

DETALJREGULERINGSPLAN

40/354, 1826, M. FL. SÆTERVEGEN, FANA BYDEL

PLANINITIATIV MED STEDSANALYSE



PROSJEKTET

TAG arkitekter utarbeider, på vegne av forslagsstiller Webu as, forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 40, bnr. 354 og 1826 m. fl. sentralt på Skjold i Fana bydel. Hovedformålet i fortettingsprosjektet er boligbebyggelse i form av rekkehus, med 8-10 boenheter. Planen er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger da den er i tråd med overordnet plan. Tilkomst til prosjektet er tenkt fra Hjortevegen i nordvest. Det er ønskelig med så lav parkeringsdekning som mulig og all parkering er tenkt plassert under grunnen. Planlagt % BRA er ca. 120 %

Eksisterende enebolig innenfor 40/354 er plassert delvis inn i en liten kolle som ligger i nordvestlig del av eiendommen og strekker seg inn i omkringliggende eiendommer. Eneboligen er planlagt revet og nytt prosjekt har som mål å ta vare på så mye som mulig av kollen. Felles og privat uteoppholdsareal er tenkt plassert mot nordvest hvor eksisterende kolle er tenkt som en integrert del av uteoppholdsarealet. Eiendommene som skal utvikles er til sammen ca. 1500 m² store og ligger tilbaketrunket fra både Hjortevegen i nord og Sætervegen i sør. Eiendommene er uregulerte og ligger innenfor byfortettingssonen (sone 2) i utkast til ny KPA. Det er korte avstander til bybanestopp, skoler, barnehager, turområder og andre servicetilbud. Prosjektet er foreløpig skissert i to bygningskropper med private inngangsparti mot sør og øst, samt felles og privat uteoppholdsareal mot nordvest.

Den relativt smale tomten, sammen med kollen nordvest på eiendommen, gir naturlige føringer for plassering av byggene innenfor tomten. Bebyggelsen er tenkt i 3-4 etasjer. Volum, materialvalg og takform tilpasses strøkskarakteren. Det er planlagt privat og felles uteareal mot vest, kollen er tenkt som en sentral og naturlig del av utearealene. Prinsippskissene over viser hvordan byggene møter terrenget på en god måte inn mot vestlig del av området og samtidig åpner seg opp mot Hjortevegen i øst.

Eiendommene ligger i et område som er under stor grad av fortetting. Påbegynte og nylig vedtatte reguleringsplaner i nærområdet legger i hovedsak til rette for ulike former for boligblokker på mellom tre og fire etasjer. I dette prosjektet er det valg å legge til rette for rekkehusbebyggelse i 3-4 etasjer basert på omkringliggende typologi. Området ligger noe tilbaketrunket fra Hjortevegen og i overgangen mellom blokkbebyggelse (både planlagt og eksisterende) og eksisterende

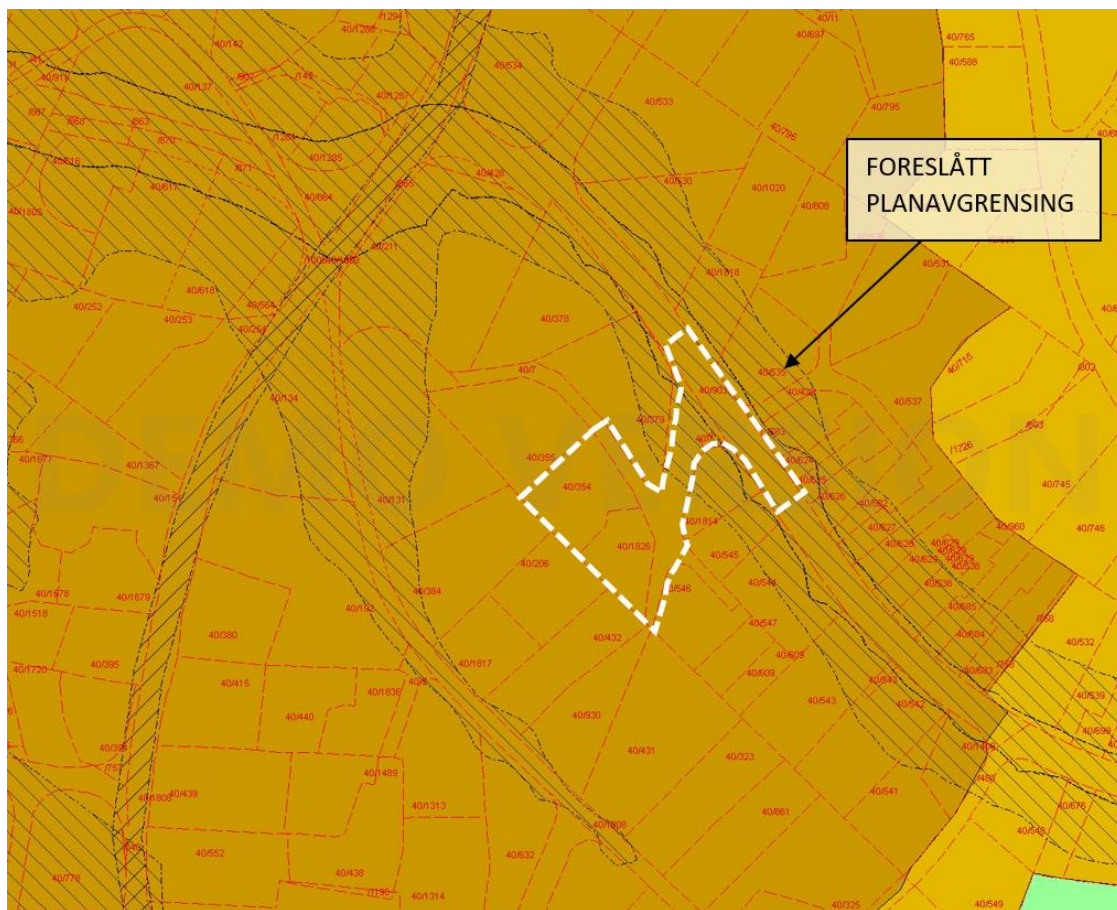
frittliggende boliger samt rekkehus. Rekkehusbebyggelse legger seg godt inn områdets typologi, samtidig som grepet bygger opp under den overordnede strategien om fortetting i dette området.

Følgende byromsanalyse viser ulike forhold og forutsetninger som legger føringer for planlagt boligutvikling på eiendommen. Hovedtema i byromsanalysen er:

1. Kommuneplanens arealdel, KPA 2016 (forslag)
2. Kollektivtilbud
3. Veg og adkomst
4. Skole og barnehage
5. Offentlige servicetilbud
6. Grønnstruktur
7. Nabolag
8. Planlagt bebyggelse

1. KPA 2016 (forslag på høring september/oktober 2018)

KPA 2016 viser eiendommene som område for byfortetting (sone 2) grunnet nærhet til bybanestopp, skoler, barnehager og andre servicetilbud. Sone to har krav om 40 m² uteoppholdsareal per boligenhet. 8-10 boligenheter gir krav om 320-400 m². De aktuelle eiendommene er til sammen ca. 1500 m² store. Foreløpig fotavtrykk er 517 m².



