

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE, SÆTERVEGEN

Datert: 13.3.2020

**Revidert: 23.10.2020, 17.12.2021, 08.04.2022, 22.04.2022, 10.03.2023,
24.01.2024, 16.05.2024, 29.05.2024 og 26.11.2024**



Bergen kommune

FANA, gnr. 40, bnr. 354, Sætervegen

Arealplan-ID 66320000 - Plan 2022/20557

INNHold:

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	4
3	Planområdet – dagens situasjon.....	5
4	Planstatus og rammebetingelser	23
5	Beskrivelse av planforslaget	27
6	Planprosess og medvirkning.....	47
7	Konsekvensutredning.....	50
8	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	50
9	Avsluttende kommentar	65

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Sweco Architects, tidligere TAG arkitekter har, på vegne av forslagsstiller Webu 2 AS, utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for FANA, gnr. 40, bnr. 354 m.fl. sentralt på Skjold. Kime arkitektur og landskap er arkitekt og landskapsarkitekt og har ferdigstilt materialet som ble utarbeidet av Sweco Architects AS. Planområdet er på ca. 2,4 daa og ligger i sone 2 *Byfortettingssone* i kommuneplanens arealdel KPA2018. Hovedformålet med planforslaget er konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, med 8 boenheter fordelt på to bygningskropper. Planlagt %BRA er 130 %.

Tilkomst til planområdet er fra Hjørtevegen i nord. Det er lagt opp til lav parkeringsdekning grunnet den sentrale beliggenheten, med kort vei til bybane og andre offentlige og private servicetilbud. Parkeringsplasser for bil og sykkel er i hovedsak lagt under bakken, i P-kjeller.

Planlagte boliger vil ha inngangsparti mot nord og øst, mot felles adkomstveg. Privat og felles uteareal er planlagt mot en kolle i vestlig del av planområdet. Maksimal høyde på byggene er tre etasjer, og to etasjer + takstue for de to ytterste boligene i hver ende. I planprosessen har det vært spesielt stort fokus på stedstilpasning og terrengtilpasning, samt bevaring og tilbakeføring av eksisterende kolle på byggetomten.

Planområdet omfatter gnr. 40 bnr. 354, 1826 og 509, og deler av tiliggende veg på gnr. 40 bnr. 7 (Sætervegen).

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	Gårds- og bruksnummer:	40/354 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Sætervegen		
Forslagsstiller:	Webu 2 AS	Plankonsulent:	Kime arkitekt og landskap AS. TAG arkitekter AS/Sweco Architects
Sentrale grunneiere:	Webu 2 AS		
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	2,4 daa
Grad av utnytting:	Ca. 130 %	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	8 i rekke
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	29.3.2019	Offentlig ettersyn:	21.05.2022 – 05.07.2022
Problemstillinger:	Stedstilpasning, byfortetting, byggehøyder		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

For å sikre en bærekraftig utvikling, der behovet for persontransport og nedbygging av ubebygget areal reduseres er fortetting en ønsket og nødvendig strategi for å lykkes. Dette gjelder også for Bergen kommune, hvor områdene tett på bybanen er vedtatte fortettingsområder. Planområdet ligger i sone 2 Byfortettingssone i KPA2018. Sone 2 legger opp til en «videreutvikling av bolig- og næringsområder med bymessig karakter». Bakgrunn for planarbeidet er å tilrettelegge fortetting i tråd med overordnet plan på en tomt som er godt egnet til rekkehusbebyggelse og som ligger i nærhet av bybane og lokalsentrum.

2.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å etablere 8 familieboliger i rekke, med felles hage og gatestrek. Arealet er godt egnet til bolig og ligger midt i et allerede veletablert boligområde, og fremstår derfor som et bebygget område.

2.3 Planprosess

Det har vært en lang regulerings sak, med mye dialog om innsendt planmateriale. Samtidig har det pågått et ønske om å utarbeide en overordnet steds- og trafikk analyse for området, før saken igjen ble sendt inn til førstegangsbehandling.

Arbeidet med reguleringsplanen startet med oppstartsmøtet 23.11.2018

Varsel om oppstart ble gjort annonsert 25.03.2019 med høringsfrist 10.05.2019

Merknadsmøte med Bergen kommune ble avholdt 10.07.2019. Her ble merknader gjennomgått samt at det ble vist til endringer som var gjort etter tilbakemeldinger.

