

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
41/1054 M.FL, TJERNVEGEN, PARADIS
FANA BYDEL

BYROMSANALYSE



PROSJEKTET I KORTE TREKK

TAG arkitekter utarbeider, på vegne av forslagsstiller Opphus as, forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 41, bnr. 1054 m.fl. Planområdet ligger sentralt ved bybanestopp på Paradis i Fana bydel. Det er ønskelig å legge til rette for etablering av familieboliger (rekkehus) på tomten, med felles tun i sentrum. Opphus har sitt hovedengasjement i å utvikle tomter for familieboliger i sentrale bystrøk, og fremlegger med dette planinitiativet en tomt som er velegnet til dette formålet grunnet dens beliggenhet og tilgjengelighet, størrelse og form, nærmiljø og nabolag.

Tomten er på ca. 6,6 daa og er i KPA 2018 satt av til Byfortettingssone – sone 2. Planområdet er ikke regulert. Avgrensningen av planområdet vil fremkomme av planprosessen og forslagsstiller er positiv til å la planområdet omfatte tilgrensende bebyggelse og vegareal. Intensjonene i planen er i tråd med overordnet plan og er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

Hovedformålet i fortettingsprosjektet er boligbebyggelse i form av rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer, med kontor (/tjenesteyting) i 1. etasje, p-kjeller i underetasjen, samt tilhørende infrastruktur. Tomten ligger noen høydemeter under bybanetraséen og det meste av omkringliggende terreng. For å komme opp på nivå med omkringliggende landskap ser en for seg en løsning hvor det etableres parkeringsgarasje i bunn, i tillegg til noe utfylling. I etasjen som møter nivået til bybanetrasé og vegbane ser en for seg kontor e.l. med en utadvendt og inviterende fasade mot langsgående gang- og sykkelveg. Det er naturlig at typen arealbruk i denne etasjen avklares gjennom tilbakemeldinger i oppstartsmøte, i skriftlige tilbakemeldinger på varsel om oppstart og gjennom planprosessen generelt. En etasje opp fra bakkenivå er det tenkt urban rekkehusbebyggelse som løftes vekk fra vegen og bybanen, og som møter et felles uteoppholdsareal på «innsiden». Rekkehusbebyggelsen er så langt planlagt i to rekker som strekker seg nor-sør, hvor uteoppholdsarealet er tenkt som et tun i sentrum mellom bygningskroppene. Her vil en oppnå gode lysforhold og skjerming fra støy fra bybanetrasé og vegbane. Felles uteoppholdsareal vil møte terrenget i nord slik at det blir en naturlig og godt tilgjengelig trasé mot bybanestoppet på Paradis bare 250 meter unna. Mot sør ligger terrenget lavt og det vil være en viktig del av planprosessen å få avklart hvordan prosjektet skal møte terrenget i sør på en god måte.

Kjøretilkomst til prosjektet er tenkt fra Tjernvegen i sørlig del av planområdet. Det er ønskelig med så lav parkeringsdekning som mulig, grunnet svært god kollektivdekning. Parkering er tenkt plassert under grunnen med adkomst fra sør. Planlagt % BRA er ca. 140 % uten at parkering er regnet inn. % BRA vil øke noe avhengig av parkeringskrav.

Eksisterende næringsbebyggelse innenfor byggetomten er planlagt revet. Nabobebyggelse i øst består av frittliggende eneboliger. En ser for seg en planavgrensning mot bybanen i vest og er åpen for å ta med nabobebyggelse mot øst dersom det er formålstjenlig og ønskelig fra kommunen sin side. I nærområdet er det planlagt og igangsatt bygging av flere leilighetsbygg. Ellers består området i stor grad av eneboliger. Tiltaket omfatter rekkehus, og tilnærmer seg ny og eksisterende bebyggelse gjennom volum og avpasset grad av utnyttning. Tiltaket er i tråd med kommunens intensjon om fortetting langs bybanen.

Det er korte avstander til buss, bybanestopp, skoler, barnehager, arbeidsplasser, grøntområder og de fleste servicetilbud.

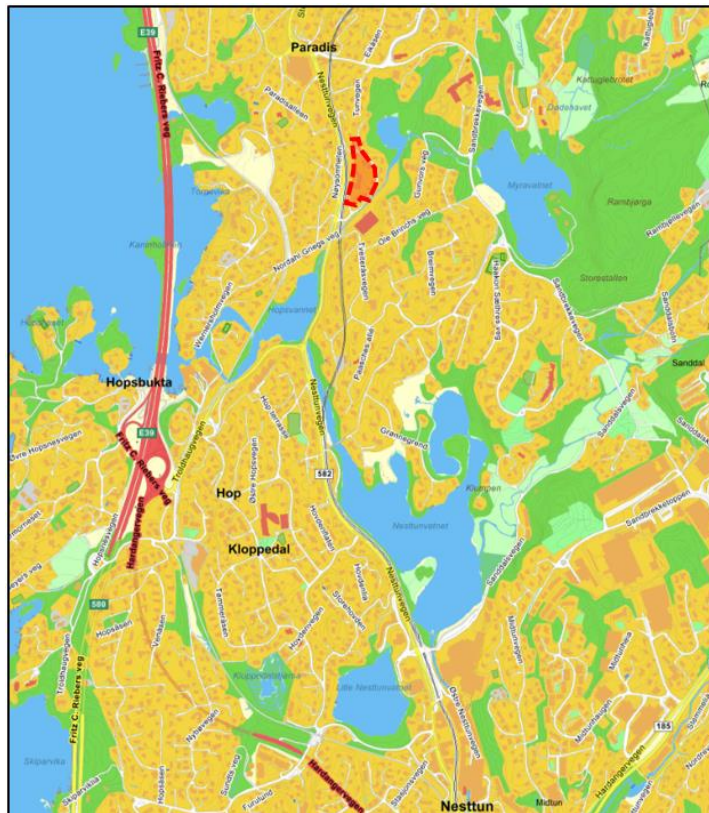
Følgende byromsanalyse viser ulike forhold og forutsetninger som legger føringer for planlagt boligutvikling på eiendommen. Analysen består av fem hovedtema som leder frem til en anbefaling med føringer for prosjektet.

1. Oversikt
2. Landskap og historie
3. Kommunikasjon og målpunkt
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljøutfordringer
6. Anbefaling

1. Oversikt

Beliggenhet:

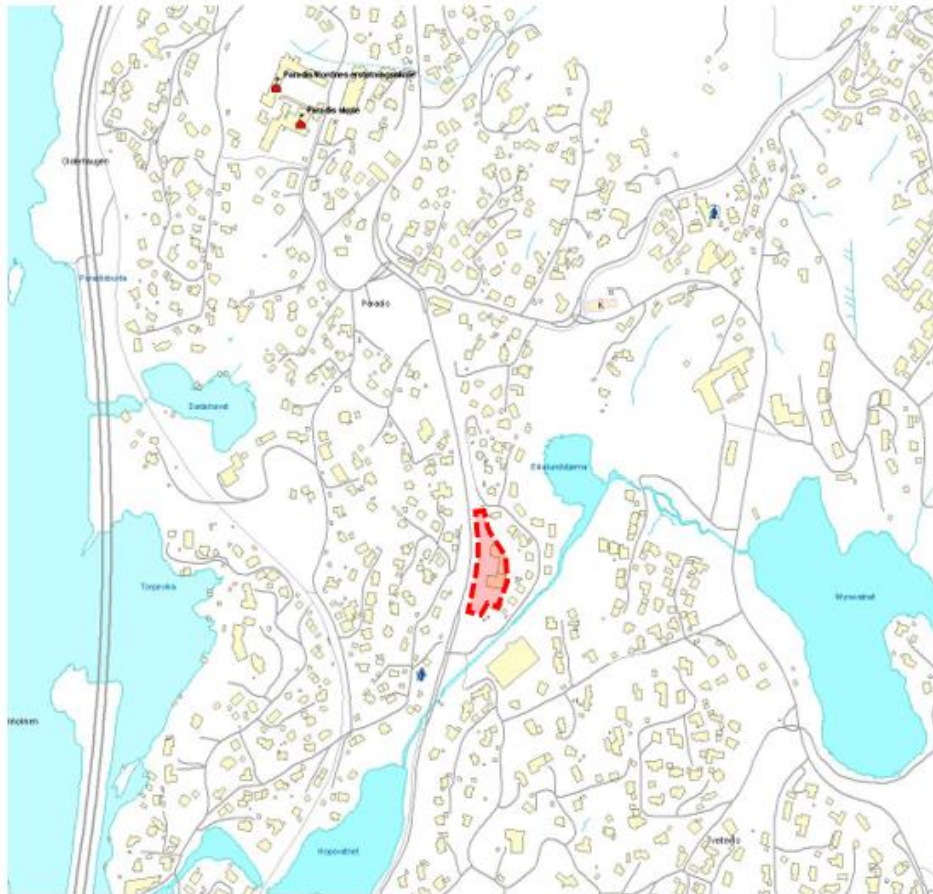
Planområdet ligger mellom Fv 582 Nesttunveien og kommunal vei Tjernveien, like sør for Paradis sentrum og nord for Nesttun sentrum. Herfra er det 12 minutt til Bergen sentrum og 15 minutt til Bergen lufthavn med bil. Bybanen går langsmed planområdet med holdeplass noen minutters gange nord for planområdet. Området ligger sentralt og med de fleste servicefunksjoner i nærheten. Byggetomten er markert med rød stiplet linje



Figurer 1 Oversiktskart og ortofoto, byggetomten er markert med stiplet, rød strek.