Uteopphold sone 2

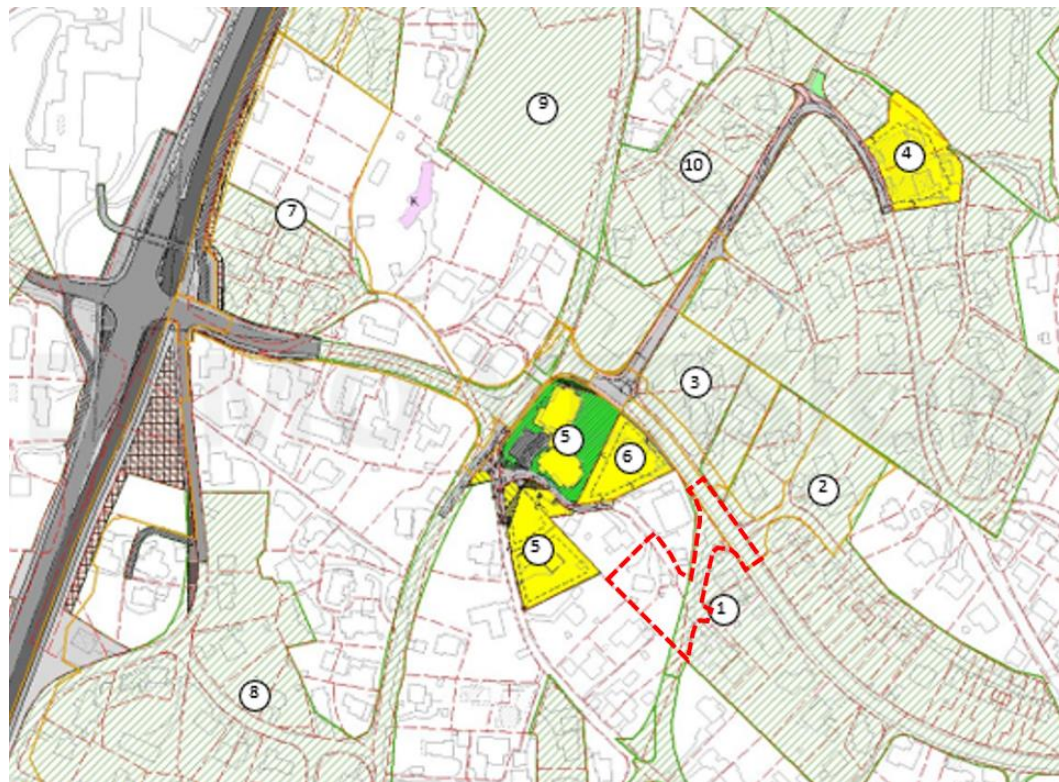
- Minimum 40 m² uteoppholdsareal per boligenhet
- 8-10 boligenheter gir krav om 320-400 m² uteoppholdsareal

Høyder og utnyttelse sone 2

- Mulighet for 4 etasjer og maksimalt 15 meter byggehøyde
- % BRA skal ses i sammenheng med nærhet til kollektivhovedårer, offentlige og private servicetilbud, topografi, stedets egenart m.m.
- Foreløpig % BRA er ca. 120 %

2. REGULERINGSPLANER I NÆROMRÅDET

1. FANA. GNR 40 BNR 7, SKJOLD planID 30350000 – Ene- og tomannsboliger samt rekkehus. Vedtak i kraft 6.12.1956
2. FANA. GNR 40 BNR 531 M.FL.. HJORTEVEGEN planID - 65700000 – under utarbeidelse – Fortettingsprosjekt med ca. 15 boligenheter i blokkbebyggelse på 3-4etg. iflg. siste innsendte planmateriale 28.6.2018.
3. FANA. GNR 40 BNR 530 M.FL.. HJORTEVEGEN planID - 65250000 – under utarbeidelse – Fortettingsprosjekt 25 boligenheter i blokkbebyggelse på 3-4 etg. iflg. siste utgave av planskildring innsendt Bergen kommune 27.7.2018.
4. FANA. GNR 40 BNR 411 M.FL.. DYRHAUGEN planID – 63960000 – Blokkbebyggelse i 4 etg. + parkeringskjeller. Vedtak i kraft 21.9.2016
5. FANA. GNR 40 BNR 211 OG 131. SÆTERVEGEN 12 OG 14 planID – 17160000 – ene- tomannsbolig i sør og blokkbebyggelse på fire etasjer i nord. Vedtak i kraft 7.2.2005 (planen er delt i to av plan 64910000)
6. FANA. GNR 40 BNR 378 M.FL.. STØLSFLATEN planID – 64910000 – blokkbebyggelse i 3 etg. Vedtak i kraft 20.6.2018
7. FANA. GNR 40 BNR 189 M.FL.. FANAVEGEN 46-50 planID – 62800000 – under utarbeidelse (tar med seg alt vegareal fra bybanestoppet på Skjold til gjeldende plan for Dyrhaugen med planID 63960000 – Fortettingsprosjekt med 86 leiligheter kombinertformål bolig, forretning, kontor og bevertning på over 20 meters byggehøyde iflg. planforslag til offentlig ettersyn 2016.
8. FANA. GNR 40 BNR 5 M.FL.. SKJOLD planID – 30420000 – Eneboliger. Vedtak i kraft 5.1.1962



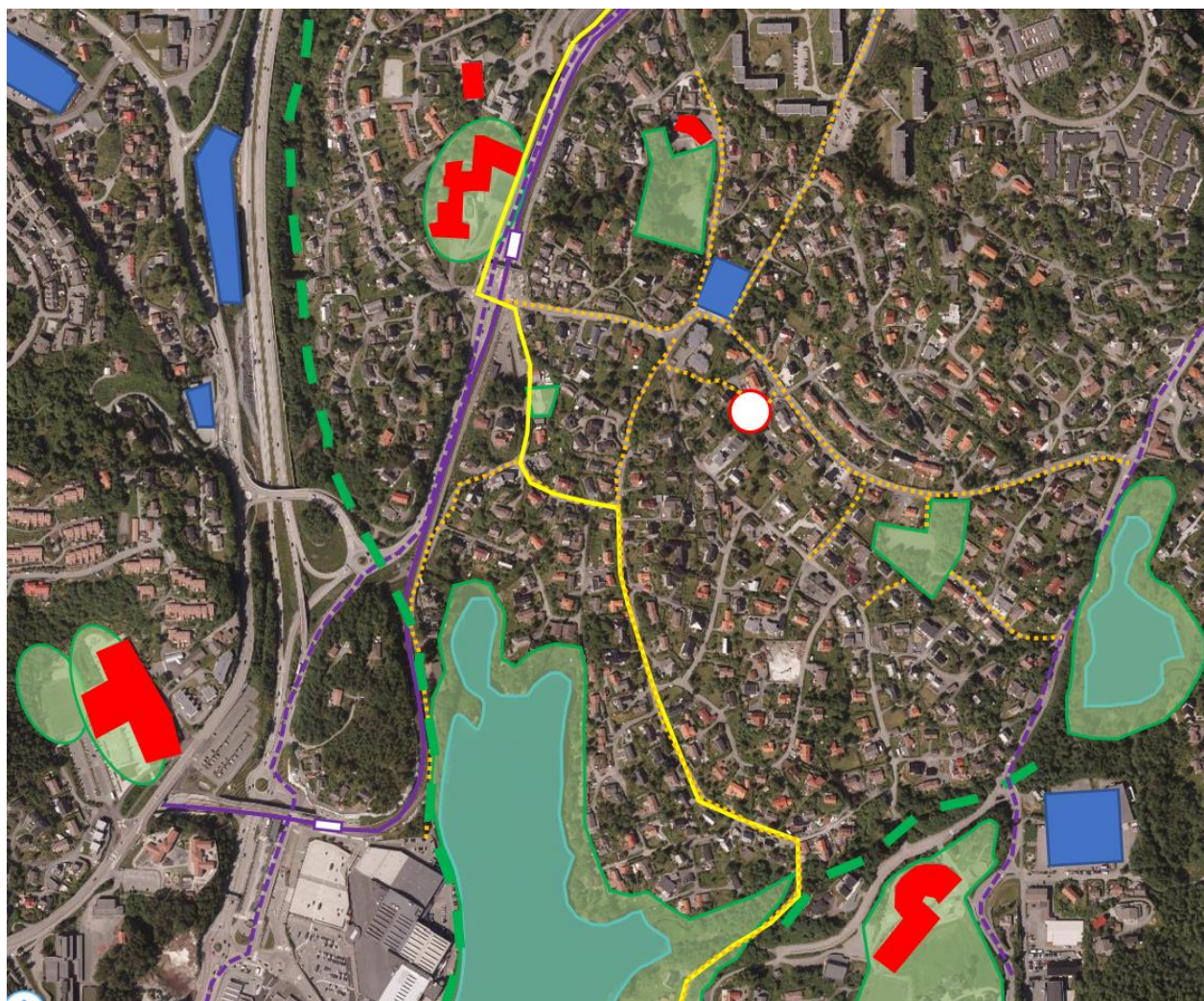
9. FANA. GNR 40 BNR 244. 335 OG 1049. SKJOLD planID – 4760000 – boliger. Vedtak i kraft 21.11.1977
10. FANA. GNR 40 BNR 11. SKJOLD planID – 30620000 – Eneboliger. Vedtak i kraft 31.8.1950

3. FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING



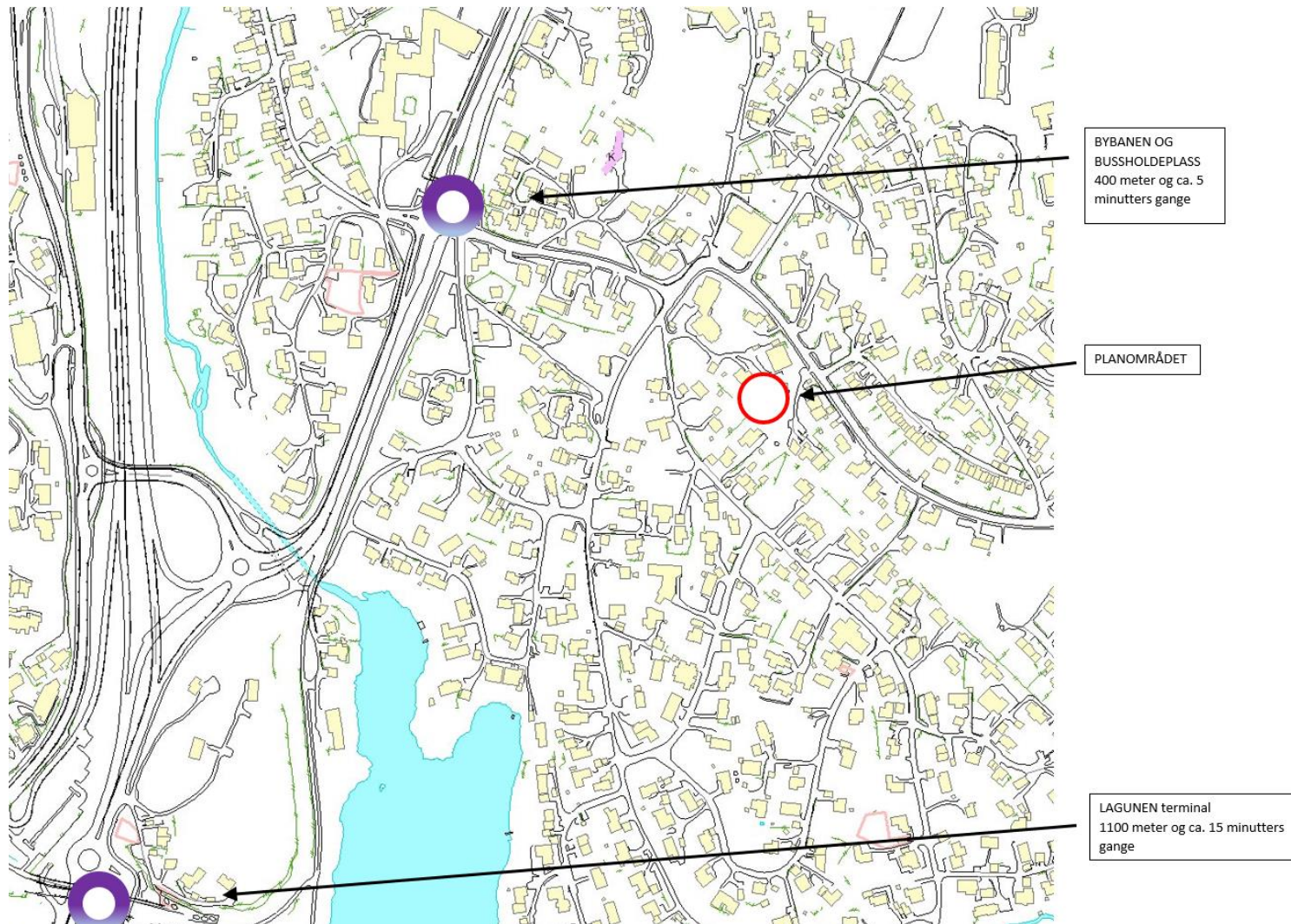
Planområdet er på om lag 2,7 daa.
Planavgrensningen følger eiendomsgrenser og
vegkantlinjer, og inkluderer friskt i Hjørtevegen.

4. MÅLPUNKT



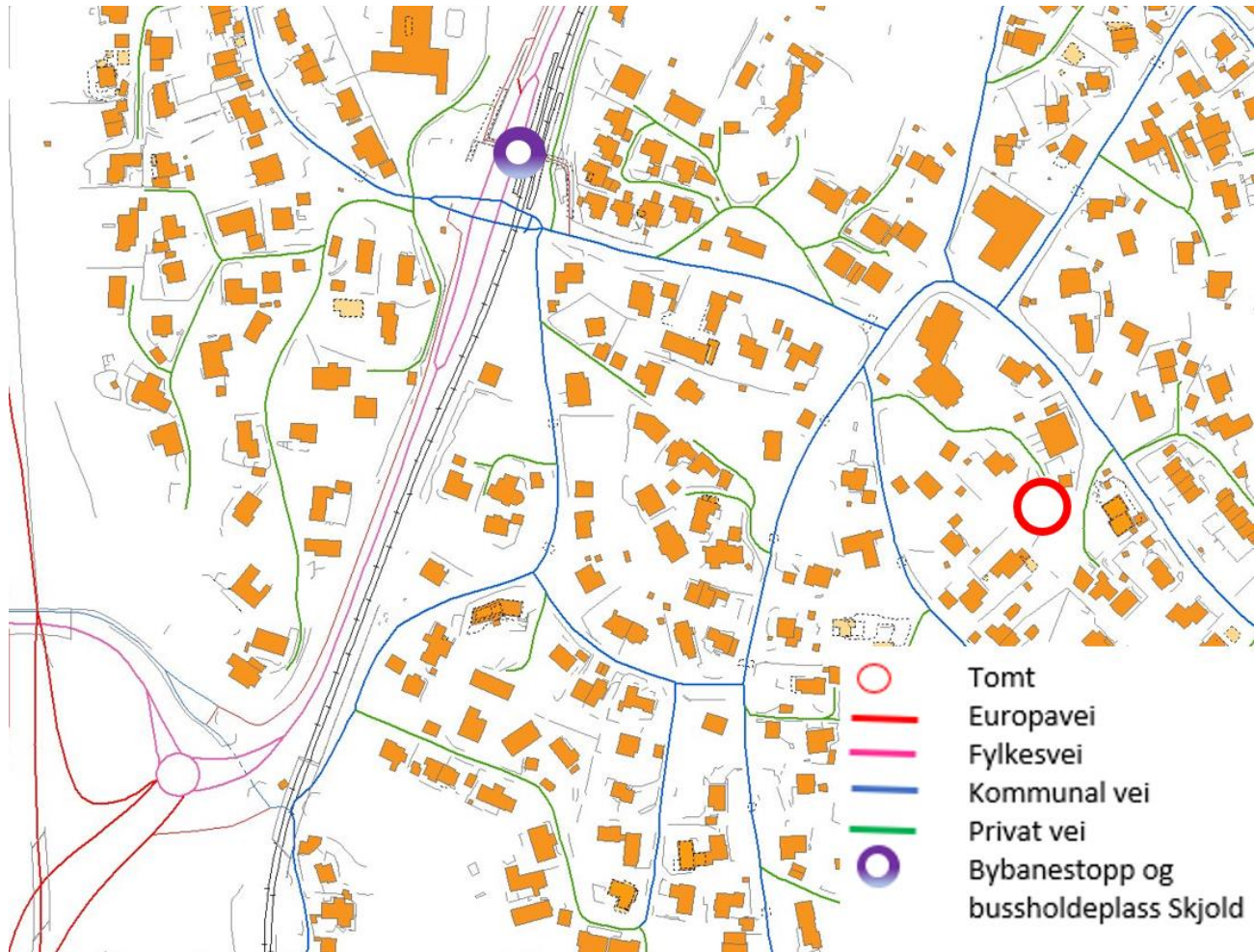
- Tomt
- Offentlige tjenester
- Publikumsrettet virksomhet/stor arbeidsplass
- Bybanestopp og trasé
- Annen kollektivtrafikk
- Gangtrasé
- Sykkelveg – Osbanen
- Blågrønne rom
- Grønnstruktur
- Grønn korridor