- Bevaring av kollen
- Nedtrapping av byggehøyde for de to ytterste enhetene

Innsending av planforslag til førstegangsbehandling ble gjort 18.12.2019, med ny innsendelse 24.01.2020 etter tilbakemelding fra Bergen kommunen om mangelfull leveranse. Ny leveransen med supplerende og reviderte dokumenter ble sendt på nytt 20.03.2020.

01.04.2020 har Bymiljøetaten i Bergen kommune, de mener det er ikke hensiktsmessig å tillate en videre utvikling av området før det er gjort en helhetlig vurdering av vegsystemet og behovet for gangforbindelser og snarveier.

23.10.2020 ble det på nytt sendt inn plandokumenter, etter tilbakemeldinger fra Bergen kommune.

I samme år ble arbeidet med steds- og trafikkanalysen for Skjold startet. Denne skulle avdekke trafikksituasjonen nå, og i fremtiden. Rapporten var ferdig 02.07.2021. Når denne var på plass, var trafikksituasjonen avklart.

Komplett planforslag, med oppdatert plankart i henhold til steds- og trafikkanalysen ble lagt ut til offentlig ettersyn av Bergen kommune 26.04.2022.

Etter offentlig ettersyn ble det avholdt merknadsmøte med Bergen kommune 03.10.2022. Fra Bymiljøetatens side har det vært påpekt at det prosjektet bidrar til nedbygging av grønkorridor, samt at det er rødlistede arter og hjortetråkk i området. De påpekte at kunnskapsgrunnlaget til naturmangfoldet var svært tynt og at forslaget må vurderes etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette er svart ut i 3.6 naturverdier og 5.7 Miljøtiltak.

I møtet ble det også diskutert utforming av Hjortevegen. Vegen ble inkludert i planområdet og tok inn de tilbakemeldinger som gjaldt dette, basert på steds- og trafikkanalysen. Gatesnittet var omforent med Bergen kommune.

Som følge av endringer blant annet etter steds- og trafikk analyse, samt at andre saker i området ble utarbeidet har saken vært til begrenset høring to ganger.

Begrenset høring 1: 24.04.2023 - 22.05.2023

Begrenset høring 2: 15.02.2024 - 07.03.2024

Når det gjelder parkering ble det tidligere i prosjektet lagt opp til en svært lav parkeringsdekning. Underveis i prosessen har det blitt klart at dette var vanskelig å oppnå. Bergen kommunen mente allerede i forbindelse med oppstart at prosjektet burde legge seg til minimumskravet iht. KPA2018. Endringer for parkering er lagt til 0,7, som er i nedre del av parkeringsnormen. Dette bidrar også til å redusere fremmedparkering i området, som følge av prosessen. Universell utforming som også ble problematisert er dette utfyllende beskrevet under punkt 5.9. Universell utforming. Bestemmelsene er også oppdatert på dette.