Analyseområde:

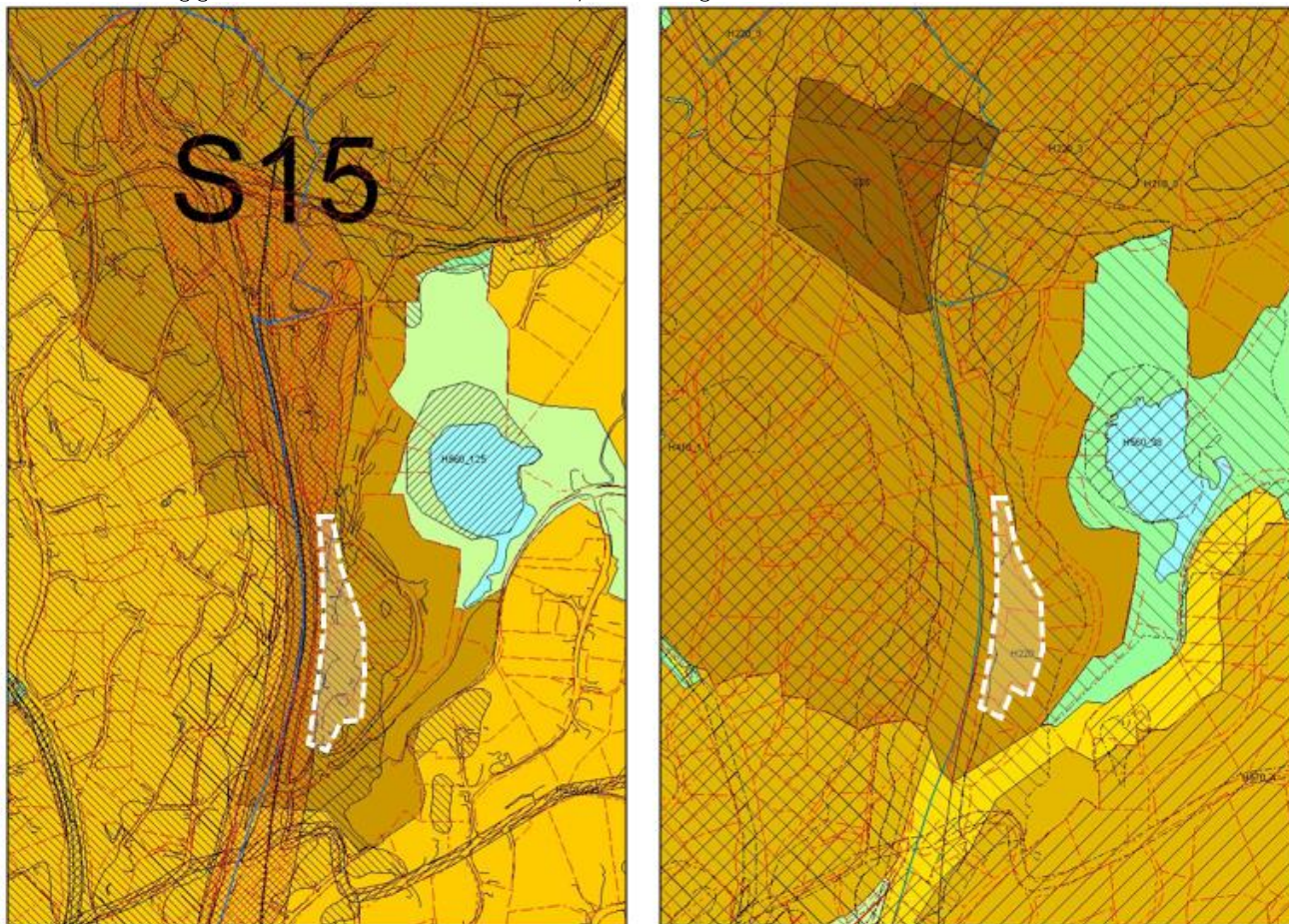
Eiendommen ligger langs bybanen i et område i urban utvikling. Området har god kollektivdekning, tilgang til grøntområder og nærhet til skole, barnehage, arbeidsplasser og de fleste servicefunksjoner. Analyseområdet er avgrenset som på kartutsnitt nedenfor, med tanke på å vise ringvirkninger av planlagt utbygging, samt tilgjengelighet til viktige målpunkt for fremtidige beboere.



Figurer 2 Analyseområdet, avgrenset som kartutsnitt

KPA:

I KPA 2018 ligger det aktuelle området i Byfortettingssone – sone 2, like sør for Paradis sentrum.



Figurer 3 KPA 2010 t.v. og KPA 2018, byggetomten er markert med hvit, stiplet strek

Bestemmelser til KPA 2018 for By2:

- Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet
- Maks 50 % på tak/altan
- Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal
- Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal
- 0,6 - 1,2 p-plasser per 100m²
- Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde.

Se flere bestemmelser for By2 nedenfor.

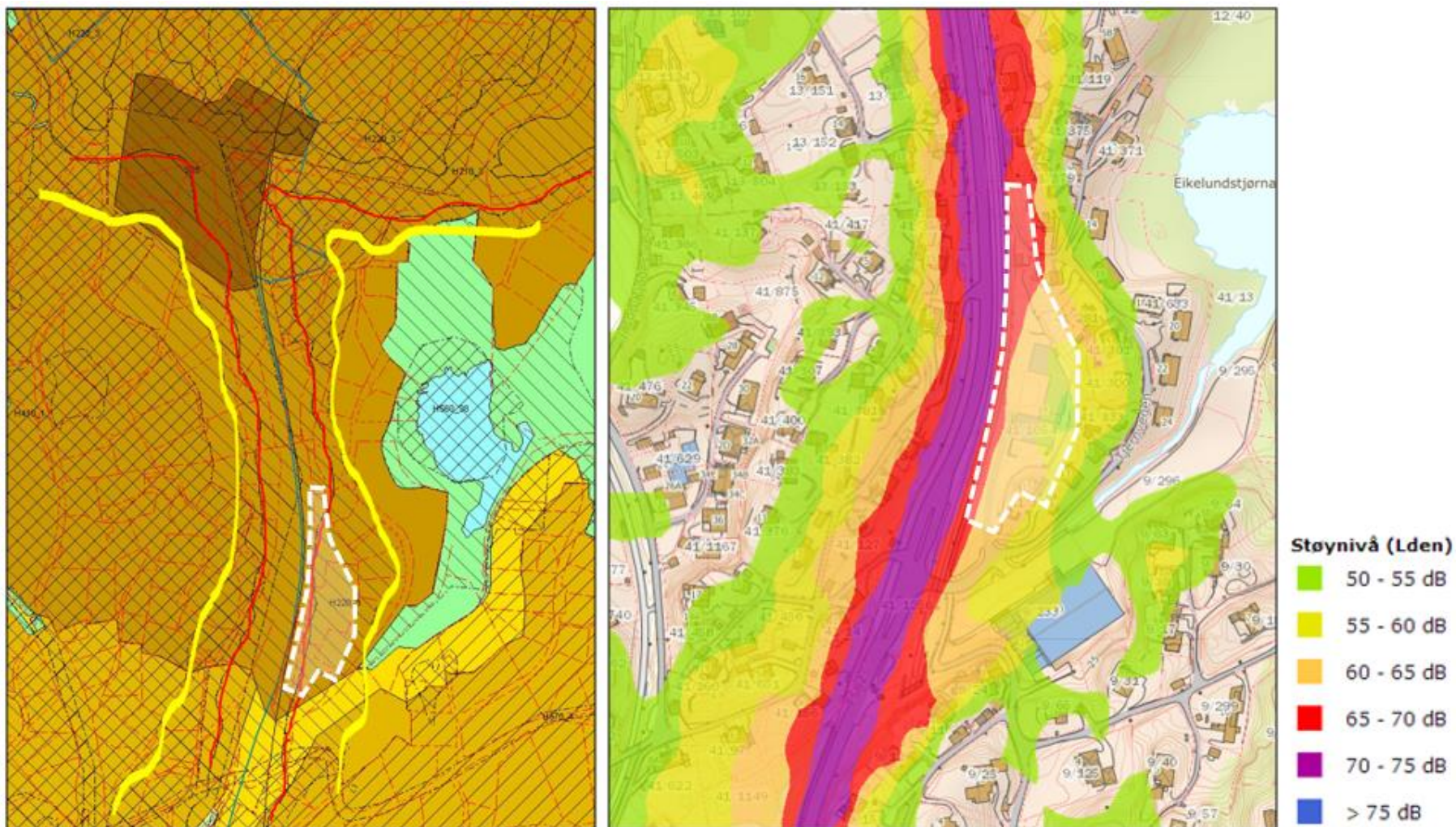
26.3 Sone 2 Byfortetnings- sone	1. Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke. 2. Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3. 3. Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg. 4. Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten. 5. For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig	Til pkt.1. For næring skal virksomheter med høy og middels arbeidsplassintensitet prioriteres (jf 1, 16, 17). Det kan tilrettelegges for bebyggelse med flere funksjoner i samme bygg. Kriterier for vurdering av hva som er "bymessig" framgår i veiledning til § 8. Til pkt. 3: Med fellesanlegg for parkering menes anlegg som har én felles avkjørsel for flere eiendommer og prosjekter. Til pkt. 4.: Boligbebyggelsen bør variere fra rekkehus til blokker. For	Avgrensning er gjort med utgangspunkt i gangavstand på 600 m fra lokalsentre og 1000 meter fra bydelssentre. To områder er merket med egne bokstavkoder BY1 – BY2 (knyttet til parkeringsbestemmelsen).
--	---	--	---

