

Apeltunvegen 2C

Stedsanalyse

08.06.2022

Ard
arealplan



Innholdsfortegnelse

Innledning	s. 3
1. Oversikt	s. 4
2. Landskap og historie	s. 6
3. Kommunikasjon og målpunkt	s. 9
4. Bebyggelse	s. 11
5. Bo- og miljøutfordringer	s. 13
6. Anbefalingskart	s. 16

Innledning

Som et virkemiddel for god byutvikling innførte kommuneplanens arealdel 2018 krav om innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan. Formålet er bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for alle involverte aktører, samt at man ønsker å oppnå bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter. Denne stedsanalysen er basert på Bergen kommunes veileder for stedsanalyser og ser på sammenhengen mellom prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nytt prosjekt tar hensyn til og utvikler stedets potensial.

Forslagsstiller for prosjektet er Apeltunvegen 2C AS. Arkitekt er Forum Arkitekter AS og plankonsulent er Ard arealplan AS. Formålet med planarbeidet er å øke utnyttelsen innenfor planområdet ved å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse, forutsatt rivning av eksisterende kontor- og lagerbygning. Forslaget vil være en transformasjon av tomten, og vil inngå som en del av områdets helhetlige utvikling. Vi tilstreber å bevare nyttbare deler av eksisterende bebyggelse og rive de deler av bygget som etter vår vurdering ikke egner seg til en transformasjon.