5. KOLLEKTIVTILBUD



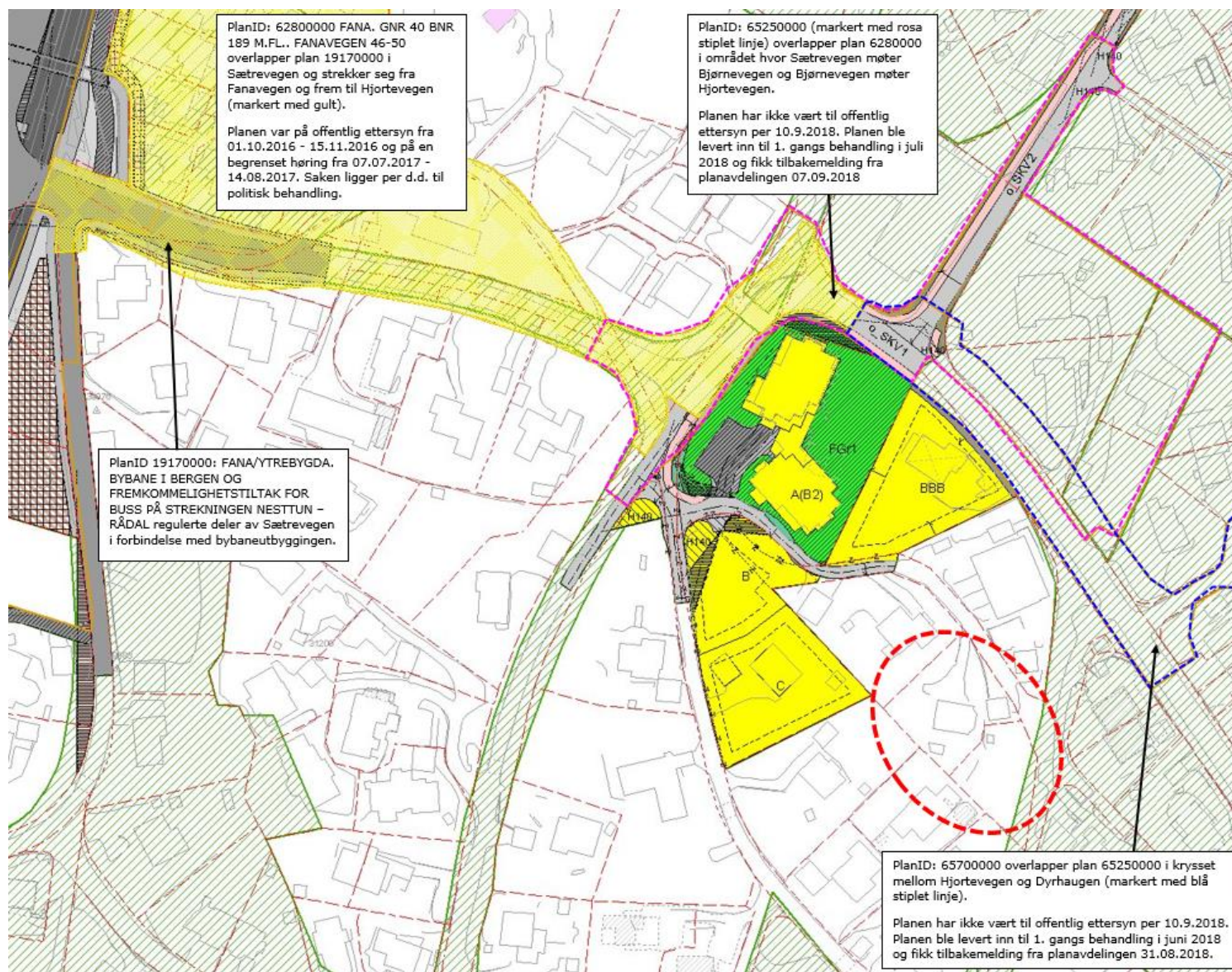
Kollektivtilbudet er svært godt i området. Det er ca. 350 meter fra planområdet til bybanestoppet på Skjold. Linje 21 mot Haukeland sykehus forbi kollektivholdeplassen på Skjold. Fra Lagunen terminal går det totalt 12 busslinjer mot de fleste områder i Bergen/Storbergen.

6. VEG OG ADKOMST



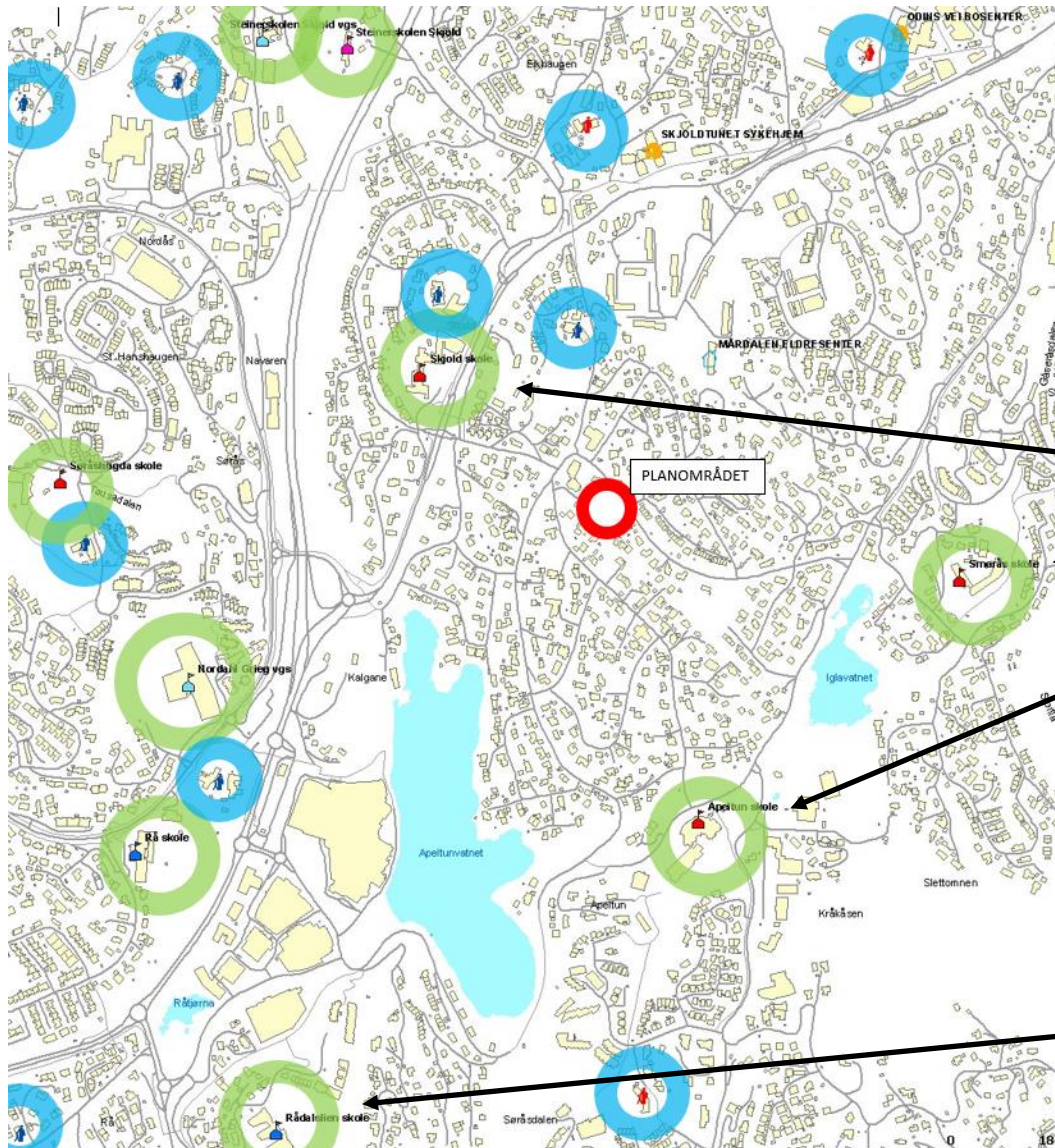
Adkomst til planområdet er fra E39 via fylkesveg 582, Fanavegen, via kommunal veg, Sætervegen og Hjortevegen og inn på privat veg fra Hjortevegen. Sætervegen, sammen med Hjortevegen, kobler de to fylkesvegene Fanavegen og Apeltunvegen. Hjortevegen forbi planområdet har en ÅDT på 3800 (2016). Det er nylig gjort oppgraderinger Hjortveien.