Bestemmelser	Bestemmelser	Forklaringer
	vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur. 6. For byfortettingssoner uten sentrumsjerne skal det gjennom reguleringsplan sikres en offentlig plass sentralt i sonen. 7. Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken. 8. Byggehøyde: - Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning. - Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse. - Ved reguleringsforslag der byggehøyder overskrider 4 etasjer eller 15 meter skal dette særskilt begrunnes i de kvaliteter man tilfører området. - For byggesaker som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer eller 15 meter. 9. Grad av utnyttning gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. 10. Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.	boliger skal det vurderes kantsone eller forhage som overgang mellom fasaden og gaten. Fleksible boliger og mulighet for deling av funksjoner skal inngå i vurderingen. Til pkt. 5: Se også § 35.5. Til pkt. 7.: Kravet skal sikre boenheter egnet for barnefamilier. Se også § 9. Alt bruksareal i boenheten behøver ikke å ligge på bakken. Bakkekontakt kan sikres gjennom at deler av boligen ligger på bakkenivå. Til pkt. 8.: Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke bør overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 110% av byromsbredden.

Figur 4 Utdrag fra bestemmelserne til By2 i KPA 2018

Støysoner:

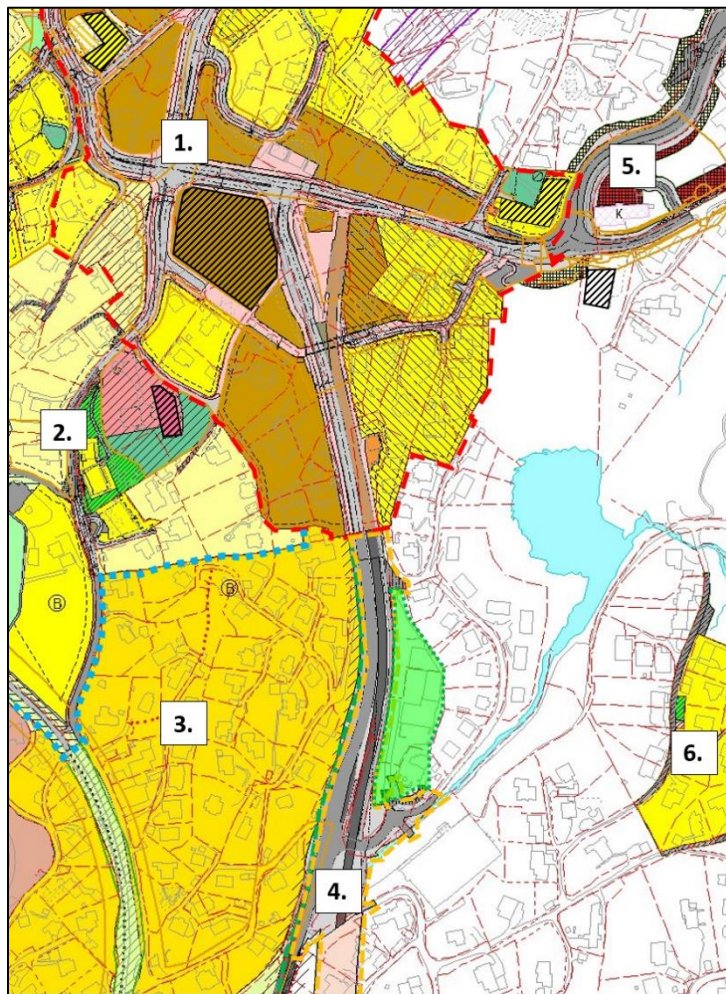
Planområdet ligger delvis innenfor rød støysone og i sin helhet innenfor gul støysone. Planarbeidet vil omfatte støyutredning. Rød støysonegrense er markert med rød strek, gul støysonegrense er markert med gul strek i oversiktskart nedenfor.



Figurer 5 Oversikt støysoner, byggeområdet er markert med hvit, stiplet strek

Reguleringsplaner i nærheten:

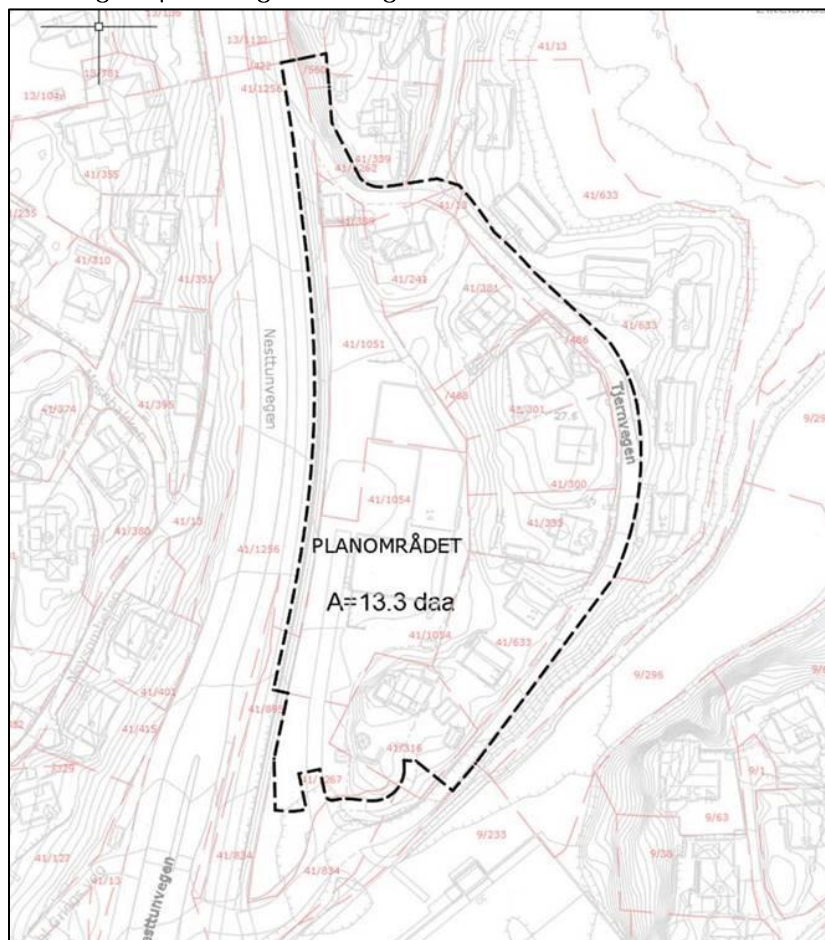
Planområdet er per i dag ikke regulert. Reguleringsplaner i området er nummeret i oversiktskart nedenfor. Pågående byggesaker er markert med sort skravur. Det pågår en transformasjon av hele Paradis sentrum. Det er spesielt mye aktivitet i området som omfattes av områdeplanen (markert som nr. 1).



