet og energi, da planforslaget har sentral beliggenhet på Paradis, som er lett tilgjengelig med kollektivtransport og dermed vil kunne oppnå lave utslipp knyttet til transport i drift. Prosjektet har en negativ naturpåvirkning ved å beslaglegge arealer som medfører nedbygging av karbonlagre og reduksjon av biologisk mangfold. Det skal ikke rives noen bygg, og det er dermed ikke foreslått gjenbruk av bygningsmaterialer. Dette er derimot sikret ved rehabilitering av Fana brannstasjon gjennom bestemmelse 3.1.2.f. Fossilfrie/nullutslippsfrie anleggsplasser er ikke sikret i bestemmelsene da det ikke er hjemmel i loven for dette. Plan- og bygningsetaten oppfordrer likevel forslagsstiller om å etterstrebe dette.



Figur 17: Resultatet fra klimanorm viser at prosjektet scorer høyt på mobilitet og energi, men lavt på materialer og arealbruk som følge av nedbygging av naturareal.

Grønne tak og solceller

Det er ikke lagt opp til solenergi eller grønne tak for ny bebyggelse. De planlagte byggene utgjør et lite prosjekt med små takflater, slik at mengden solcellepanel vil være begrenset. Byggenes skråtak ligger på rekke og vil delvis skygge for hverandre. Dette vil gi lav produksjon i forhold til installert effekt, og investeringskostnaden blir høy i forhold til generert effekt. Når det gjelder grønne tak er det vurdert at saltak er viktig for å tilpasse bebyggelsen til eksisterende bebyggelse, samt er deler av det flate taket foreslått til opphold for beboerne.

Etterbruk av Fana brannstasjon og møteplass for nabolaget

I tidlig fase av arbeidet med planforslaget ble hensynet til drift av Fana brannstasjon tillagt vekt. Det ble tatt høyde for at bygging og drift av nytt bosenter skulle kunne skje uten at driften til brannstasjonen ble berørt. Dette er ikke lenger et hensyn ettersom ny brannstasjon er under bygging og brannvesenet flytter til Rådalen før boligene i bosenteret blir tatt i bruk.

Etterbruk av Fana brannstasjon har vært nøye vurdert i prosessen. Vernehensynet til brannstasjonen og støysituasjonen i området legger tydelige begrensninger for hvilken type bruk som kan egne seg i bygget. Det er undersøkt om brannstasjonen kan fungere til boligformål, barnehageformål og sentrumsformål. Vurderingene kan leses i planbeskrivelsen under kapittel 5.1.2. Konklusjonen er at sentrumsformål og offentlig-privat tjenesteyting er fleksible arealformål som åpner for mange ulike aktører og som vil kunne være forenlig med vernehensynet, samt støysituasjonen. Ved å regulere bygget til offentlig/privat tjenesteyting er planen fleksibel når det gjelder type aktivitet.

Bygget er kommunalt eid, og i prosessen med å finne egnede brukere av bygget har Bergen kommune vurdert at brannstasjonen er egnet for etat for bygg og eiendom, driftsenhet syd sin aktivitet (EBE). EBE forvalter, drifter, vedlikeholder og utvikler kommunens eiendommer. I tillegg til kontorfasiliteter har driftsenhet syd behov for en kombinasjon av lager og garasje til utstyret de benytter i sitt arbeid, som tjenestebiler, gressklippere, lifter mm. Planforslaget, herunder illustrasjonsplanene er i stor grad detaljert ut med de konkrete behovene som EBE har i dag når det gjelder antallet parkeringsplasser som er skissert, samt lagerbygg.

Våren 2024 kom det politiske signaler som gir usikkerhet rundt om det er EBE som skal overta bygget. Endringer i leietakere vil kunne føre til endringer i arealet bak Fana

brannstasjon. Det er sikret i bestemmelsene at konkret parkeringsbehov må dokumenteres ved søknad om tiltak. Videre vil formålet offentlig og privat tjenesteyting sikre at det er tilsvarende funksjon som tillates i bygget, og med de begrensningene nevnt over slik som støvsituasjon og brannstasjonen sitt vernehensyn.