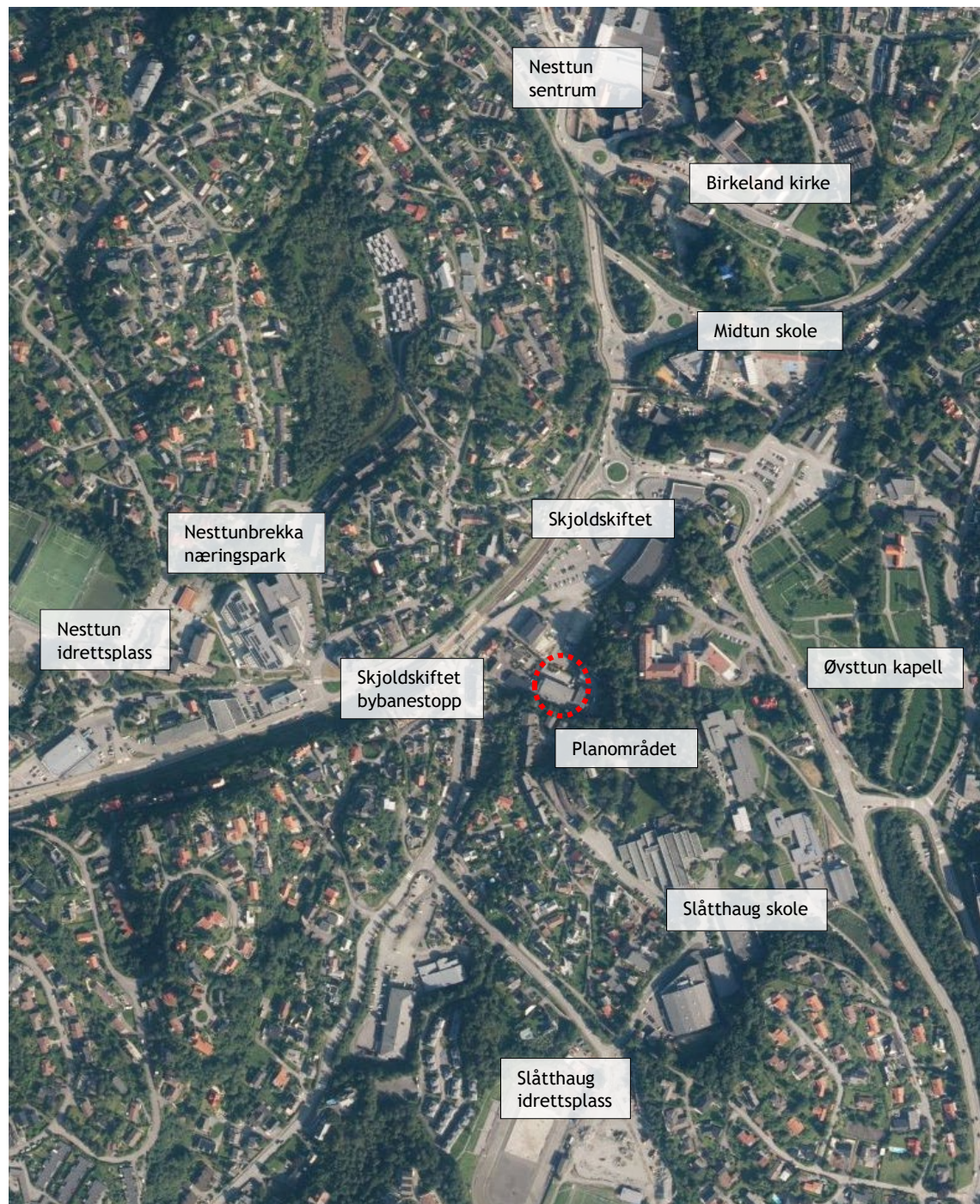
1. Oversikt

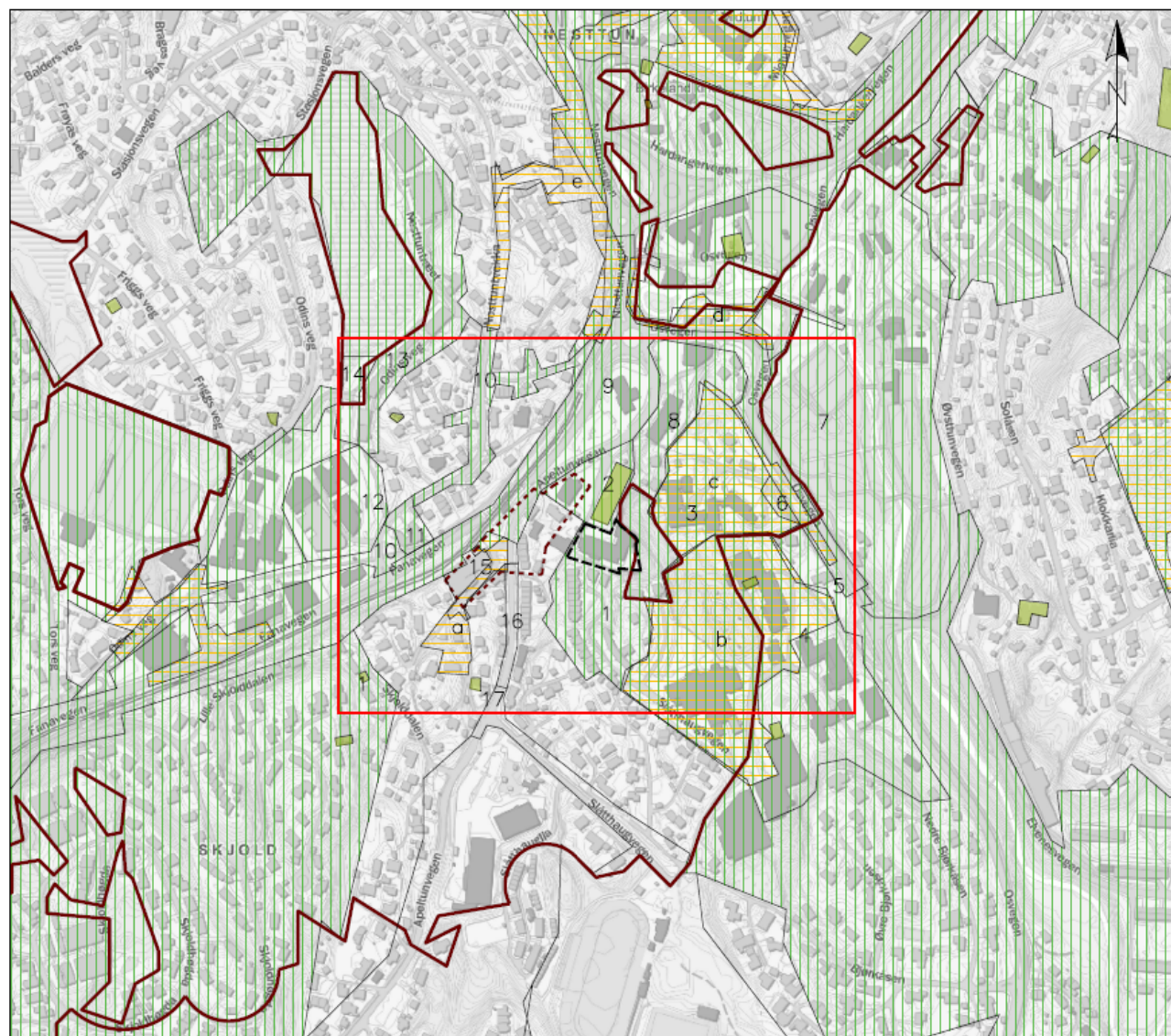
Planområdet ligger langs Apeltunvegen på Skjold i Fana bydel. Området består av spredt boligbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger, rekkehus, samt konsentrert bebyggelse i form av leilighetsbygg. Det finnes også en rekke offentlige- og private bygninger og anlegg i området.

Plan og byggesaksområdet omfatter eiendommen gnr. 44 bnr. 695, og deler av bnr. 691 og bnr. 659. Området ligger innenfor byfortettingssone (BY, sone 2), samt deler av den østlige siden som har formålet grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2018. Deler av området er omfattet av hensynssone støysone gul H220_3.

Det er en rekke gjeldende detaljreguleringsplaner i nærheten av analyseområde. I tillegg er det en rekke pågående planer i området. Nærliggende planer er illustrert i temakartet og listet opp i tegnforklaringen på neste side.

Eiendommen inngår i en eldre reguleringsplan fra 1980, planid: 5370000. Planen regulerer eiendommen til ervervsformål med utnyttelsesgrad på 0,5 med 3. etasjers byggehøyde. I dag tilsvarer dette 50% BYA.





Målestokk: 1:5000

1. OVERSIKT

Plan- og byggesakområdet

Analyseområdet

Sentrumskjerne (KPA 2018)

Byfortettingssone (KPA 2018)

Pågående planer

a Plan-ID: 62660000, detaljreguleringsplan

b Plan-ID: 60000000, detaljreguleringsplan

c Plan-ID: 64620000, detaljreguleringsplan

d Plan-ID: 60000000, detaljreguleringsplan

e Plan-ID: 62880000, detaljreguleringsplan

Vedtatte planer

1 Plan-ID: 53700000, eldre reguleringsplan, vedtatt 17.10.1980

2 Plan-ID: 60080000, detaljregulering, vedtatt 22.11.2017

3 Plan-ID: 16680002, eldre reguleringsplan, vedtatt 16.08.1985

4 Plan-ID: 30170000, eldre reguleringsplan, vedtatt 11.02.1970

5 Plan-ID: 77000000, eldre reguleringsplan, vedtatt 10.09.1990

6 Plan-ID: 16680000, eldre reguleringsplan, vedtatt 19.06.2006

7 Plan-ID: 15670000, eldre reguleringsplan, vedtatt 10.12.2001

8 Plan-ID: 16680000, eldre reguleringsplan, vedtatt 16.09.2006

9 Plan-ID: 19170000, eldre reguleringsplan, vedtatt 24.06.2008

10 Plan-ID: 62870000, områderegulering, vedtatt 23.02.2019

11 Plan-ID: 63060000, detaljregulering, vedtatt 23.04.2014

12 Plan-ID: 60650000, eldre reguleringsplan, vedtatt 31.05.2010

13 Plan-ID: 51100000, eldre reguleringsplan, vedtatt 21.02.1980

14 Plan-ID: 51101000, eldre reguleringsplan, vedtatt 21.09.1981

15 Plan-ID: 61870000, detaljregulering, vedtatt 17.09.2014

16 Plan-ID: 30170000, eldre reguleringsplan, vedtatt 11.02.1970

17 Plan-ID: 61190000, detaljregulering, vedtatt 22.10.2012

Pågående prosjekter

2. Landskap og historie

Landskapet på Nesttun er definert av små høyder og søkk.

Planområdet ligger på en terrengflate i dalbunn som går langs hovedvegårene. Eiendommen blir avgrenset av høydedrag i øst, sør og vest for Fanavegen/Apeltunvegen. På høydene er det veletablerte boligområder. Romlig sett utgjør høydene en grønn landskapsprofil på hver side av dalsøkket.