Figur 6 Reguleringsplaner i området

1. FANA. GNR 13 M.FL., PARADIS. Områdeplan for Paradis – PlanID 60760000.
2. FANA. GNR 14 BNR 134 M.FL., NY-PARADIS OG DELER AV PARADIS – PlanID 15640000
3. FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST – PlanID 15700000
4. FANA. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN
5. FANA. GNR 12.13. RV 585. GANG OG SYKKELVEG FOR DEL AV BIRKELUNDSBAKKEN – PlanID 19150000
6. FANA. GNR 9 DEL AV BNR 7 M.FL., TVEITERÅS, GUNVORS VEG – PlanID 7380001

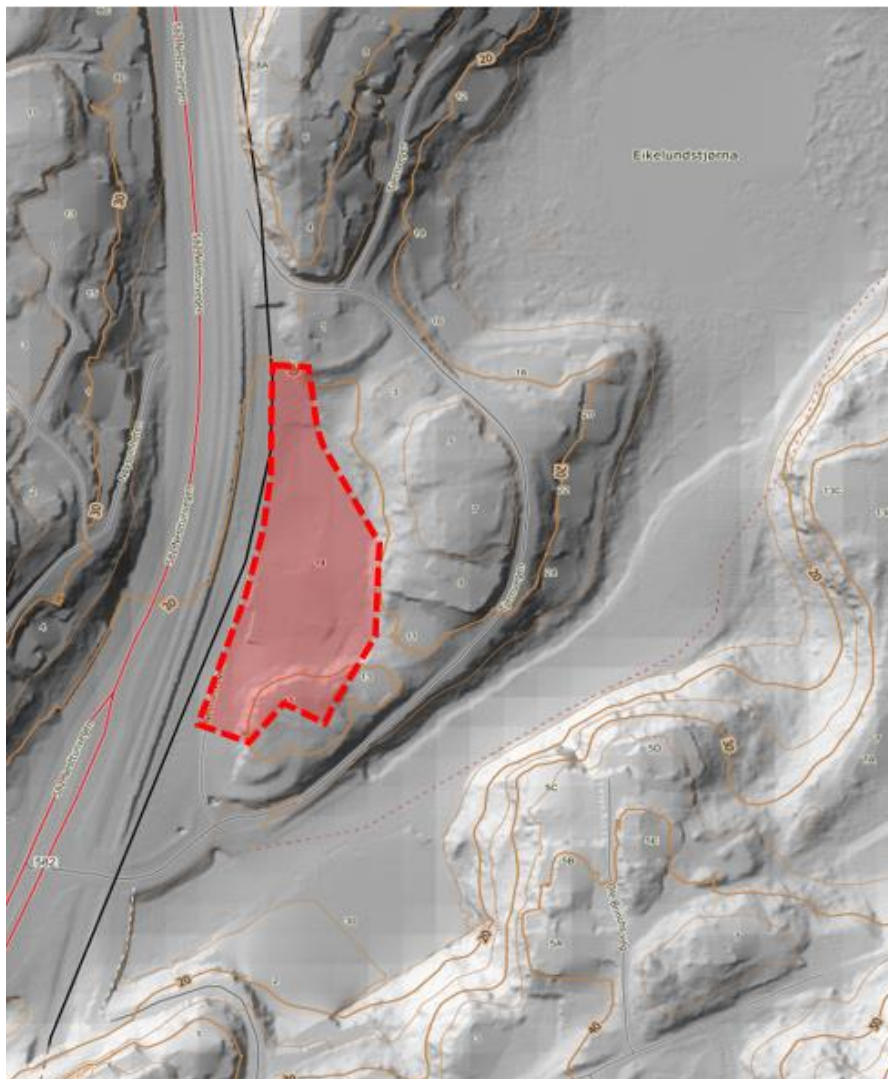
Forslag til planavgrensning



Figur 7: Forslag til planavgrensning

Planområdet er på om lag 13,3 daa. Planavgrensningen følger eiendomsgrenser, bybane- og vegkantlinjer, og inkluderer gang- og sykkelveg, samt frisktsoner.

2. Landskap og historie



Figurer 8 Topografi og bonitet, byggeområdet er markert med stiplet, rød strek

Det er ikke funnet historisk viktige element eller fredete kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Området Tveiterås ligger like sør for planområdet og er markert med hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570) i utkast til ny kommuneplan.

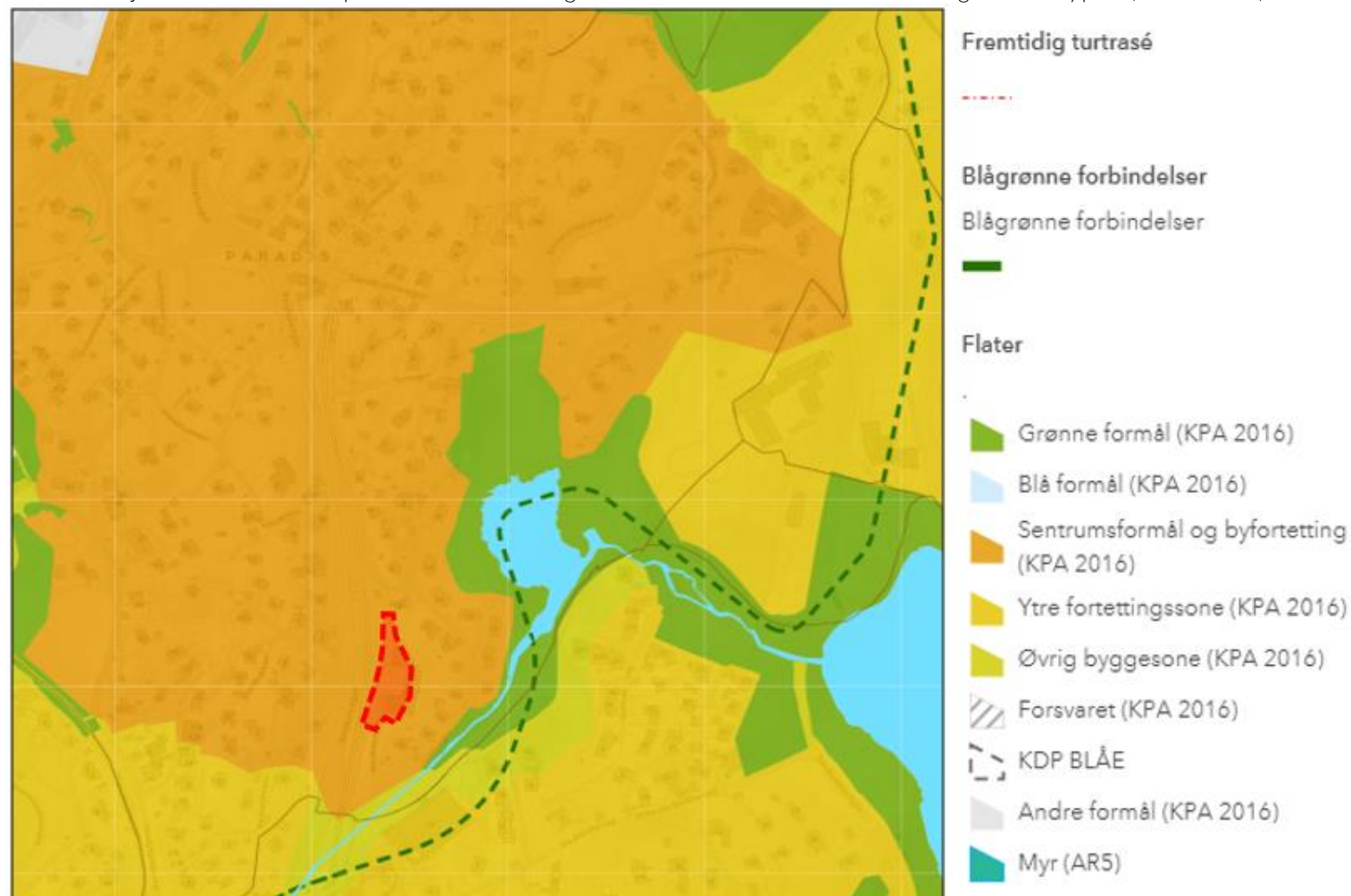
Sandbrettevegen et stykke øst for planområdet, er markert som historisk vegfar i utkast til ny kommuneplan. Området er ikke flom eller kredutsatt. Radonforekomst er moderat til lav. Topografi, berggrunn og vegetasjon vises i kartutsnittene nedenfor.