Boligprosjekt med 8-10 enheter vil ikke føre til en vesentlig endring i trafikkbildet i området.



Det er mange pågående detaljreguleringsplaner i området, se også punkt 3. Vegsystemet fra Fanaveien, via Sætervegen, Bjørnevegen og Hjortevegen frem til og med avkjørsel til planområdet er under regulering. Illustrasjonen til venstre viser avgrensingen av reguleringsplanene og hvor disse er i prosess.

7. SKOLE OG BARNEHAGE



Området ligger midt mellom tre barneskoler og under to kilometer fra ungdomsskolen.

Planområdet ligger akkurat innenfor opptaksområdet til Skjold barneskole. Skoleopptaksgrensen til Smørås og Apeltun barneskoler går like vest og sør for planområdet.

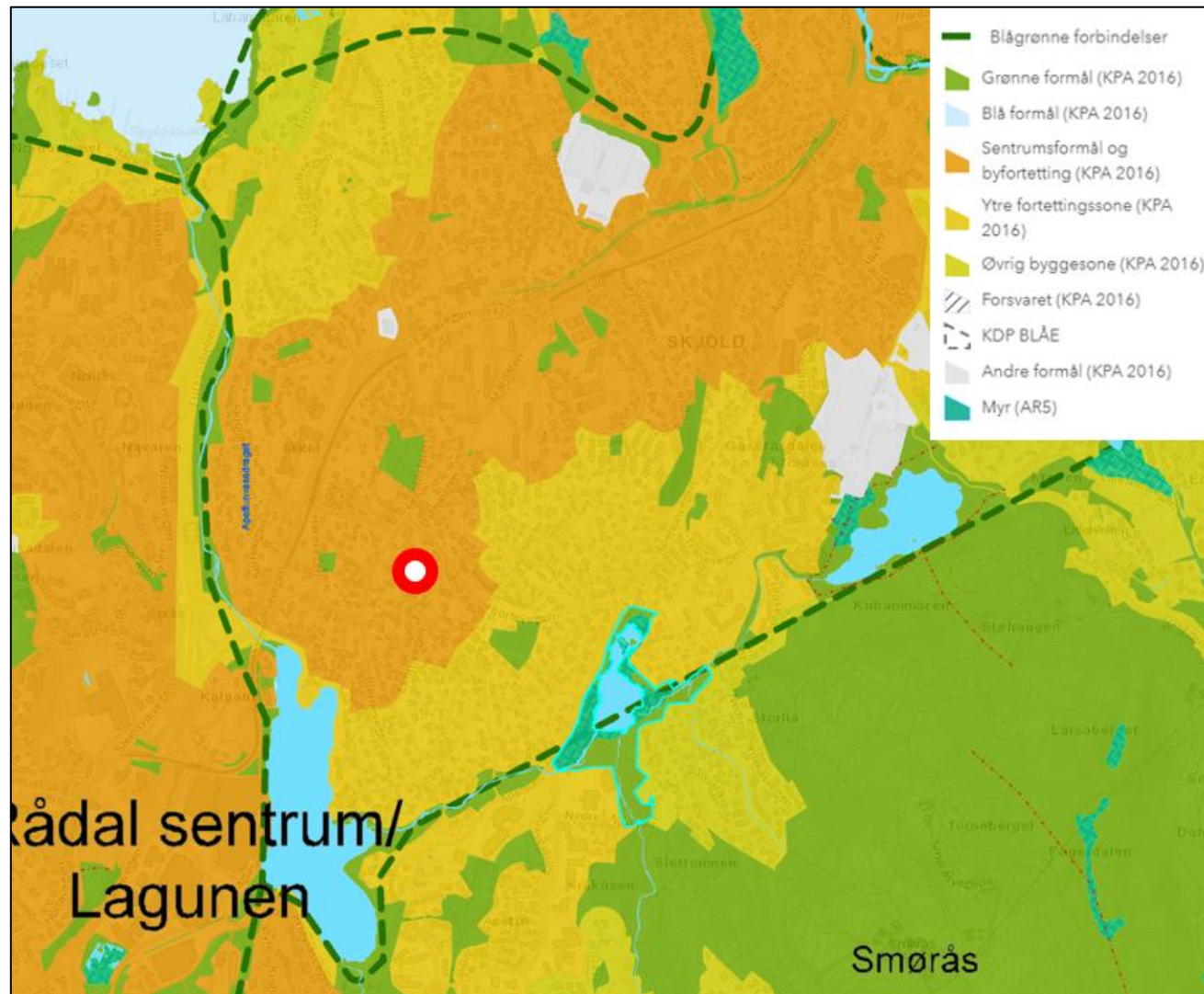
Skjold skole ligger 450 meter og 6 minutters gange unna planområdet.

Smørås skole ligger 800 meter og 10 minutters gange unna planområdet.

Apeltun skole ligger 800 meter og 11 minutters ganga unna planområdet.

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet til Rådalslien ungdomsskole, 1,9 km og 27 minutters gange unna. På sykkel tar turen 11 minutter.

8. GRØNT



Planområdet ligger sentralt til med korte avstander til store og gode grøntareal. Smøråsfjellet ligger 2,4 km unna planområdet og det tar litt under 30 minutter å gå til Nøttveitvegen og ytterligere ca. 10 minutter å komme til parkeringsplassen. Smøråsfjellet er et mye brukt friluftsområde som er godt tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Fjellet er også inngangsporten til mange turer med ulike aktivitetsnivå. De små, og lite trafikkerte gatene på Skjold, benyttes mye til tur. Her er det stor og variasjon i bebyggelse grøntareal, noe som gir en fin ramme rundt en kortere tur i mer urbane strøk.