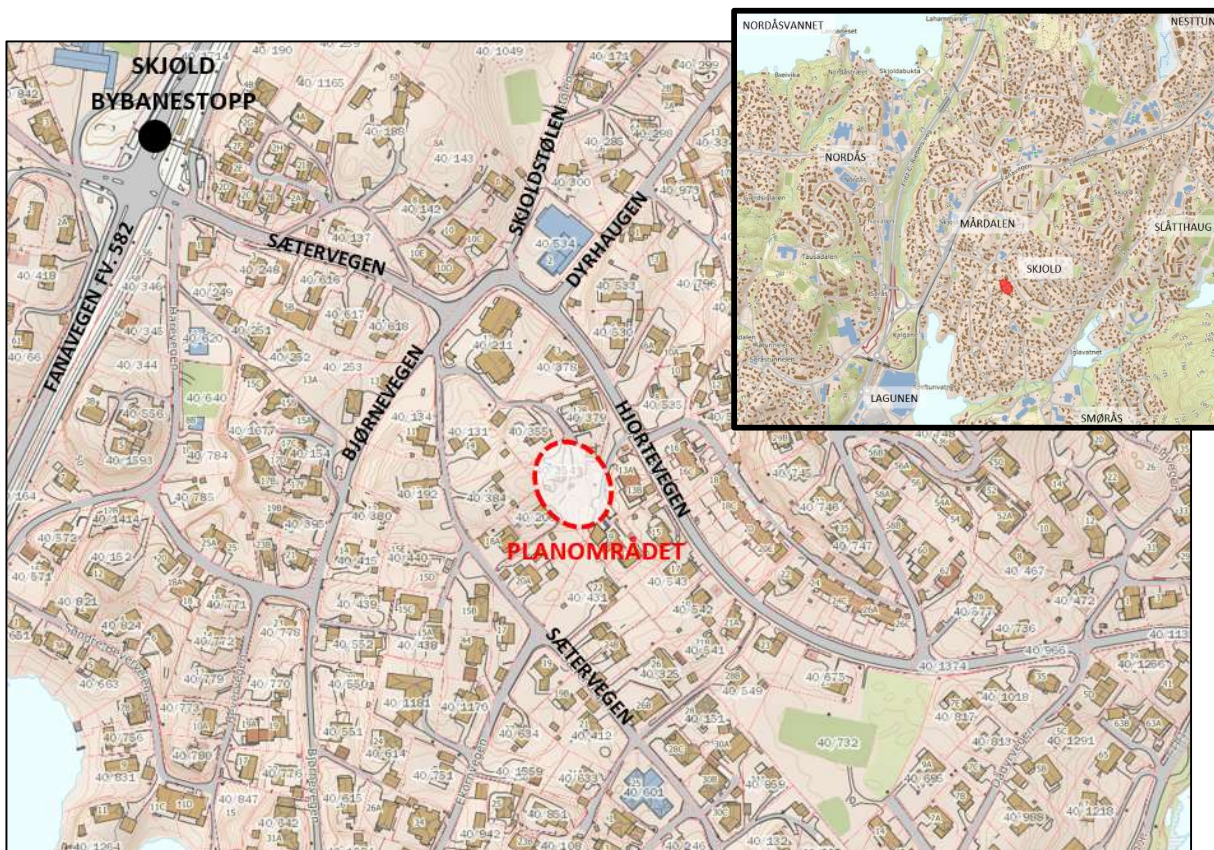
Etter offentlig ettersyn har det også blitt gjort endringer i prosjektets utforming. Endringen knytter seg til takvinkel på bebyggelsen. Justeringene gjort har redusert skyggeleggingen for naboer noe. I innsendt materiell til førstegangsbehandling var det en teknisk feil i sol- og skyggeanalysen som medførte at de private uteoppholdsarealene var skyggelagt. Dette er endret i oppdaterte og justerte sol- og skyggeanalyser i punkt 8.17 Konsekvenser for naboer.

I etterkant av de endringene som ble gjort etter offentlig ettersyn, har Bergen kommune vedtatt reguleringsplanen for Hjortevegen (4601_65700000). Siden både denne planen og Hjortevegen omfattet den kommunale vegen og tilrettelegging for fortau og gang- og sykkelveg, ble vegarealet tatt ut igjen fra denne planen etter tilbakemelding fra kommunen, se kap. 3.1 om historikken bak planavgrensningen.

3 Planområdet – dagens situasjon

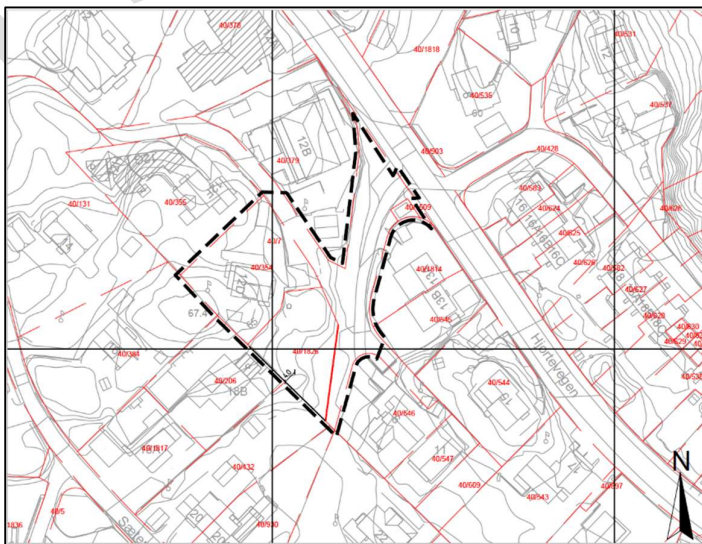
3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde i Sætervegen på Skjold. Området ligger litt over 2 km sør for Nesttun sentrum, 1 km nord for Lagunen og 12 km sør for Bergen sentrum. Planområdet ligger like i nærheten av Skjold bybanestopp og Fanavegen, ca. 350 meter.