Tomten ligger noen høydemeter lavere enn omkringliggende terreng og en kan se av historiske flyfoto at det har vært næringsaktivitet på tomten siden før 1970.

Temakart Grøntfaglige interesser:

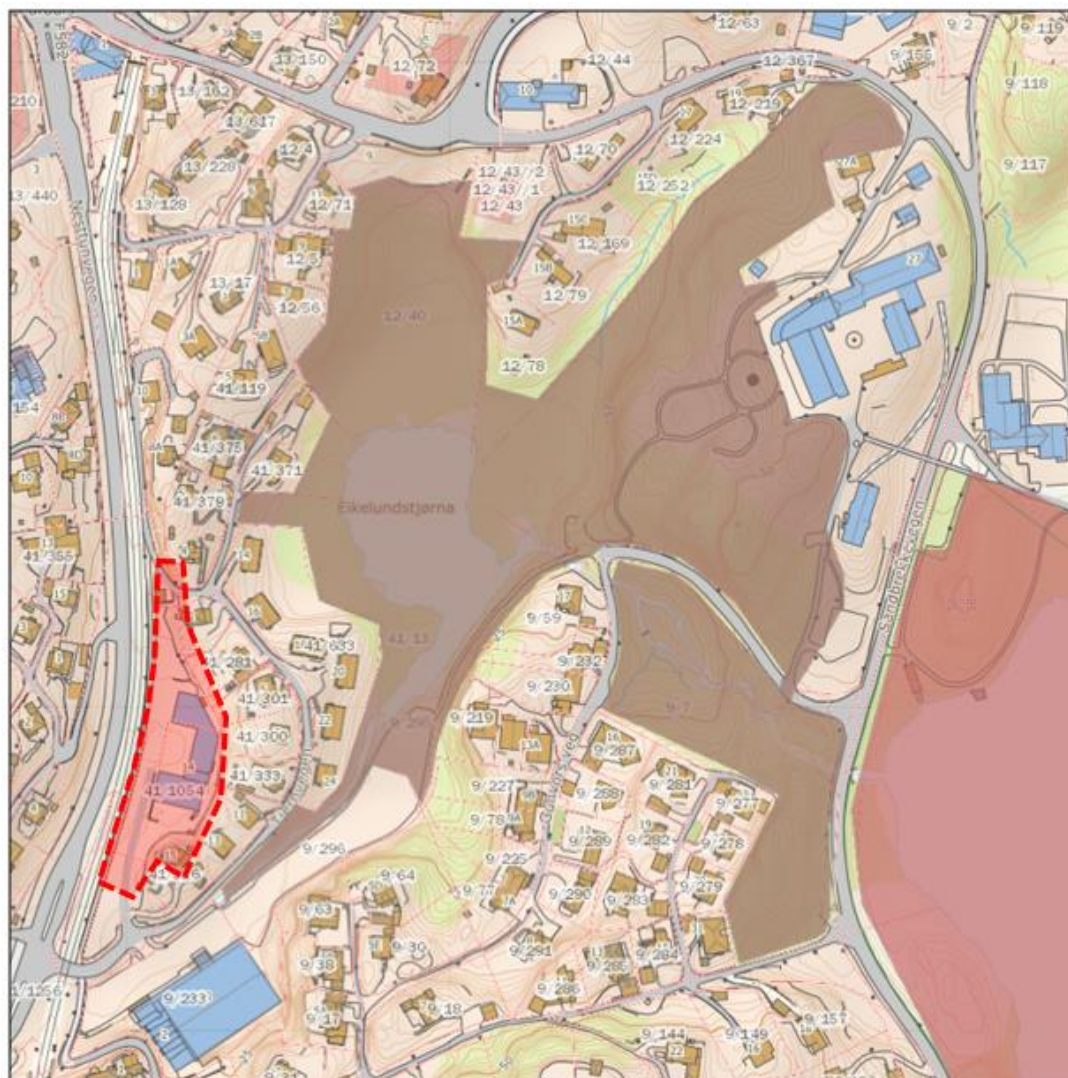
Planområdet ligger like ved grønne formål og blågrønn forbindelse som beriker området.

Eikelundstjørna nordøst for planområdet er registrert som ferskvann med viktige naturtyper (B-område).



Figur 9 Oversikt soner/formål, byggeområdet er markert med stiplet, rød strek

Friluftsområder:



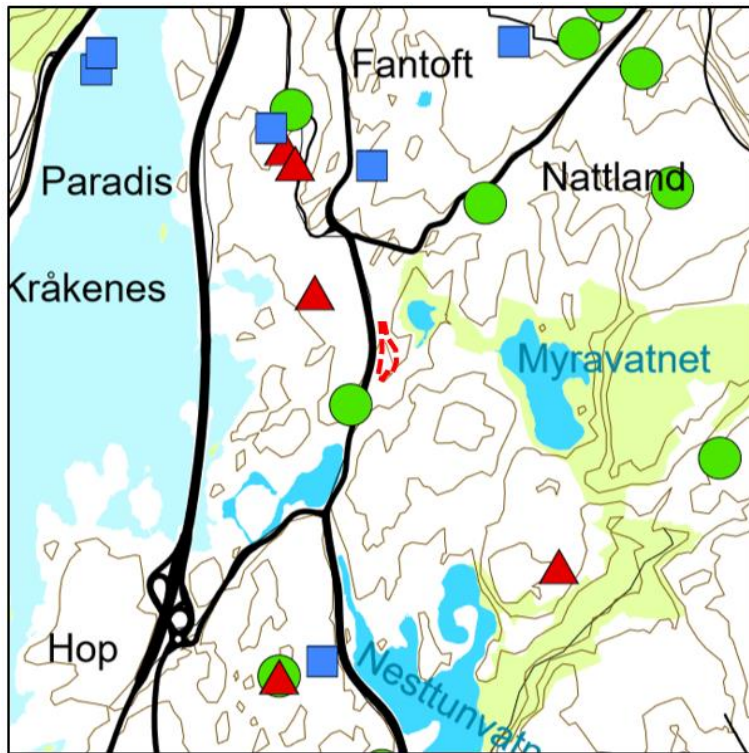
Figur 10 Oversiktskart, viktige friluftsområder

Planområdet ligger like ved store friluftsområder. Eikelundstjørna ligger like nordøst for den aktuelle tomten og er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Det er et leke- og rekreasjonsområde ved Eikelund skole/Staped og har flere turveier og stier og et fint landskapsrom. Bruksfrekvensen er registrert som ganske stor og området er registrert som ganske godt tilrettelagt.

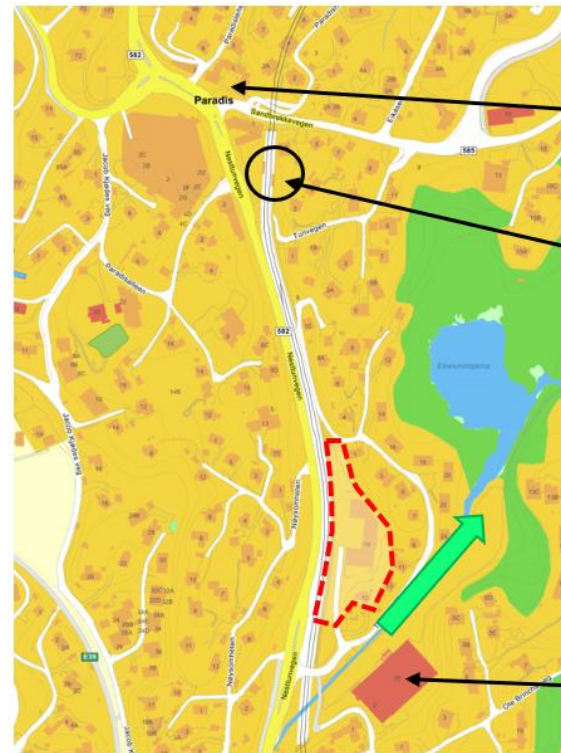
Like øst for Eikelundstjørna igjen ligger et større svært viktig friluftslivsområde. Dette er registrert som områdetype «Særlig kvalitetsområde og er rikt på naturkvaliteter. Store deler av området er vernet som landskapsvernområde og inneholder blant annet vann, skog, jordbrukslandskap, stier, utløer og lavvo. Området blir brukt av barnehager i nærheten og er også del av et større grøntdrag. Ismåling foretas nå forholdene tilsier det og det er fiskemuligheter i Myravatnet. Bruksfrekvensen er stor og opplevelseskvalitetene er registrert som «ganske mange». Området er middels tilrettelagt.