1 EN AV FLERE LEKEPLASSER
TILHØRENDE SKJOLD SKOLE



2 GRØNTOMRÅDE SOM
STREKKER SEG FRA
SKJOLDTUN BARNEHAGE



3 KOMMUNAL LEKEPLASS I
HAREVEGEN



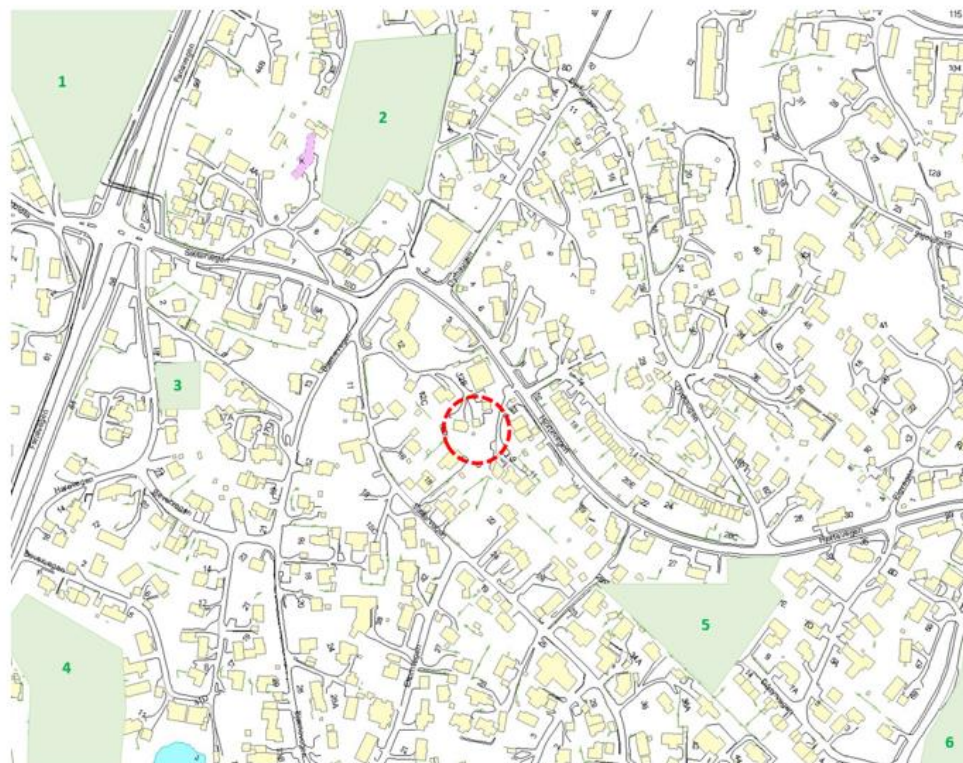
4 APELTUNVANNET ER ET FLOTT
NATUROMRÅDE, MED FLERE
TURMULIGHETER



5 HJORTEBANEN ER BÅDE
IDRETTSBANE OG GRØNT
SKOGOMRÅDE, SAMT SNARVEG
MELLOME HVJORTEVEGEN OG
APELTUNVEGEN

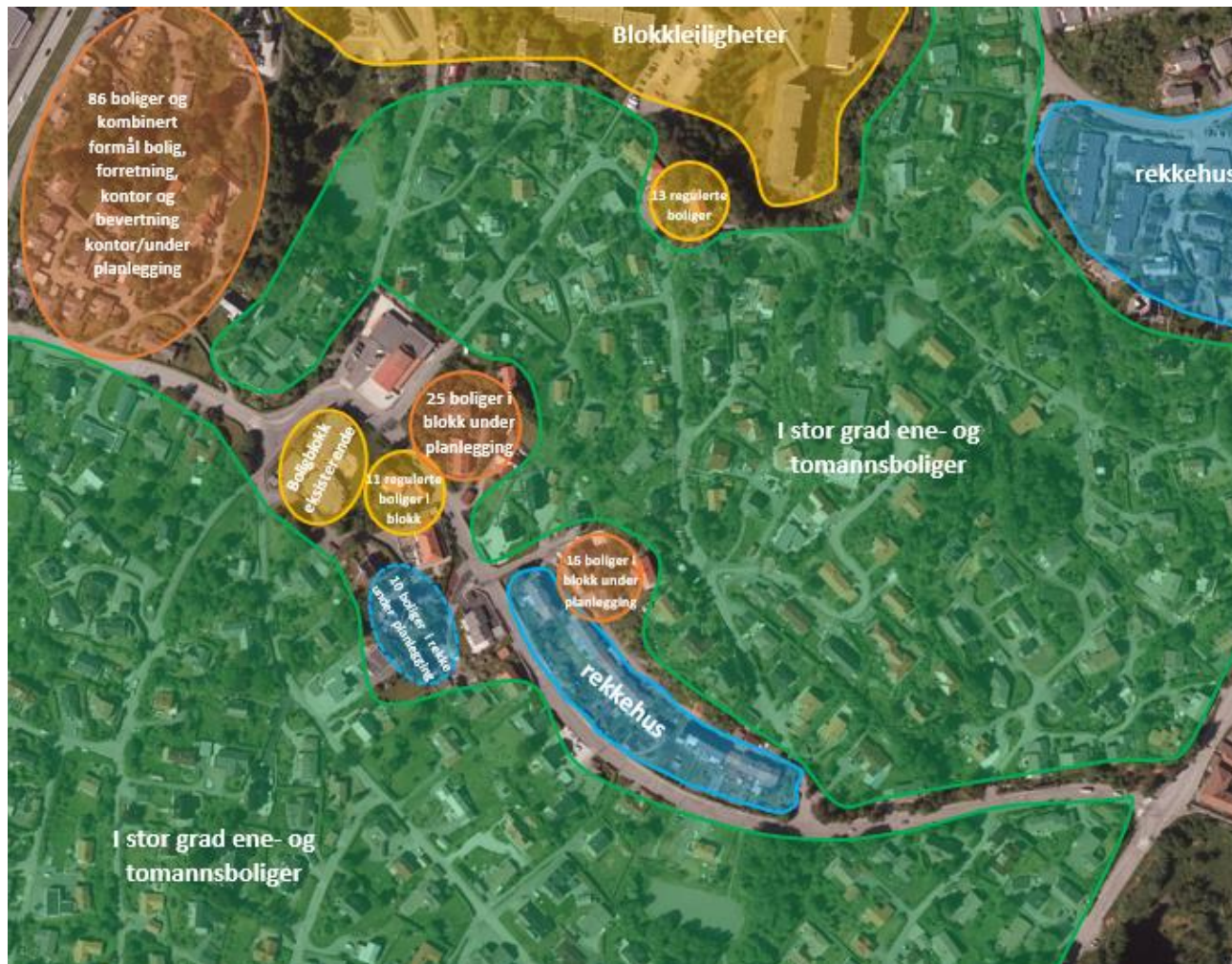


6 I IGLAVATNET HAR DET DE SISTE
ÅRENE PÅGÅTT ET
RESTAURERINGSPROSJEKT SOM
IGJEN HAR GJORT VANNET TIL
ET GYTESTED FOR ØRRET, OG
TILHOLDSSTED FOR ANDRE DYR
DSOM OTER OG MINK



Kartet viser oversikt over større
grøntområder/lekeplasser
/blågrønne strukturer i
nærområdet.

9. NABOLAGET



Det skjer mye fortetting rundt bybanestoppet på Skjold. Kartet viser en oversikt over eksisterende og planlagt bebyggelse. Denne består i all hovedsak av ene- og tomannsboliger, noen flermannsboliger, boliger i rekke og blokkleiligheter i nord (Mårdalen). Ut mot Fanavegen planlegges det etablert flere større boligblokker og bygg med kombinertformål bolig, forretning, kontor og bevertning. Dette prosjektet strekker seg også innover Sætervegen.

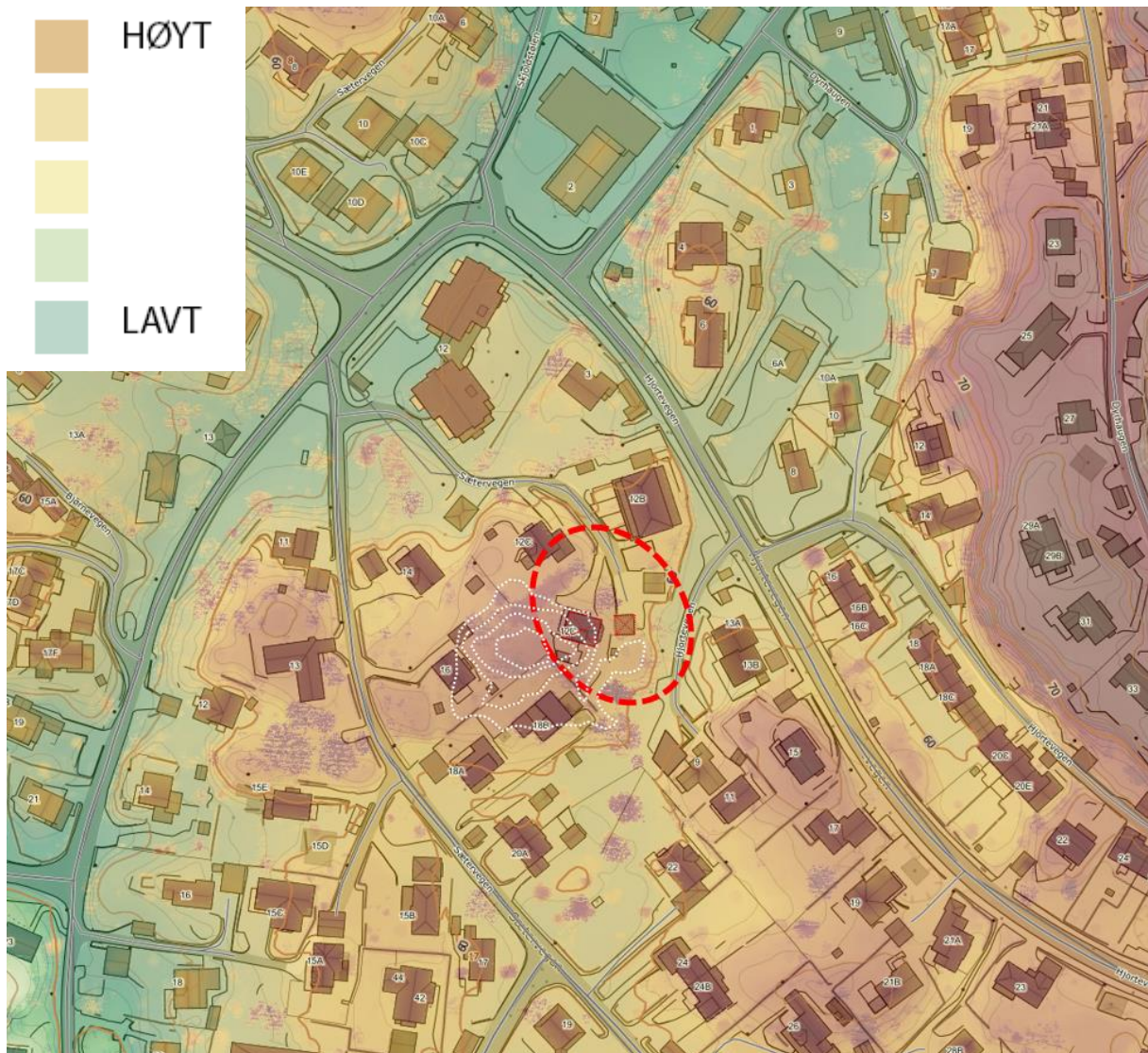
Eksisterende ene-, tomanns- og flermannsboliger er markert med grønt.