Medvirkning med nabolaget - arealer for frivillighet

Det har i denne saken vært et stort engasjement i nabolaget for at brannstasjonen skal kunne benyttes som et bydelshus/nabolagshus og møtepunkt i lokalsamfunnet på Paradis for alle aldersgrupper. Det er jobbet aktivt med å finne en løsning som legger til rette for en slik sambruk mellom EBE sin drift på dagtid og nabolaget sitt behov for et forsamlingslokale på kveldstid og i helger. Kommunaldirektørene for Byrådsavdeling for finans, næring og eiendom og Byrådsavdeling for kultur, mangfold og likestilling har besluttet en fremtidig driftsmodell for etterbruk av Fana brannstasjon. Beslutningen gir rammer og føringer for det videre samarbeidet mellom partene og er politisk forankret. Sambruket i brannstasjonen skal være i kjeller og 1. etasje. Nabogruppen skal i utgangspunktet kunne benytte lokalene på kveld og helg etter arbeidstiden til EBE. EBE og nabogruppen har hatt ca. 10 møter og befaringer etter sommeren 2022. Arkitekt fra Cubus er engasjert og har tegnet en rekke forslag på inne- og utearealer. I plankartet er det sikret et bestemmelsesområde #3 som skal avsettes til et sambruksareal/uteareal på omtrentlig 80 m² for nabolaget. Dette skal kobles sammen med arealet på innsiden av brannstasjonen ved at et vindu i brannstasjonen erstattes med en dør.

Ettersom det er usikkerhet rundt hvem som skal inn i brannstasjonsbygget, er det også usikkert hvorvidt nabolaget får tilgang til bygget. Nabolaget er avhengig av en privatrettslig avtale om bruk utenfor arbeidstid, og dette kan ikke sikres gjennom et planarbeid. Det er det arealmessige som kan sikres gjennom bestemmelser og plankart, og her vises det til bestemmelsesområde #3. Det oppfordres til at kommunen som er eier av bygget, sikrer en avtale med fremtidige brukere slik at medvirkningen og tiltakene som er jobbet for i dette planarbeidet, blir videreført.

Barn og unge

Det er planlagt 8 kommunale utleieboliger, og disse vil være små leiligheter tiltenkt enslige. Det skal ikke bo barn i planområdet. Tiltaket vil ikke skape behov for skole- og barnehageplasser og planforslaget påvirker dermed ikke barnehage- og skolekapasitet. Det eksisterende fortauets langs Sandbrettevegen som ligger innenfor planområdet benyttes som skolevei for elever som skal til Paradis skole i dag. Gjennom etablering av offentlig infrastruktur i form av gang- og sykkelveg langs Sandbrettevegen vil planforslaget føre til bedre forhold for barn og unge.

Parkering

Innenfor formålet «offentlig og privat tjenesteyting» kan det tilrettelegges for funksjoner slik som barnehage, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, forsamlingslokale, kontor mfl. Det betyr at behov for parkering varierer ut fra hvilke formål som etableres. Dette er sikret gjennom parkeringstabell i bestemmelse 3.1.3.b.

Innenfor T1 er det planlagt for at EBE skal benytte arealet på nordsiden av brannstasjonen til deres driftsbiler. Antallet parkeringsplasser er derfor detaljert for deres behov gjennom illustrasjonsplan datert 17.04.24. Det legges til rette for 10 parkeringsplasser under åpen

carport og 4 parkeringsplasser for mindre lastebiler i et lukket garasjeanlegg. Bestemmelse 3.1.2.e sikrer at det må dokumenteres hvilke parkeringsbehov de aktuelle brukerne av bygget har ved søknad om tiltak. Det tillates maks antall parkeringsplasser som vist i illustrasjonsplan.