3. Kommunikasjon og målpunkt

Kollektivtilbudet er svært godt i området. Det er kun omlag 250 meter fra planområdet til bybanestoppet på Paradis. Busslinje 21 og 83 i nord og sydgående retning. Gang- og sykkelveg går i nord og sydgående retning langs planområdet. Skoler, barnehager, idrettsanlegg m.m. finnes i nærheten som vist i kart. (endret litt på figuren under)



- ▲ Skoler
- Barnehager
- Idrettsanlegg
- Alders- og sykehjem



Paradis sentrum med diverse servicetilbud er under transformasjon og vil innen få år inneha lokalsenterstruktur med et enda mer variert servicetilbud

Bybanestopp. Bybanen har langsgående g/s-vei langs med planområdet. Linje 21 og 83 i nord og sydgående retning.

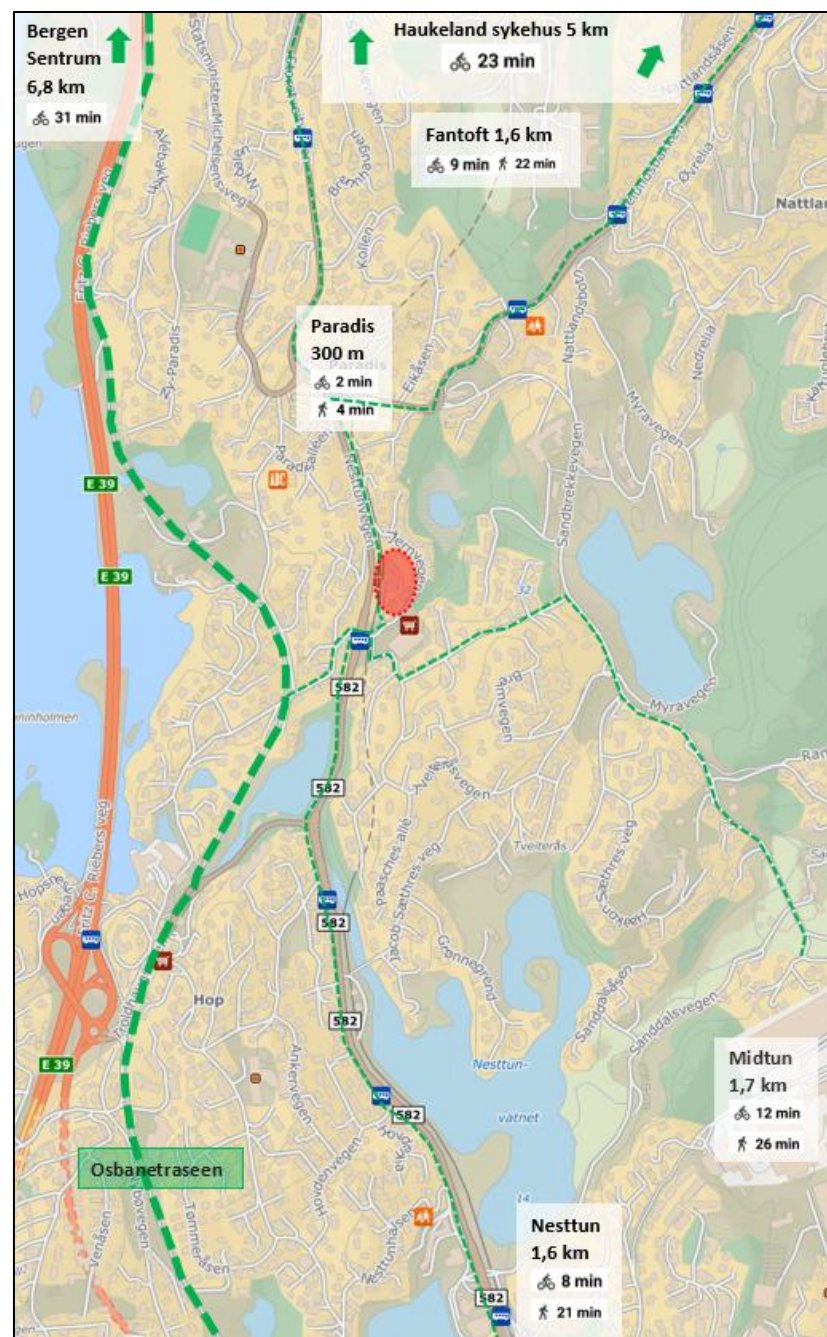
Kort veg til store og kvalitetsrike friluftslivsområder øst for planområdet (trasé vist med grønn pil)

Diverse servicetilbud med bl.a. treningssenter og dagligvare

Gangakser og gang- og sykkelveier:

Planområdet ligger sentralt til, rett sør for paradis sentrum. Paradis sentrum er under utvikling til å bli et viktig lokalsentrum og det pågår flere utbyggingsprosjekter i området basert på områdereguleringsplanen for dette senterområdet. Intensjonen i områdeplanen er å legge til rette for en transformasjon «(...) av Paradis til et urbant boligmiljø med høy tetthet og til et sosialt møtested med nødvendig offentlig og privat service». Planen har hatt et tydelig fokus på å legge til rette for gående og syklende og har en gatestruktur med brede fortau og gang- og sykkelveger i og gjennom området.

Planområdet ligger rett sør for avgrensingen av områdeplanen og er dermed tett på de gode koblingene paradisplanen legger opp til. Osbanetraseen, en av hovedsykkelrutene mot Bergen sentrum, ligger ca. 200 meter mot vest. Det er gode koblinger mot både Bergen sentrum og Haukeland universitetssykehus. Mot sør kan en benytte seg av Nesttunvegen mot Nesttun og Sandbrekkevegen mot Midtun. Illustrasjonskartet til høyre viser avstander og ca. tidsberegning på sykkel og til fots med utgangspunkt i planområdet.



4. Bebyggelse

Som det går frem av skråfoto/ortofoto under er bebyggelsen i området i dag relativt ensartet, stort sett bestående av frittliggende eneboliger og tomannsboliger (trehusbebyggelse med saltak) med private hager. I tillegg finner man noe spredt næringsbebyggelse i varierende volum. Området er i utvikling og her finnes flere igangsatte boligutviklingsprosjekt. Bybanen generer mye av fremveksten av økt urbanitet og tettere bebyggelse, og bebyggelsen i området vil i fremtiden fremstå som mer variert i uttrykk, form, materiale og volum.