Eksisterende rekkehusbebyggelse er markert med blått og planlagt rekkehusbebyggelse er markert med tiplet blå linje.

Eksisterende og ferdig regulert blokkbebyggelse er markert med gult.

Prosjekt som åpner for blokkbebyggelse og som er under planlegging er markert med oransje.

10.TOPOGRAFI

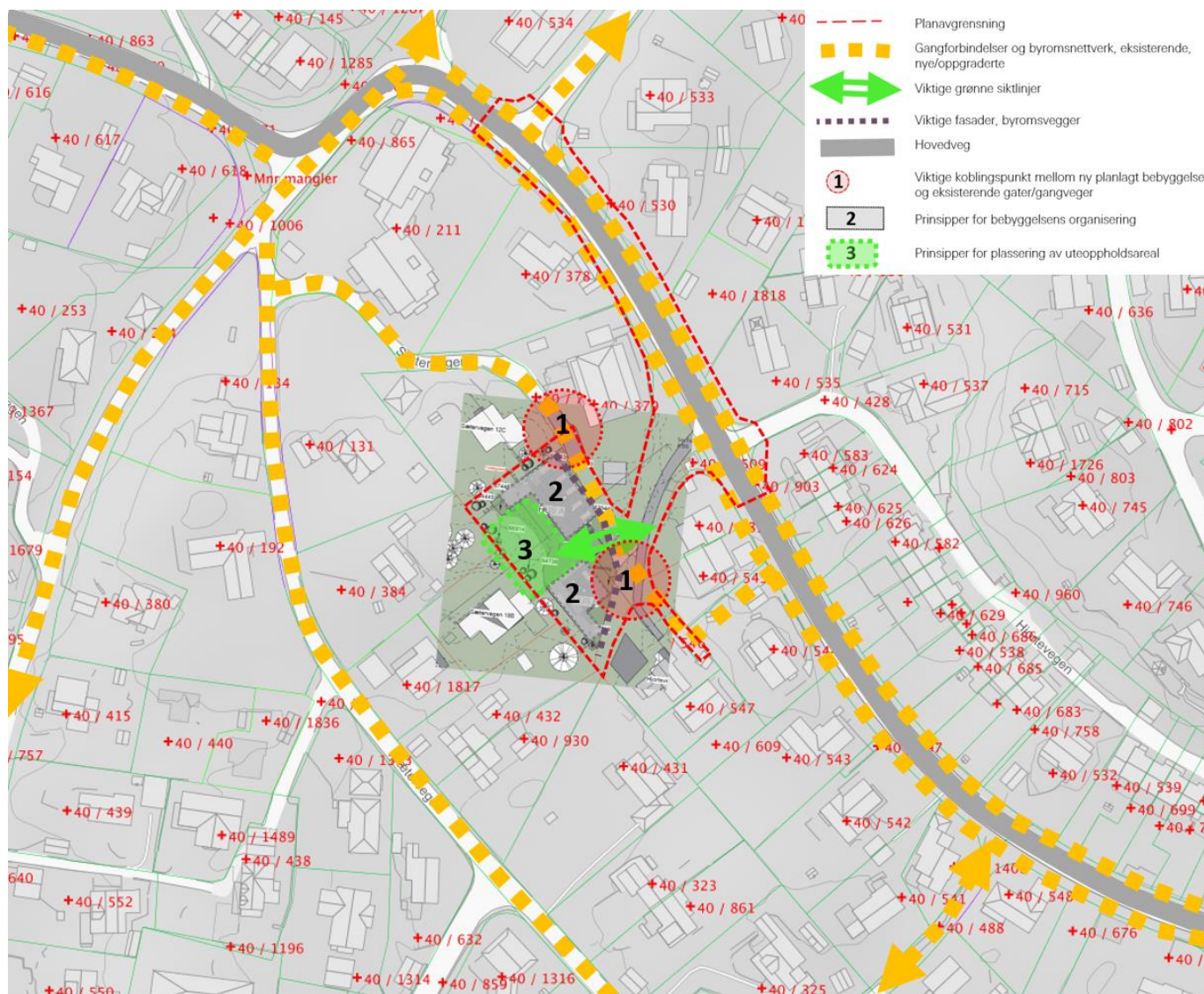


Prosjektes bebyggelse legger seg godt inn i terrenget. Felles uteoppholdsareal planlegges i vest/nordvest. På denne måten vil det være mulig å la den lille haugen i vestlig del av tomten bli en integrert del av utearealet til de planlagte boligene.

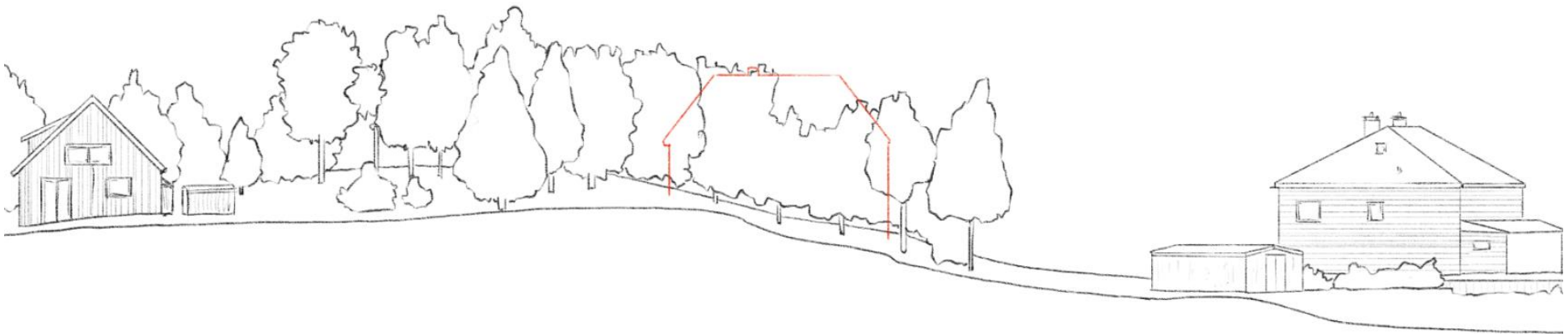
Haugen sine høydekoter er omtrentlig markert med hvit stiplet linje, de aktuelle eiendommene er markert med rød stiplet linje.

Det høyeste punktet på haugen ligger på ca. kote + 67,5, eksisterende bygg ligger på ca. kote + 63. Den private delen av Hjortevegen ligger på ca. kote + 58 ved de aktuelle eiendommene.