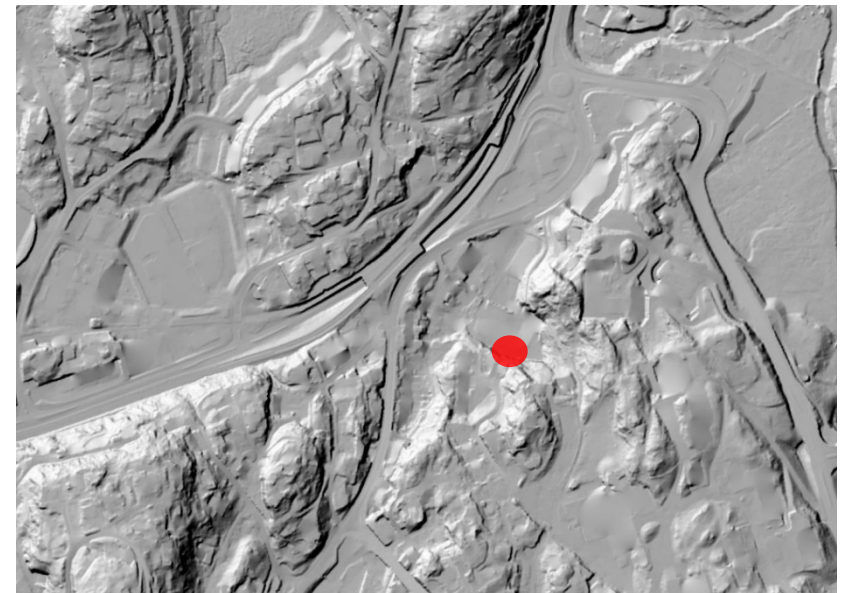
Innenfor analyseområdet er det registrert historisk ferdsel i form av veifar (Midttun-Skjold og Skjold-Birkeland) og jernbanetrase (Osbanen). Disse er angitt med hensynssone for kulturmiljø i KPA2018.

Planområdets lokalisering av dalbunnen gjør også at deler av analyseområde ligger i aktsomhetssone for flom.

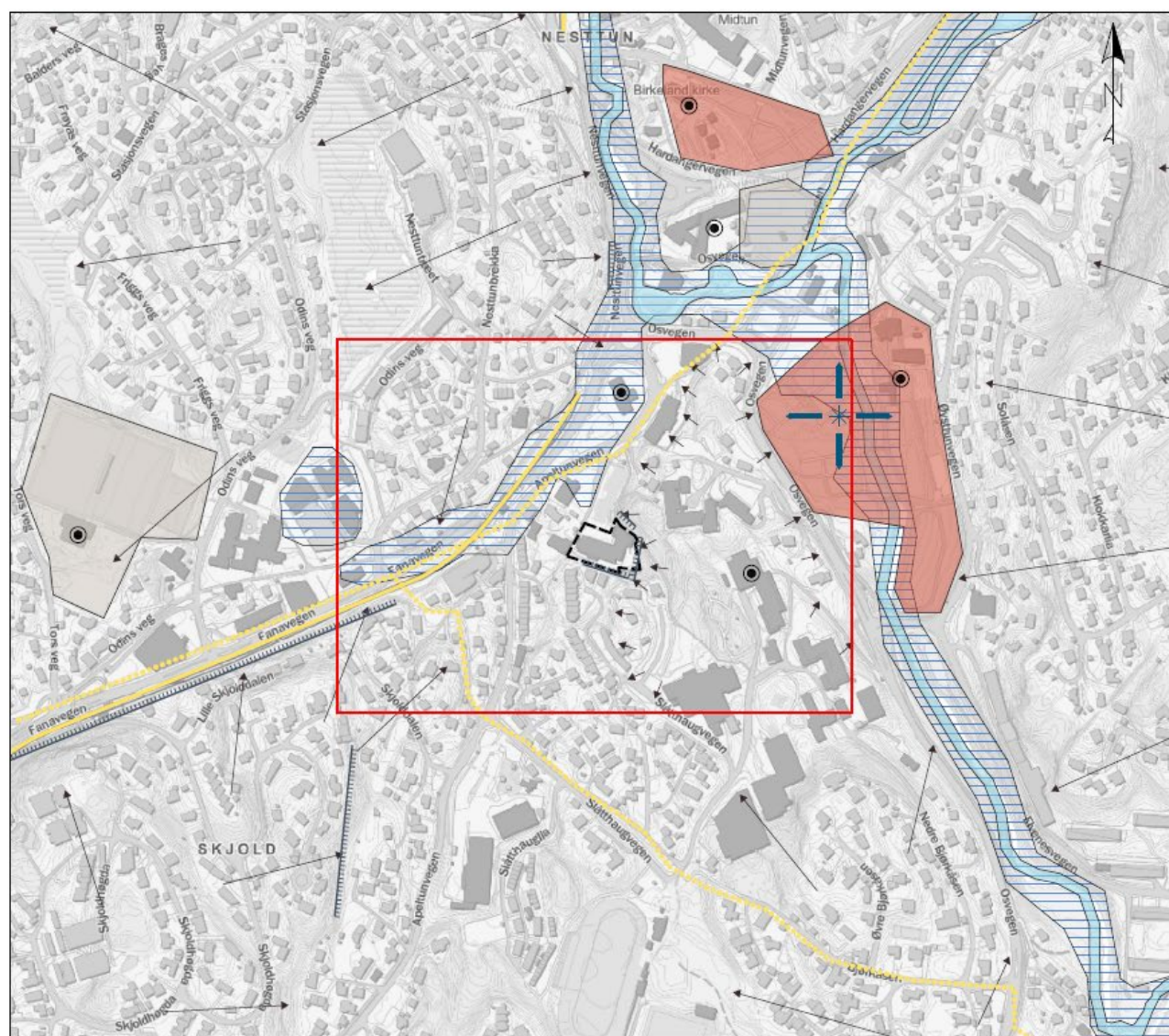
Temakartet viser at området består av en variasjon i terreng og strukturer. Langs dalbunnen er det registrert flere steder med sterkt fallende terreng eller skrenter. Store deler av planområdets tilgrensende terreng er omfattet av dette. Nesttun idrettsplass og Midtun skole sitt uteområde er definert som viktige landskapsrom. Landemerker eller orienteringspunkt er blant annet Nesttun idrettsplass, Midtun skole, Slåtthaugskole, Esso bensinstasjon, Birkeland kirke og Øvsttun kapell.



Figur 1: Området sett fra nord (Kart: Google Earth).



Figur 2: Digital terrengmodell over området. Planområdet er markert med en rød sirkel (Kart: Høydedata).



Målestokk: 1:5000

2. LANDSKAP OG HISTORIE

Plan- og byggesakområdet

Analyseområdet

Fallretning

Viktig lokalt landskapsrom

Sterk fallende terreng eller skrent

Landmerke eller orienteringspunkt

Utsiktspunkt

Viktig siktlinje

Vassdrag, elv, kanal, innsjø

Fare for flom

Kirke, kapell og gravplass

Historisk veifar og jernbanetraseer

Osbanen fra Nesttun

Osbanen åpnet i 1894 og gikk mellom Nesttun og Osøyro. Banen var en smalsporet jernbanestrekning (tertiærbane, sporvidde 750 mm) på 26 km. Osbanen hadde 12 stasjoner. Traseen gikk fra Nesttun omtrent langs Fanavegen gjennom Rådalen til Fana og langs vestsiden av Kalandsvatnet og videre fra Kalandseidet langs E39 til Os. Banen ble nedlagt i 1935. I dag er Osbanen bevart som gang- og sykkelvei. Det er mulig å gå eller sykle stort sett hele traseen på 15 km fra Nesttun Kalandseidet. Langs ruten kan man finne rester etter forstøtningsmurer, kulverter, små broer og fundamenter for overgangsbroer med mer¹.