I T2 som er bosenter og kommunale boliger, legges det til rette for totalt 4 parkeringsplasser i kjeller under bosenteret med avkjøring fra Sandbrekkevegen. De fire plassene er totalt for både bosenteret og de kommunale boligene. Da KPA 2018 ikke har et spesifikt parkeringskrav for kommunale boliger eller bosenter, er parkeringskravet basert på hva det er konkret behov for i denne saken. Fire parkeringsplasser for både boliger og bosenter er mindre enn det KPA 2018 legger opp til for boliger. Avviket begrunnes med at beboerne i bosenteret og kommunale boliger normalt sett ikke disponerer egen bil. Videre er det kort veg til bybanestopp på Paradis og viktige funksjoner slik som matbutikk. Det tilrettelegges for sykkelparkingsplasser i tråd med KPA. Sykkelparkingsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler. Med opparbeidet gang- og sykkelveg og lite høydeforskjeller bort til sentrumsområdet på Paradis vurderes dette å bidra til å oppnå målene om at flere skal gå og sykle.

Det må også påpekes at områdene T1 og T2 er en del av samme reguleringsplan og samme eier, og med et høyt antall parkeringsplasser tillatt for T1 taler dette for at T2 kan ha en lavere dekning, da området grenser direkte til den store asfalterte flaten som beslaglegger mye areal til parkering.

Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til parkering for bil og sykkel er tilfredsstillende, og vi stiller oss bak forslag til vedtak.

Rekkefølgebestemmelser

Planlagt tiltak legger til rette for utbedring av gang- og sykkelveg langs Sandbrekkevegen. Utbedring omfatter utvidelse av eksisterende fortausbredde og etablering av «dråpe» i krysset mellom Birkelundsbakken og Sandbrekkevegen. Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal det sikres gjennomføring av alle offentlige vegarealer samt tilhørende fortau, gang- og sykkelveg. Videre skal støytiltak langs Birkelundsbakken være gjennomført. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser under kapittel 6.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 12, Bnr. 44 mfl. Fana brannstasjon og boligtau, arealplan-ID 64070000 vist på plankart, sist datert 08.08.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.08.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen
Avdelingsleder

Tarje Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 08.08.2024

Reguleringsbestemmelser datert 05.08.2024

Planbeskrivelse datert 26.04.2024

Merknadsskjema høring og begrenset høring datert 26.04.2024

Medvirkning med aktører i nærområdet, datert 22.04.2024

Illustrasjonsplan datert 17.04.2024

Snitt og oppriss datert 27.03.2024, 24.04.2024 og 29.04.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 22.04.2024

Fotomontasje og perspektiv datert 29.04.2024 og 27.03.2024

Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 26.04.2024

VA-rammeplan datert 29.05.2019 med VA- uttale datert 12.06.2019

Kulturminnedokumentasjon datert 13.12.2019 og godkjenning datert 07.01.2020

Renovasjonsteknisk plan datert 08.03.2024 med positiv uttale datert 22.04.2024

Klimagassberegninger_Sandbrekkevegen ny KPA 2018, datert 19.03.2024

Avdekking av røtter datert 09.10.2019

Eik ved Fana brannstasjon Vestlandsarboristen datert 31.01.2022

Notat hensyn til trær og avbøtende tiltak i prosjektet Eikåsen, datert 25.01.2022

Notat eik ved Fana brannstasjon, datert 16.11.2020

Oppsummering av tiltak for eik, datert 01.10.2022

Tilstandsrapport- 2 eiketrær i Sandbrekkevegen, uten dato

Risikovurdering graving i rotsonen eik Sandbrekkevegen, uten dato

Lengde og Tverrprofiler veg med tilbakemelding Bymiljøetaten datert 25.03.2019

Sandbrekkevegen_trafikkvurdering_innsnevring datert 15.12.2020

Skredfarevurdering, datert 05.07.2019

Støyrapport, datert 28.05.2019

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20568