Boligtype



62% enebolig

18% rekkehus

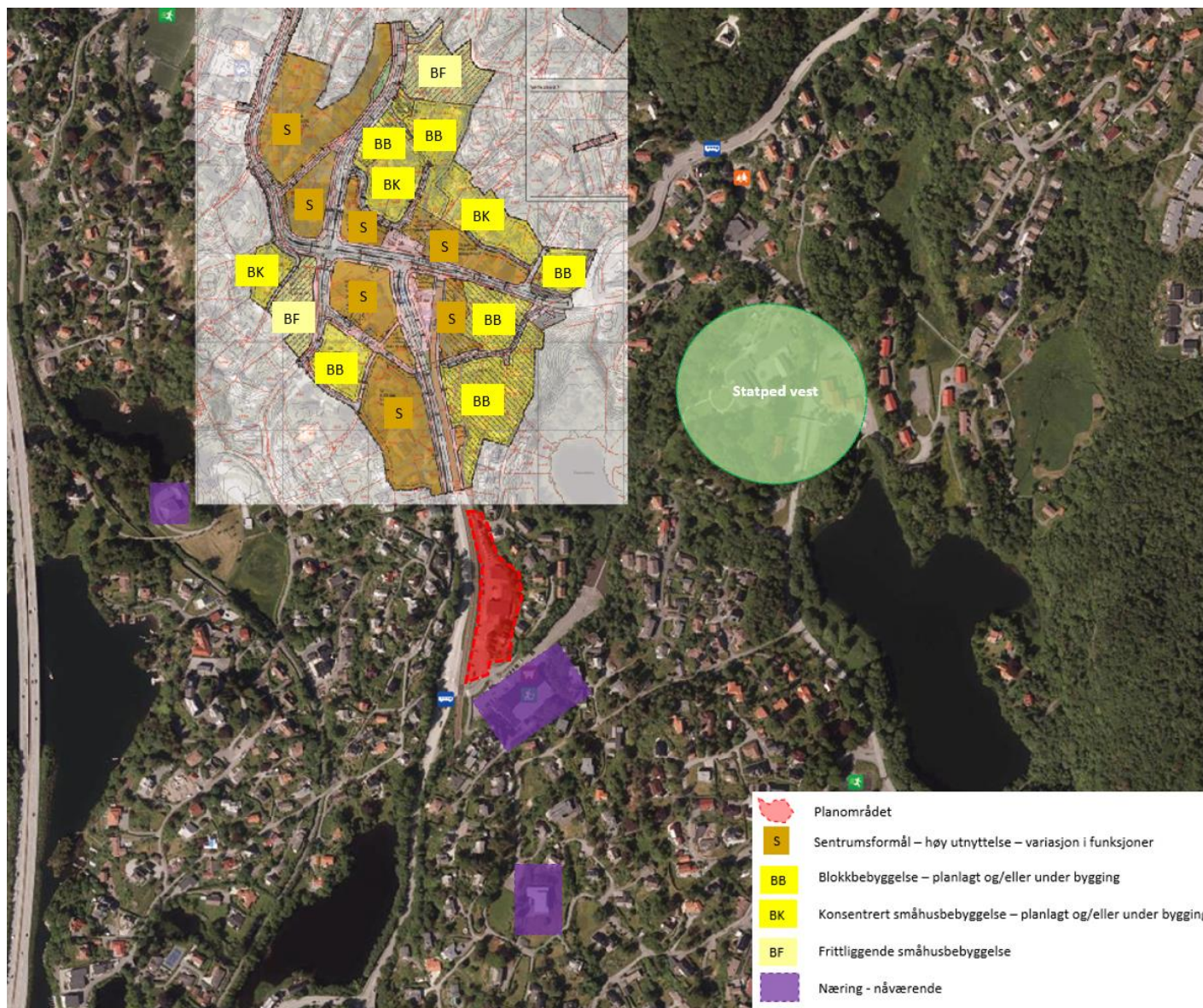
12% blokk

7% annet



Figur 11: Flyfoto – Nærbilde. Kakediagram som viser ca. fordeling av type boliger.

Flyfotoet under viser planområdet i dag med lettere næringsbygg og en større parkeringsplass. Illustrasjonen på neste side viser et noe utvidet bilde med forklaring på den utviklingen som pågår i området. I dag er det overvekt av eneboliger. Dette bildet vil endre seg relativt mye de nærmeste årene. I illustrasjonen på neste side er områdeplanen for Paradis lagt opp å flyfotoet for å vise utviklingen som er planlagt i området.



Figur 12: Oversiktsbilde som viser utviklingen på Paradis. Plankart for områdeplanen på Paradis er lagt opp på flyfoto.

Levekår Paradis (kilde: Bergen kommunes levekårsrapport 2016):

Boligsammensetning

BOLIGMENGDE ETTER TYPE PR 31.12.2013



FOLKEMENGDE FORDELT PÅ ALDER 01.01.16

LEVEKÅRSSONE	0-5 ÅR	6-15 ÅR	16-19 ÅR	20-44 ÅR	45-66 ÅR	67 OG MER	SUM
28 Paradis	452	778	370	1929	1662	750	5941

Aldersfordeling på levekårssoner

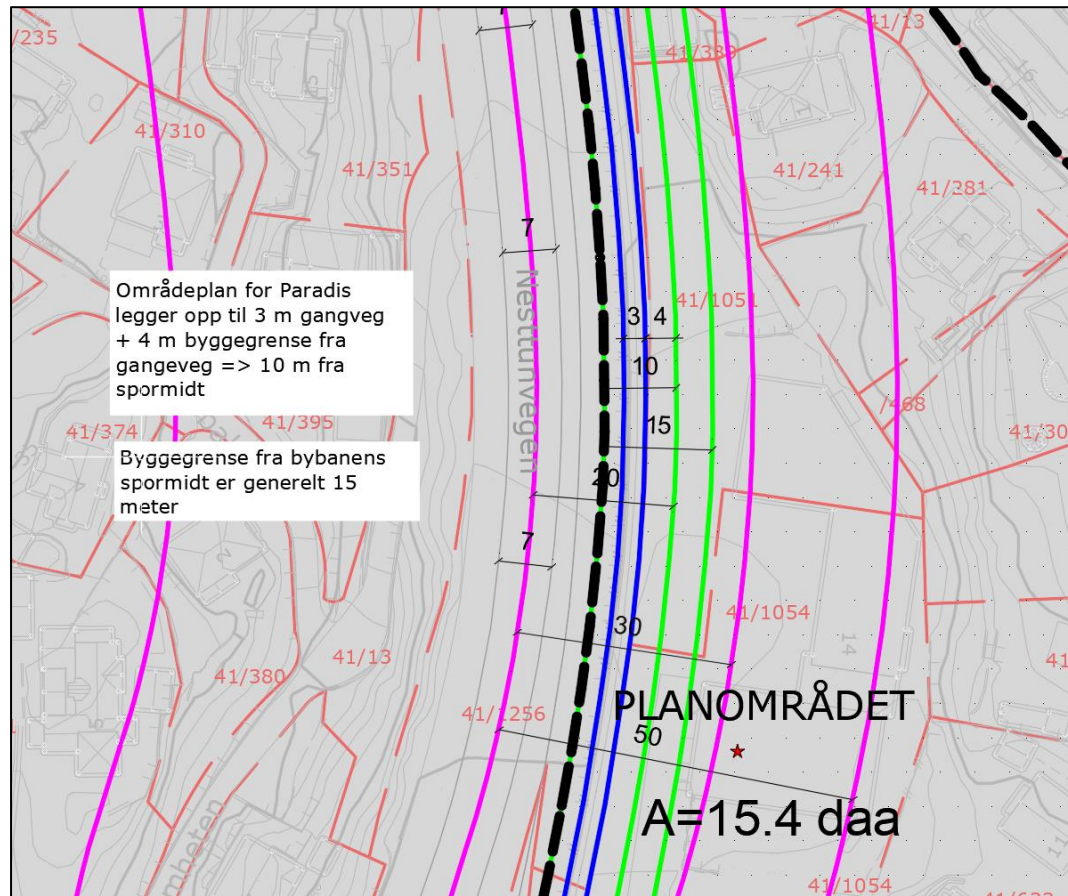


5. Bo- og bymiljøutfordringer

Viktige utredningstemaer for videre planprosess:

- Støy – kan løses gjennom bygningsform og geografi
- Forurensing - kan også løses gjennom bygningsform og geografi
- Trafikksikkerhet – myke trafikanter har et godt tilbud i nærområdet. Dette vil videreføres i planen.
- Skolevei – viktig tema som vil vektlegges i planarbeidet.
- Tilpasning til nabolag og nærmiljø – området fortettes, familieboliger er stedsriktig, kombinert næring og rekkehusbebyggelse gir en god tilpassing til nærområdet som en overgang for den tettere og mer urbane bebyggelse like nord i Paradis sentrumsområde.
- Tilføre kvaliteter og tilrettelegge for at familier kan etablere seg i sentrums- og fortettingsområder.
- Sol og utsikt- viktig tema både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse.
- Uteoppholdsareal med gode kvaliteter – tilrettelegges gjennom skjerming fra veg og bane, orientering mot sol, tilrettelagt for alle aldersgrupper.
- Terrengtilpasning, mobilitet og adkomst
- Belysning og trygghetsfølelse
- Nabolag, miljø og trivsel
- Byggegrenser fra veg og bane – Byggegrense fra Bybane er i utgangspunktet 15 meter fra spormidt. I områdereguleringsplanen for Paradis er byggegrense fra bybanen satt til 10 meter fra spormidt. Vi ser for oss at det er naturlig å følge denne avgrensingen av bebyggelsen fra bybanetraseen. Byggegrensen fra fylkesvegen er i utgangspunktet 50 meter fra nærmeste vegmidt. Hensikten med byggegrense fra fylkesveg er å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Med bybanen mellom fylkesveg og bebyggelse ser en vanskelig for seg at en bebyggelse med noe kortere avstand til fylkesveg.