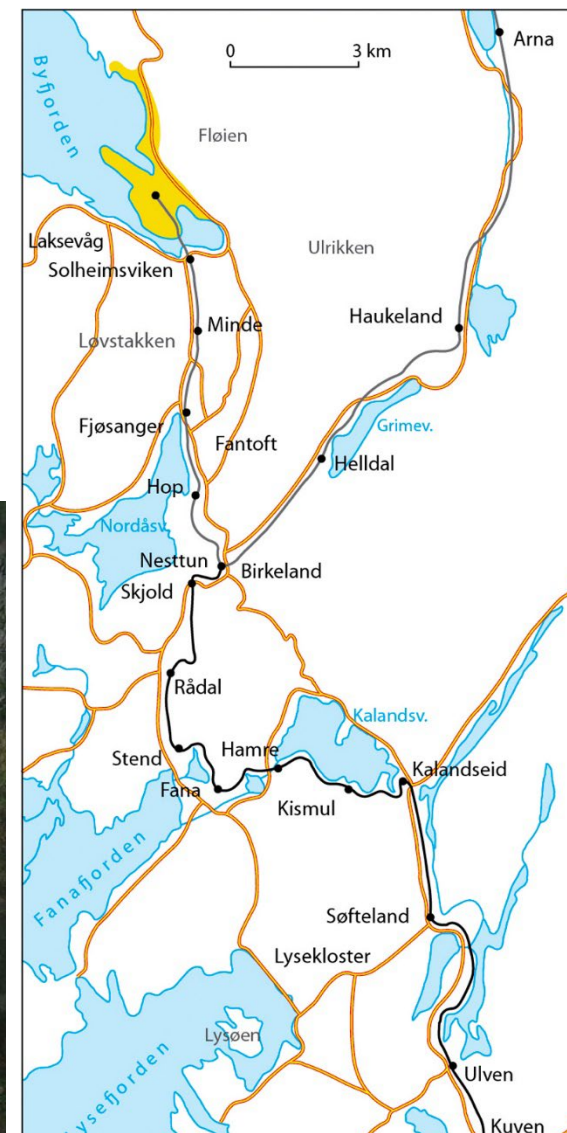
Figur 3: Nesttun - Osbanen. Nesttun stasjon 1935 (Kilde: UBB Bildesamling. Foto: Enoch Djupdræt)

Gamle Kyrkjevegen (mot Apeltunvegen)

Vegen er en blindveg sørvestover fra Apeltunvegen. Navnet ble vedtatt i 1947. Gamle Kyrkjevegen var fra tidligere en forbindelse mellom Nordåsen og Kyrkjebyrkjeland. Fra Kyrkjetangen ble det rodd med båt til Nordåsen, derfra gikk vegen om Apeltun, Slåtthaug og til Kyrkjebyrkjeland².



Figur 4: Gamle Kyrkjevegen (mot Apeltunvegen).



Figur 5: Kart som viser Osbanen med stasjonene fra Nesttun til Osøyri (Kilde: Bergen byleksikon).

¹ Bergen kommune. Identitet med særpreg - Kulturminneplan for Bergen 2021-2025 (Høringsutkast).

² Bergen kommune. Kulturminnegrunnlag. Bybane Nesttun - Rådalen.

3. Kommunikasjon og målpunkt

Området har en sentral beliggenhet og har tilgang til en rekke målpunkt.

I en radius på 200 fra planområdet finnes det dagligvarebutikk, bensinstasjon, treningssenter og restaurant.

Nesttun sentrum er bydelssenteret for Fana, og ligger 800 meter nord for planområdet. Dette er et lokalt handelssentrum med dagligvare, spesial forretninger, samt andre tilbud som bank, bibliotek, kulturhus og vinmonopol. Lagunen storsenter ligger ca. 2,9 km i sørvestlig retning.

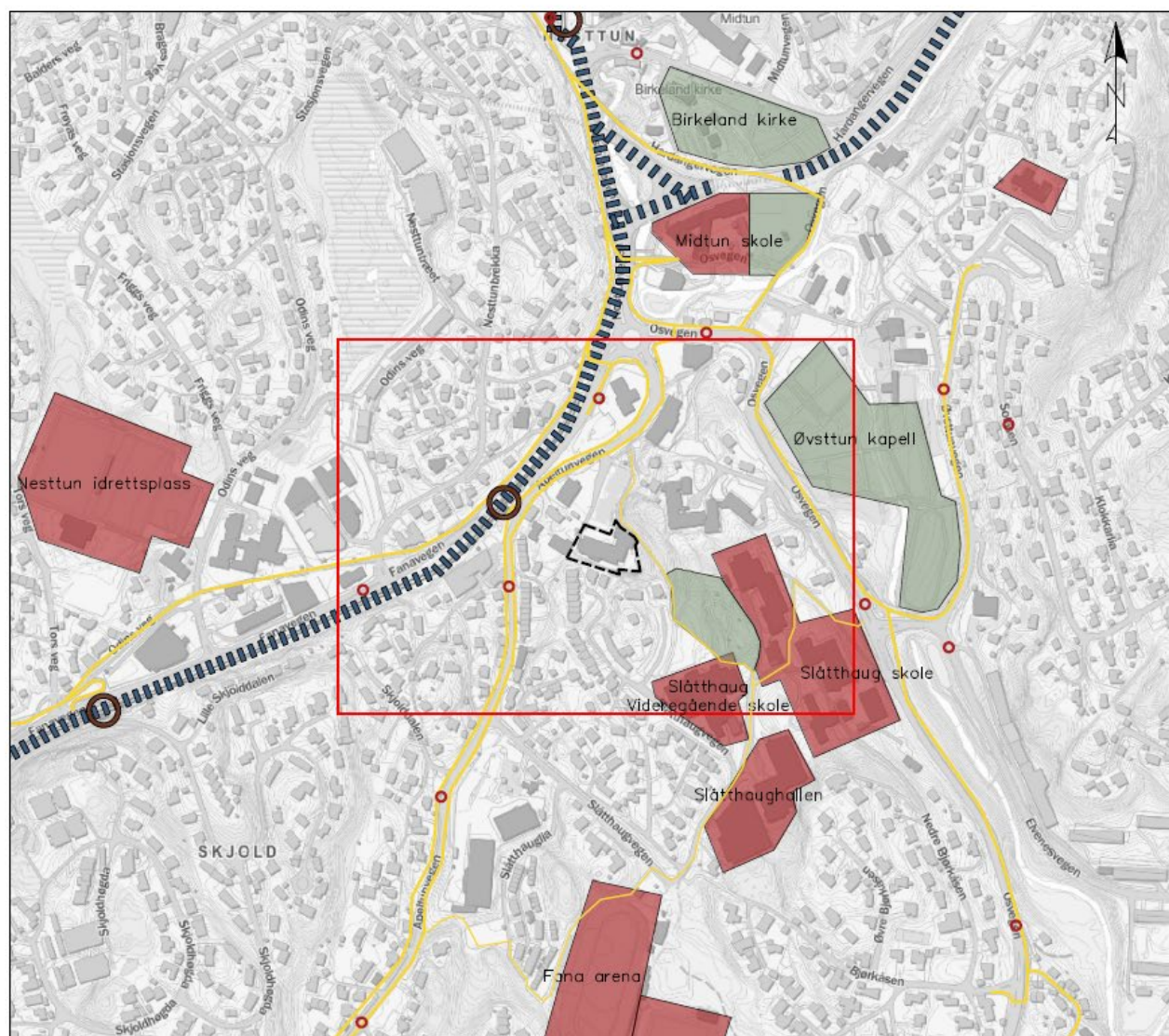
Apeltunvegen 2C hører til Skjold krets, og Smørås skole. Den ligger ca. 1,3 km sør fra planområdet. I nærheten av planområdet finnes også Nesttun idrettsplass og Slåtthaug idrettsplass med en avstand på henholdsvis 1,7 km og 850 meter.