11.ANBEFALINGSKART

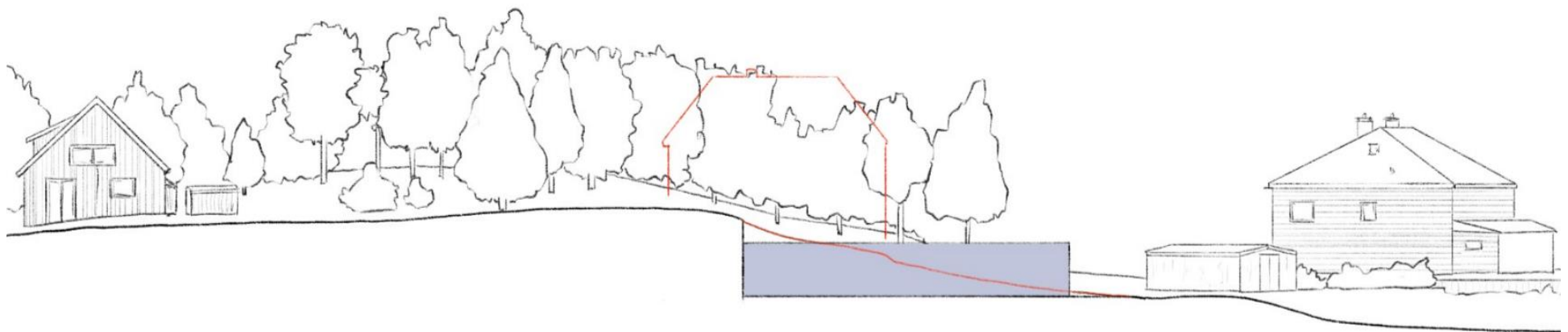


12.PRINSIPP – KOLLEN



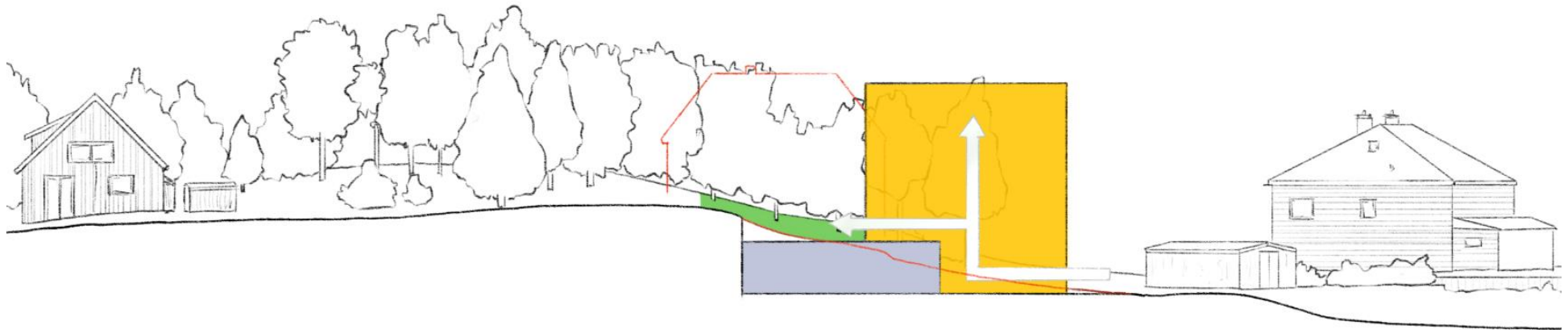
Tomten er preget en forhøyning av landskapet i vest, som gir et markant høydesprang fra øst til vest. På kollen står det høye trær og tomten har generelt mye vegetasjon i vest som opptrer som skjermende for innsyn. Eksisterende bolig er vist med rødt omriss.

13. PRINSIPP – NEDGRAVD PARKERING



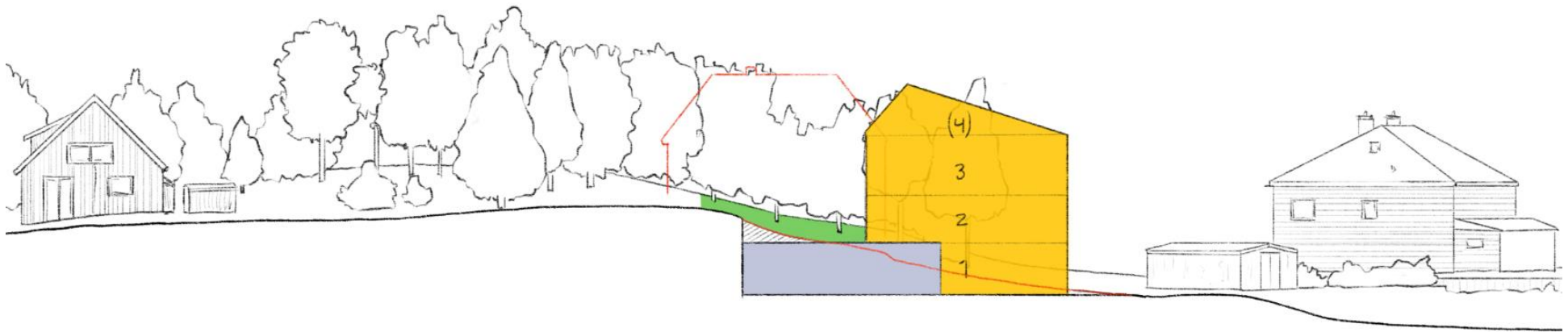
Høydespranget på vel 3 meter tillater parkeringskjeller uten store inngrep på tomten. Volumet vil kunne få én fri side mot øst. Eksisterende bolig er vist med rødt omriss.

14. PRINSIPP – ENTRÉ OG BEVEGELSE



Rekkehus plasseres over parkeringskjelleren. Ved å la rekkehusene få entré i forkant av parkeringskjelleren aktiviseres fasaden i øst, og husenes fasade kan slik åpnes opp mot uteområdet i vest. Eksisterende bolig er vist med rødt omriss.

15. PRINSIPP – NEDTRAPPING

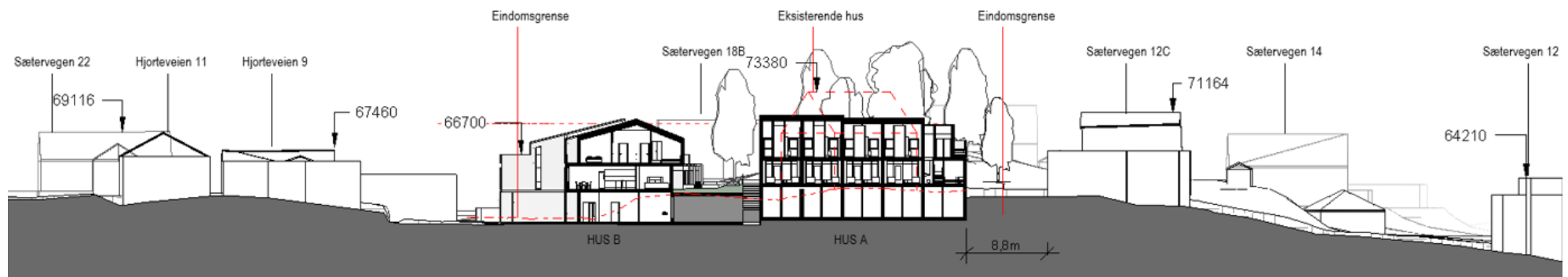


Med kjelleretasje på bakkeplan utnyttet som entré, strekker ikke rekkehusene seg høyt. Ved å gi bygningene skråtak mot øst, oppnår man en sympatisk gesimshøyde, uten at det går på bekostning av rekkehusenes bruksarealer og arkitektur. Denne nedtrappingen tillater en mulig fjerde etasje, uten å virke skjemmende for nabobebyggelse rundt. En potensiell fjerde etasje gir svært lite innvirkning på solanalysen. Eksisterende bolig er vist med rødt omriss.

16.TERRENGSNITT



Snitt AA



17. Anbefaling



Det har blitt jobbet med tilpasninger etter tilbakemelding fra offentlig ettersyn, samt begrenset høring.

Prosjektet har endret seg noe, men hoved grepene ligger fast enda. Kollen har en sentral plass, og bebyggelsen er plassert sørøst og øst for kollen. Dette gir gode uteoppholdsarealer, samt at det legges opp til en bedre kobling mellom Sæter- og Hjørtevegen.