Byggegrenser fra veg og bane:



6. Anbefaling

Forslagsstiller Opphus as prioriterer å finne egnede tomter for etablering av familieboliger i sentrums- og fortetningsområder. Detaljregulering og tilrettelegging for rekkehus for familier på den aktuelle tomten anbefales. Tomten ligger sentralt til, like i nærheten av Paradis og transformasjonen som er i gang her. Det er svært god kollektivdekning og gode koblinger mot hoved-innfartsåren for sykkel. I tillegg til dette finner man inngangsporten til store og vernede grøntareal like i sørøst. Her er flotte turmuligheter og opparbeidede gangveger og stier. En finner et variert plante- og dyreliv og kan forflytte seg fra det urbaniserte Paradis til de landlige omgivelsene rundt Eikelundstjørna og videre mot Myrvatnet og naturområdet Rambjørge i løpet av få minutter. Kombinasjonen av det urbane og det landlige med gode turmuligheter er spesielt godt egnet for barnefamilier.

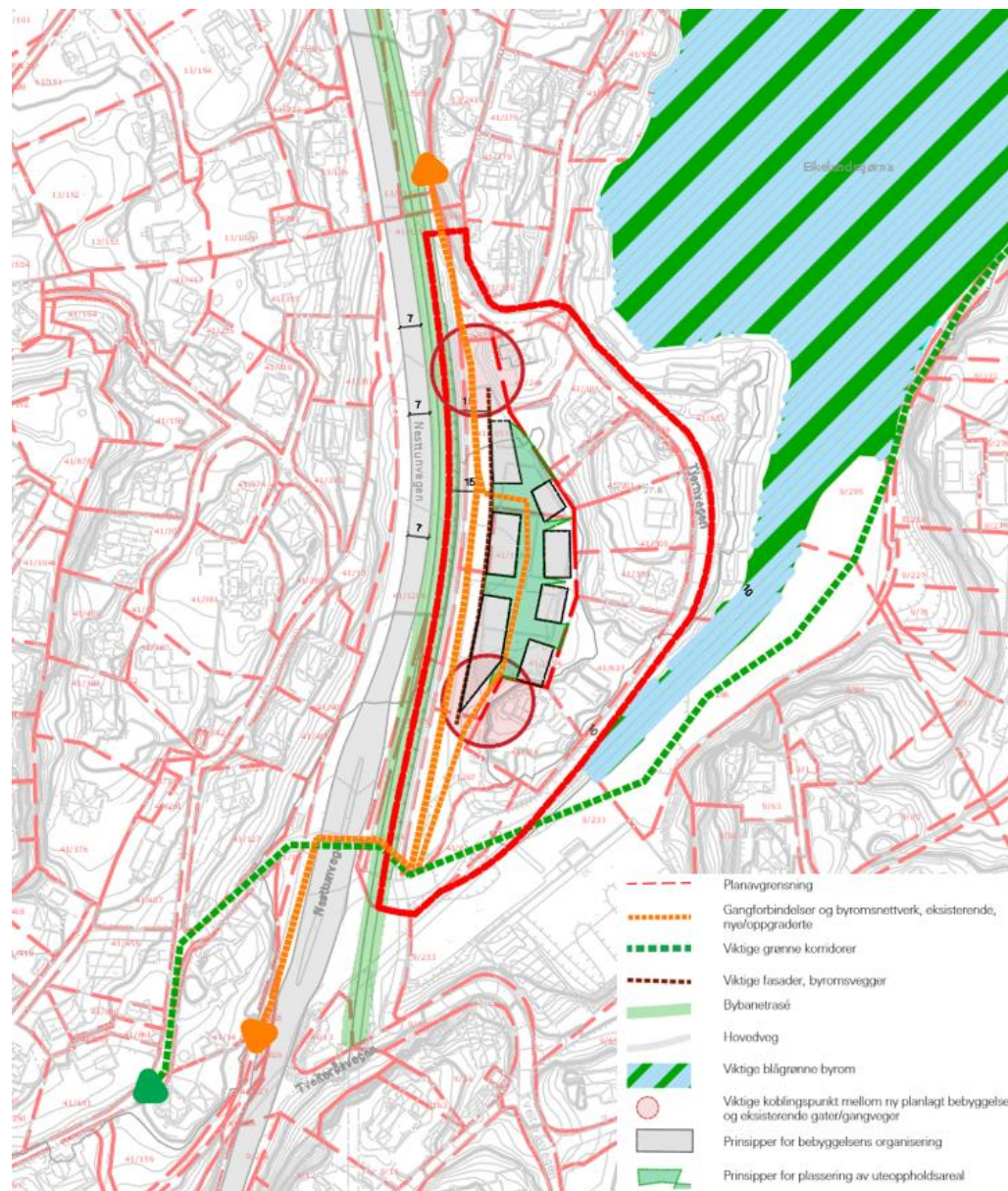
Prosjektet vil skape liv langs bybanen og aktivisere den aktuelle strekningen langs bybanen og Nesttunveien, samt tilføre økt variasjon i demografi og typografi. I dag er området rundt Paradis i stor grad preget av større eneboliger/villaer. Urbaniseringen av Paradis gir rom for leilighetsprosjekter i de sentrale delene av Paradis. Leilighetsprosjekter mangler ofte kvaliteter som barnefamilier setter høyt og en ser at ulike former for rekkehus og flermannsboliger som fremstår som noe annet enn blokkbebyggelse ofte treffer barnefamiliesegmentet godt.

Ved å bruke arkitekturen aktivt på en kvalitetsmessig god og positiv måte, vil fasadene på nye bygninger kunne tilføre området et nytt, attraktivt element hvor der i dag er asfalt, parkering og næringsbebyggelse med lav estetisk og arkitektonisk verdi. Tomten ligger i dag i stor grad noen høydemeter under omkringliggende terreng. En ser for seg å løfte opp arealet ved å fylle i noe og bygge seg opp på nivå med bybanetraséen. Det skal ikke åpnes for detaljhandel, men en kan se for seg at annen type næring vil være aktuell for den nederste etasjen.

For å skjerme mot støy fra bybanen og fylkesvegen i vest, anbefales en tettere og mer urban bebyggelse. Anbefalingskartet viser at fasaden langs med bebyggelsen her er spesielt viktig. Det bør tilstrebes etablering av en aktiv og interessant fasade, som er med på å gi liv langs gangtraséen langs bybanen. Det bør etableres en trerekke og/eller andre element som skaper liv og myker opp gateløpet i denne vestlige delen av tomten. Bebyggelsen i østlig del av tomten kan bli noe mer oppdelt. Uteoppholdsarealet bør legges i midten, og det bør tilstrebes gode koblinger mot nord og mot sør.

Koblingene mot sør og nord er vist som viktige koblingspunkt mellom eksisterende gangforbindelse og ny planlagt bebyggelse. Disse overgangene er viktige å etablere for å åpne opp og invitere inn offentligheten i et skjermet areal mellom bebyggelsen. Ved å invitere til å ta i bruk utearealene mellom de planlagte boligene, legger en opp til liv rundt husene i et semi-urbant miljø. En gir dermed noe tilbake til nærområdet, ut over å etablere boliger og oppgradere tomten fra et næringsbygg med lav estetisk verdi, til et boligprosjekt med grøntareal og høye arkitektoniske kvaliteter. En gir nærområdet et skjermet felles uteareal på vei til og fra det urbane Paradis og de landlige områdene i øst eller bare som et eget målpunkt i seg selv. Prosjektet kan med fordel legges opp slik at det blir like naturlig å gå gjennom boligområdet som langs med bybanen. Med dette ønskes igangsettelse av planarbeid for å kunne realisere et fremtidsrettet, bærekraftig tiltak i tråd med kommunens retningslinjer og kvalitetskrav. Formålet er behovsrettet, fremtidsrettet og bærekraftig. Tomten og beliggenheten er velegnet, og konseptet er gjennomtenkt. God kvalitet vil vektlegges, og kompleksitet i arkitektur og eventuelle problemstillinger vil håndteres i planprosessen.

ANBEFALINGSKART



ANBEFALINGSKART
SETT I SAMMENHENG
MED UTVIKLINGEN I
PARADIS SENTRUM