Det er registrert flere viktige parker og blågrønne byrom i området. Disse er i tilknytting Midtun skole, Birkeland kirke og Øvsttun kapell.

Det er god kollektivdekning i området. Bybanestoppet Skjoldskiftet ligger 90 meter unna planområdet, og har hyppige frekvenser i ukedager og helgene. Det går bussruter fra Apeltunvegen (76), Fanavegen (21 og 60) og Osvegen (73, 600, 604 og 740). Overordnet gang- og sykkelvei ligger også i umiddelbar nærhet til planområdet.

Skjoldskiftet er et trafikkert knutepunkt, hvor både fylkesveier og europavei møtes. Osvegen (E39) er hovedfartsåren sørover. Denne fremstår i dag som en fysisk barriere for ferdsel.





Målestokk: 1:5000

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Gangforbindelser
-  Bybaneholdeplass
-  Kollektivholdeplass
-  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
-  Viktige parker og blågrønne byrom
-  Fysisk barriere for ferdsel (sterkt trafikkert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, mm)

4. Bebyggelse

Analyseområdet har en variert bebyggelsesstruktur.

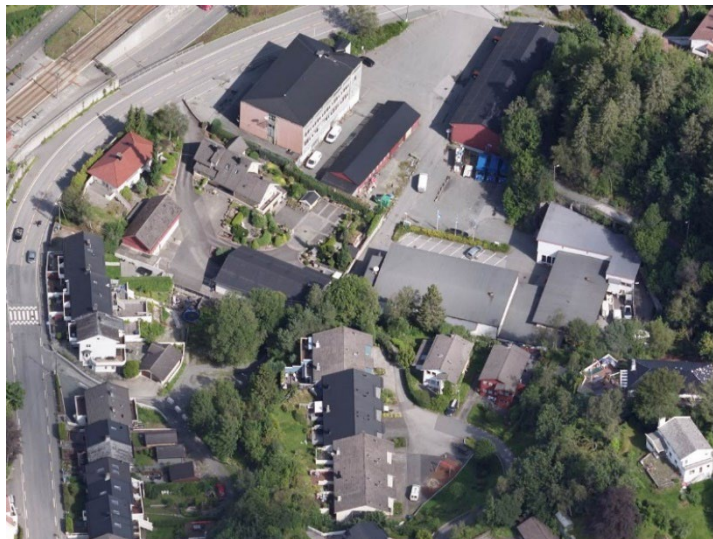
Området preges av en blanding av eldre gårdshus, villaer, mellomkrigs og 50-60 talls eneboliger blandet med nyere tids eneboliger³. Området har også innslag av tomannsboliger, rekkehus, samt nyere leilighetsbygg.

Det finnes også en rekke offentlige- og private bygninger og anlegg i nærområdet. Solli DPS, Slåtthaug skole, Slåtthaug videregående skole, Nesttunbrekka næringspark er noen av disse. Slåtthaug og Nesttun idrettsbane er to anlegg som ligger like ved.

Temakartet viser at det er flere hensynssoner for kulturmiljø i nærområdet. Blant dem er Historisk senter Nesttun, Lille Skjolddalen og Solåsen. Det er også registrert verneverdige og fredede kulturmiljøer nord og øst for analyseområdet.



Figur 6: Variert bebyggelsesstruktur i området.

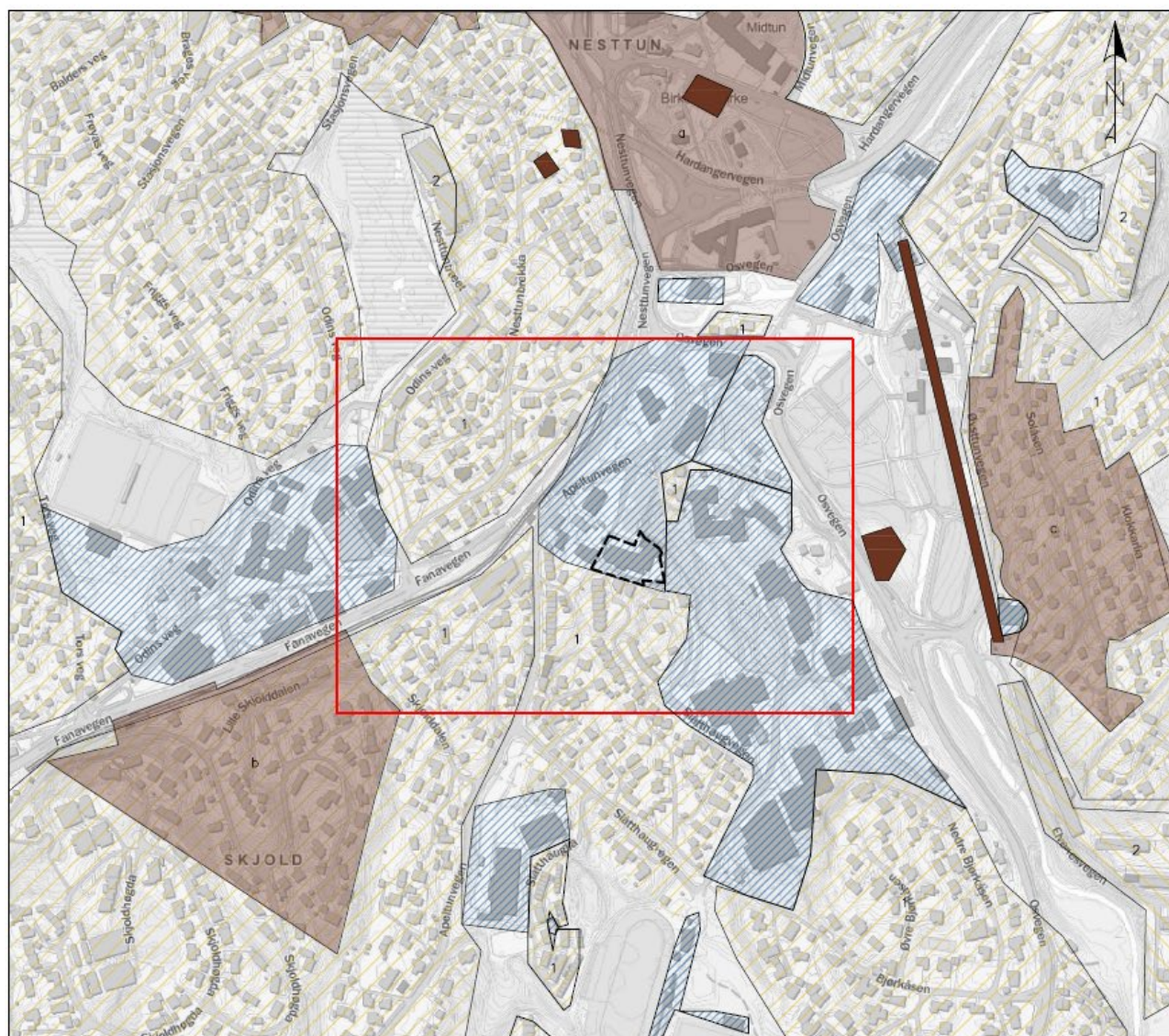


Figur 7: Rækkehus og eneboliger grenser til planområdet.



Figur 8: Nesttunbrekka næringspark og Odinsvei bosenter og sykehjem.

³ Bergen kommune. Kulturminnegrunnlag Bybane, Nesttun-Rådal



Målestokk: 1:5000

4. BEBYGGELSE

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren
-  1 Småhusbebyggelse/Villaer/rekkehus
-  2 Leilighetsblokker
-  Næring
-  Verneverdige og fredete kulturminner
-  Kulturmiljø
-  a Hensynsone H570_1 i KPA18: Historisk senter Nesttun
-  b Hensynsone H570_3 i KPA18: Lille Skjolddalen
-  c Hensynsone H570_3 i KPA18: Solåsen

5. Bo- og miljøutfordringer

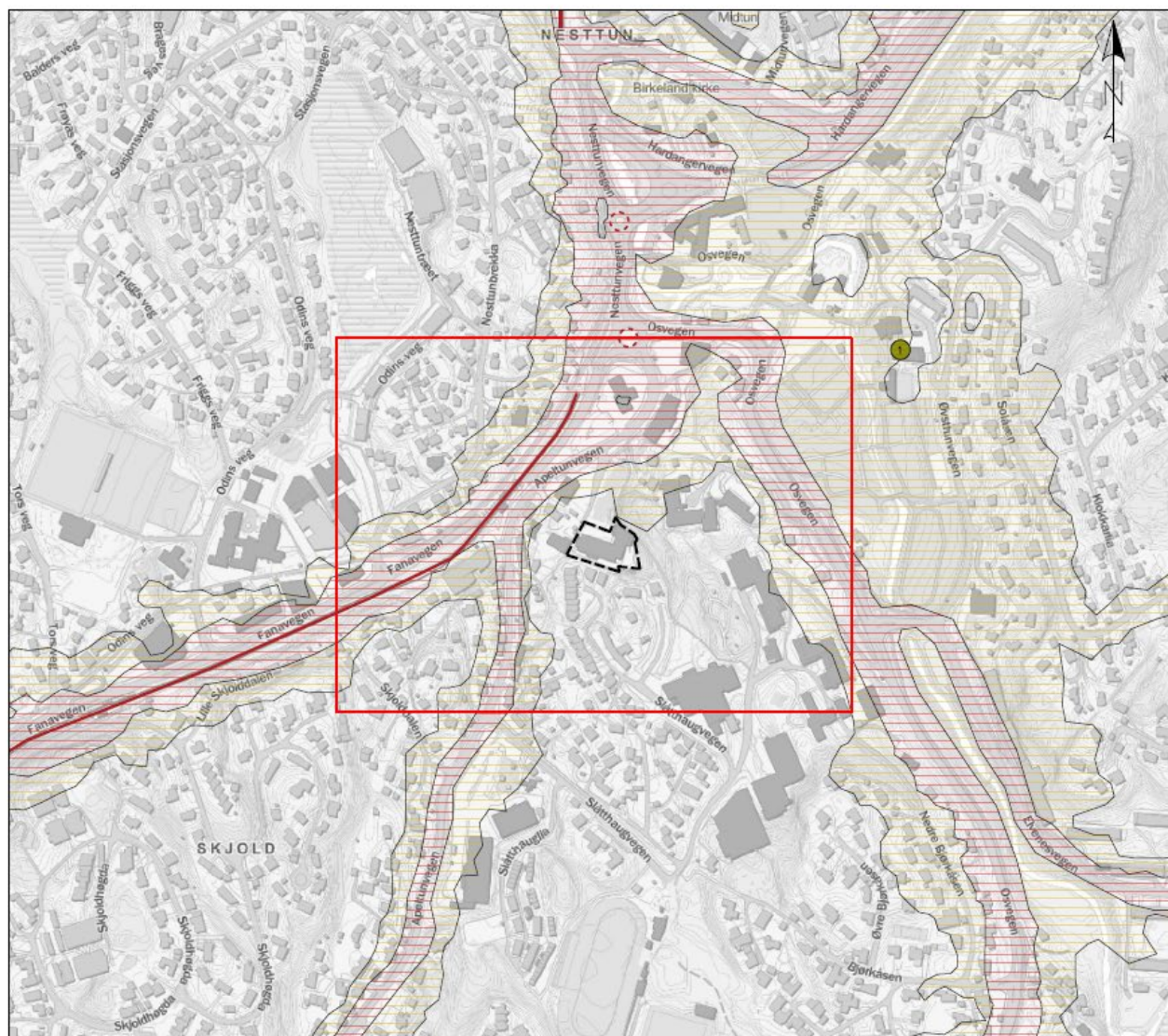
Analyseområdet er utsatt fra støy fra Apeltunvegen, Fanavegen og bybane, men kun en mindre del av anbefalt planområde ligger i gul støysone.

Fanavegen fremstår som en barriere for myke trafikanter og enkelte strekninger utgjør en utfordring for gående og syklende. Langs Osbanen er det etablert gang- og sykkelvei.

Apeltunvegen 2C hører til Skjold krets. Smørås er opptaksområde for barneskoler, og ligger 1,3 km sør fra planområde. Slåtthaug er opptaksområde for ungdomsskoler og ligger vel 200 meter sørøst. Skolebruksplan (2021-2030) viser til en liten nedgang i elevtallet i Fana bydel fram mot 2030. I løpet av perioden er det planlagt at Slåtthaug skole skal gjennomgå en rehabilitering.



Figur 9: Skråfoto over Plan og byggesaksområdet (rød stiplet linje).



Målestokk: 1:5000

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

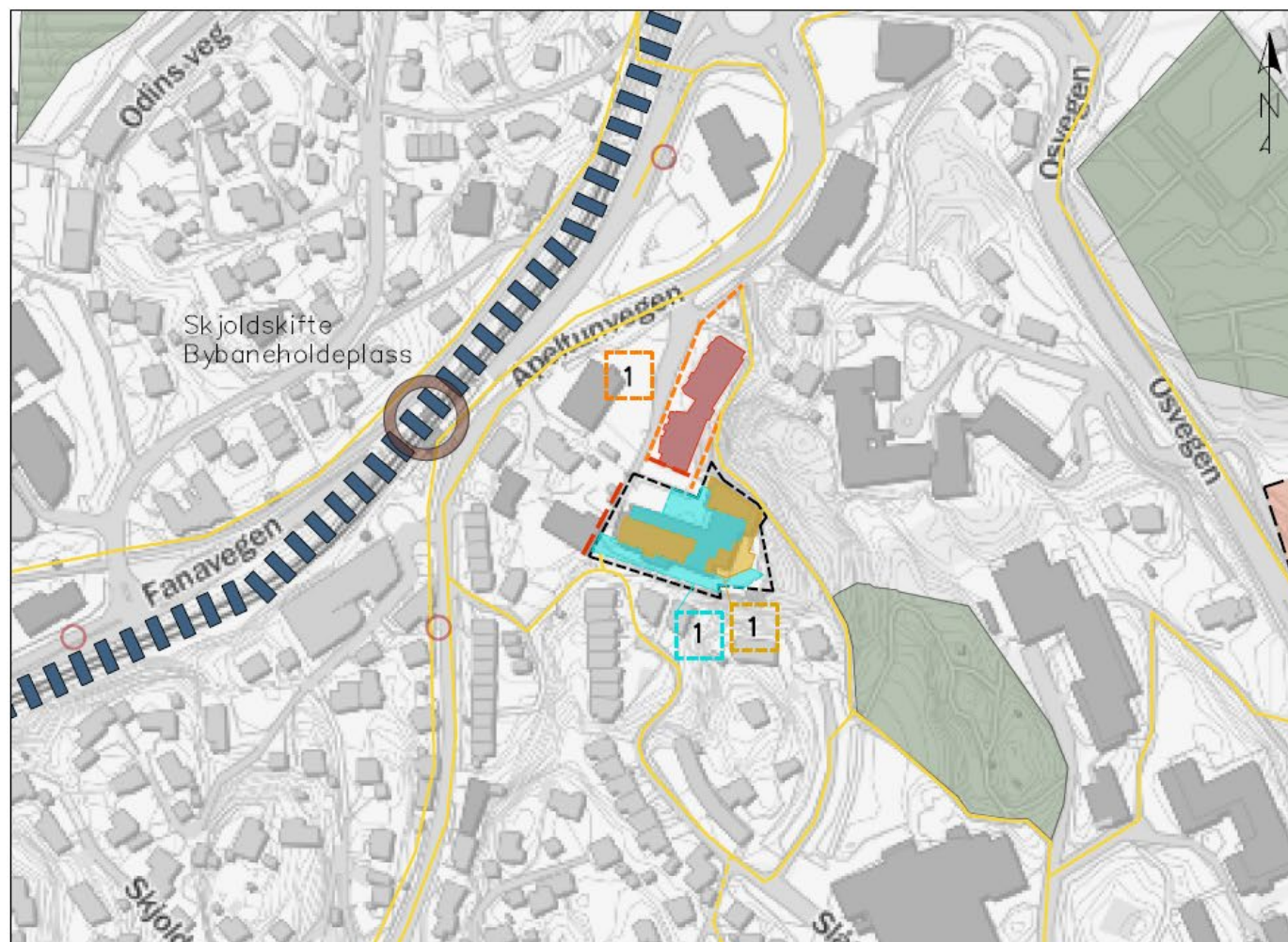
-   Støysituasjon, rød og gul sone
-  Trafikal utfordring for gående/syklister
-  Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø
-  Øvstun kapell

6. Anbefalingskart

Det var ønskelig å transformere eiendommen til en blanding av næring og bolig. Næring skulle plasseres i bunnen med boligareal på toppen av konstruksjonen. Arkitekt har sett på hvordan dette kunne løses. Etter merknadsmøte har tiltakshaver avgjort at næring tas ut som problemstilling. Se figur 10 til 13 fra skisseforslag «Apeltunveien 2c» fra Forum Arkitekter.

- Anbefalingskartet viser bebyggelsesstruktur, topografi og tilstøtende veier nær planområdet.
- Planlagt ny bebyggelse i nord legger opp til nye/flere gangforbindelser. Apeltunveien 2C kan tilrettelegge for, og sikre, at gangforbindelser blir realisert.
- Beholde deler av eksisterende bygg sin plassering og strukturer som vil bli liggende nært fast fjell. Hvor mye som kan beholdes avgjøres i planprosessen. Med valgte løsning for plassering vil det være lett å opprettholde tverrforbindelsen som går gjennom området i dag (naturlig tråkk opparbeidet over tid). Byggene bli delvis liggende plassert fint opp mot skråningen i øst og eksisterende harde flater benyttes på nytt. Ingen eksisterende boliger berøres/får endrede utsiktsforhold ut fra foreliggende forslag.
- Ta vare på av eksisterende strukturer (parkeringskjeller og vegtilkomst).
- Åpne opp for nytt boligareal med uteoppholdsareal hovedsakelig på bakkeplan.
- Å legge opp til boligareal i planområdet vil være naturlig i og med områdets plassering og utbygging ellers i området. Det er gode kommunikasjons- og målpunkt i nærliggende område som prosjektet bygger opp under. Boligprinsippene om den kompakte byen kan derfor forsvares.
- Skisse fra arkitekt viser gode solforhold for uteoppholdsarealene. Det anbefales også at takterrasse tas i bruk for ytterligere uteoppholdsareal. Ideskissen viser inntil 40 boenheter som utløser krav om 40m^2 uteoppholdsareal = 1500 m^2 . Arealet skal ha tilstrekkelig sol i fire timer.
- Prosessen vil vise om det vil være nødvendig med oppgradering av gangforbindelse eller snarveg til bybanestoppet fra planområdet.
- Det legges vekt på arkitektoniske kvaliteter og hensyn til ny bebyggelse under oppføring i nord, i tillegg til den eksisterende bebyggelsen i området.

Å bygge ut og transformere arealet for Apeltunveien 2C blir en fullføring av det arbeidet med transformasjonen som er startet i området. Sammen vil utbygging som er i slutfasen og dette prosjektet gi et løft for området som et boligområde.



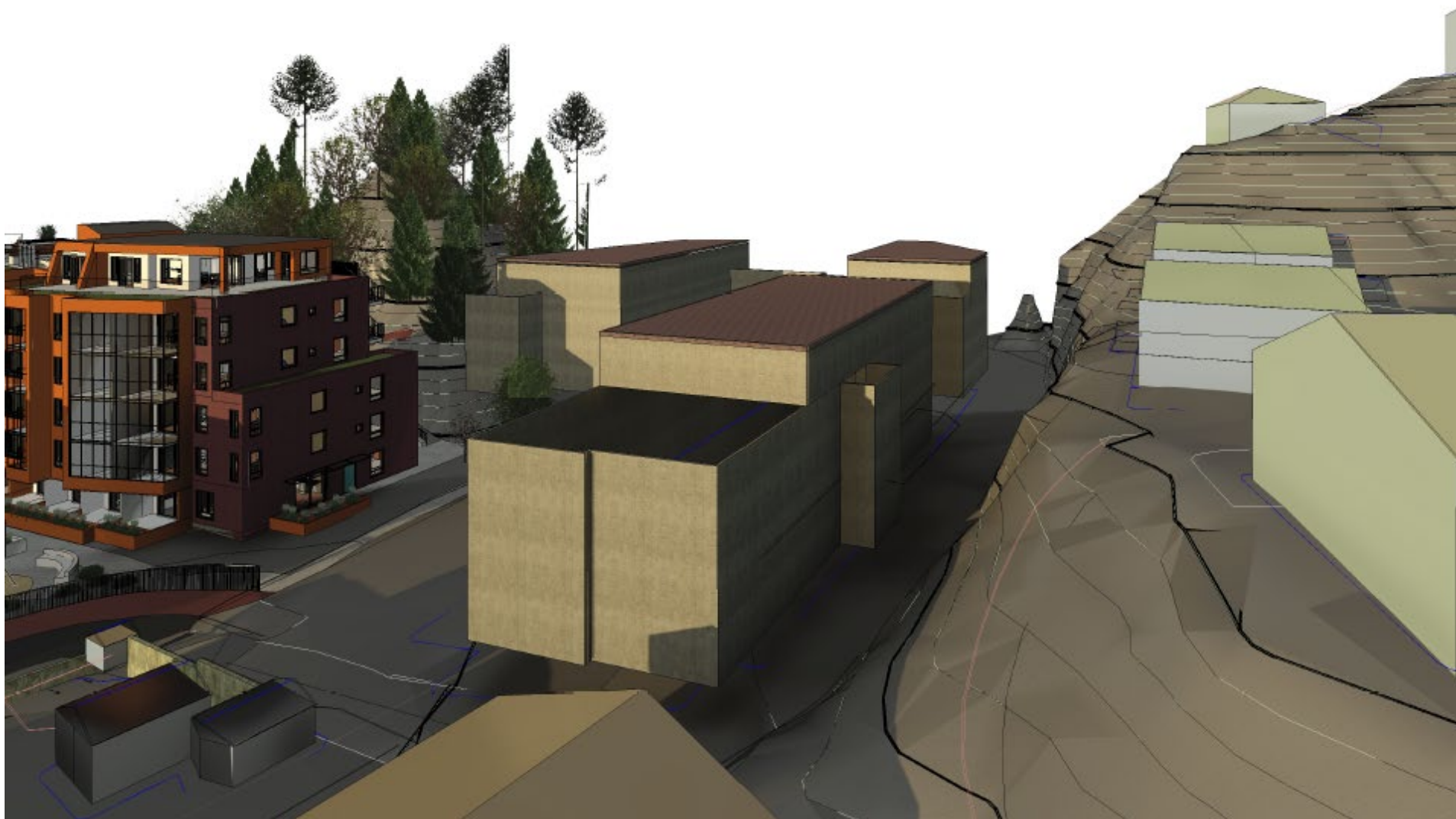
Målestokk: 1:2000

6. ANBEFALINGER

- Eksisterende gangforbindelser
- - - Nye gangforbindelser
- Ny bebyggelse utenfor planområdet
- Ny bebyggelse i planområdet
- Viktige fasader, byromsvegger
- Viktige blågrønne byrom
- 1 Nytt fortau og gangforbindelse
- 1 Deler av eksisterende bygg forbedringer
- 1 Bygninger som kan ha bevaringsverdi
- 1 Plassering av nytt uteoppholdsareal
- 1 Bybaneholdeplass
- 1 Kollektivholdeplass



Figur 10: Volum og skala sett fra vest. Kilde: Forum arkitekter.



Figur 11: Volum og skala sett fra sørvest. Kilde: Forum arkitekter.



Figur 12: Volum og skala sett fra sør. Kilde: Forum arkitekter.



Figur 13: Grønne fargen viser uteoppholdsareal. Kilde: Forum arkitekter.

7. Kilder

BERGEN KOMMUNE. IDENTITET MED SÆRPREG - KULTURMINNEPLAN FOR BERGEN 2021-2025.

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/kulturminnestrategien>

BERGEN KOMMUNE. KULTURMINNEGRUNNLAG BYBANE NESTTUN-RÅDAL

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwja97GGt-fzAhWCuosKHxKTCTAQFnoECAIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.bergen.kommune.no%2Fapi%2Frest%2Ffiler%2FV91426&usg=AOvVaw2CmsXs_S3y6_sVzJqzsBo

SPESIALSAMLINGENE VED UNIVERSITETET I BERGEN

<https://marcus.uib.no/instance/photograph/ubb-dju-bx-0494.html>

FORUM ARKITEKTER. APELTUNVEIEN 2C. SKISSEFORSLAG.

Vedlegg.