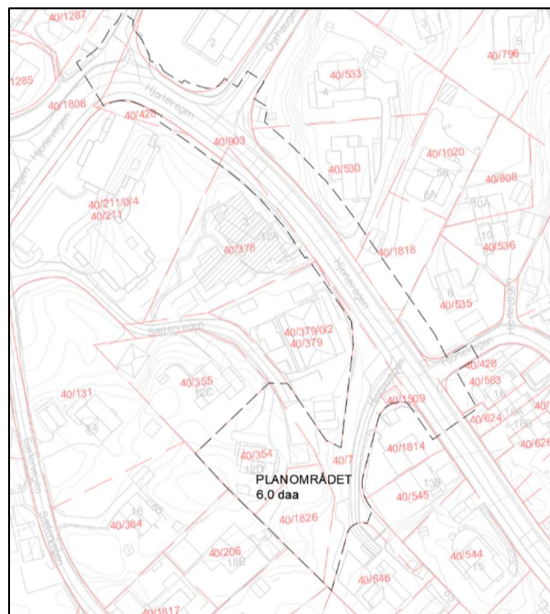
Figur 1 Oversiktsbilde, planområdet er markert med rødt (kilde: miljostatus.no)

Planområdet omfatter eiendommene 40/354, 40/1826, 40/509 og deler av 40/7 (Sæterveien).



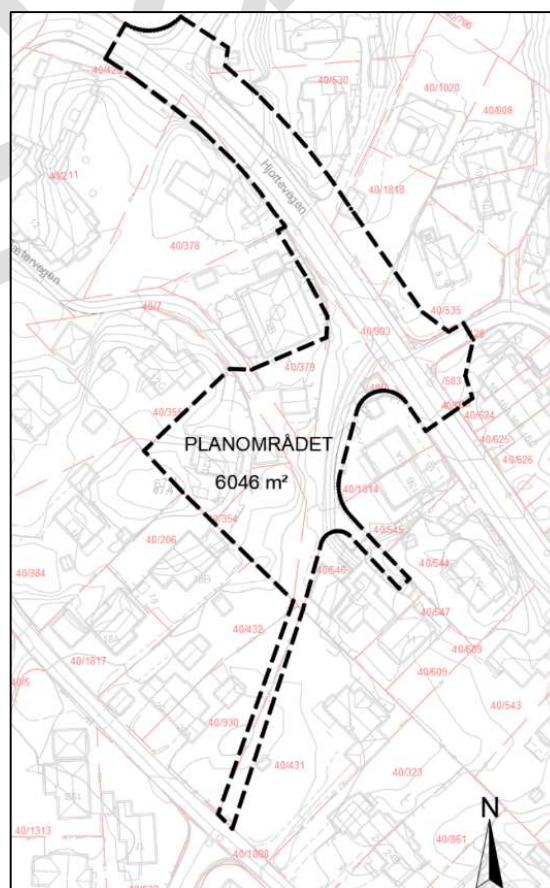
Figur 2 Planavgrensing.

Plangrensen har vært endret underveis i prosessen. Dette skyldes blant annet endre forutsetninger som steds- og trafikkanalyse for Skjold, samt i oppstart av andre saker i området. I forbindelse med innsending til andregangsbehandling ble det derfor gjennomført en begrenset høring hvor krysset Dyrhaugen/Hjortevegen ble utvidet. Planen delte dermed det offentlige vegarealet i Hjortevegen med sak 4601_65700000, Hjortevegen, se figur 3. Etter at 4601_65700000 ble vedtatt 02.10.2024 ba kommunen om at det offentlige vegarealet i denne planen ble tatt ut, og at det ble knyttet et rekkefølgekrav om at det offentlige vegarealet skulle være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse.



Figur 3 Planområdets avgrensing etter begrenset høring

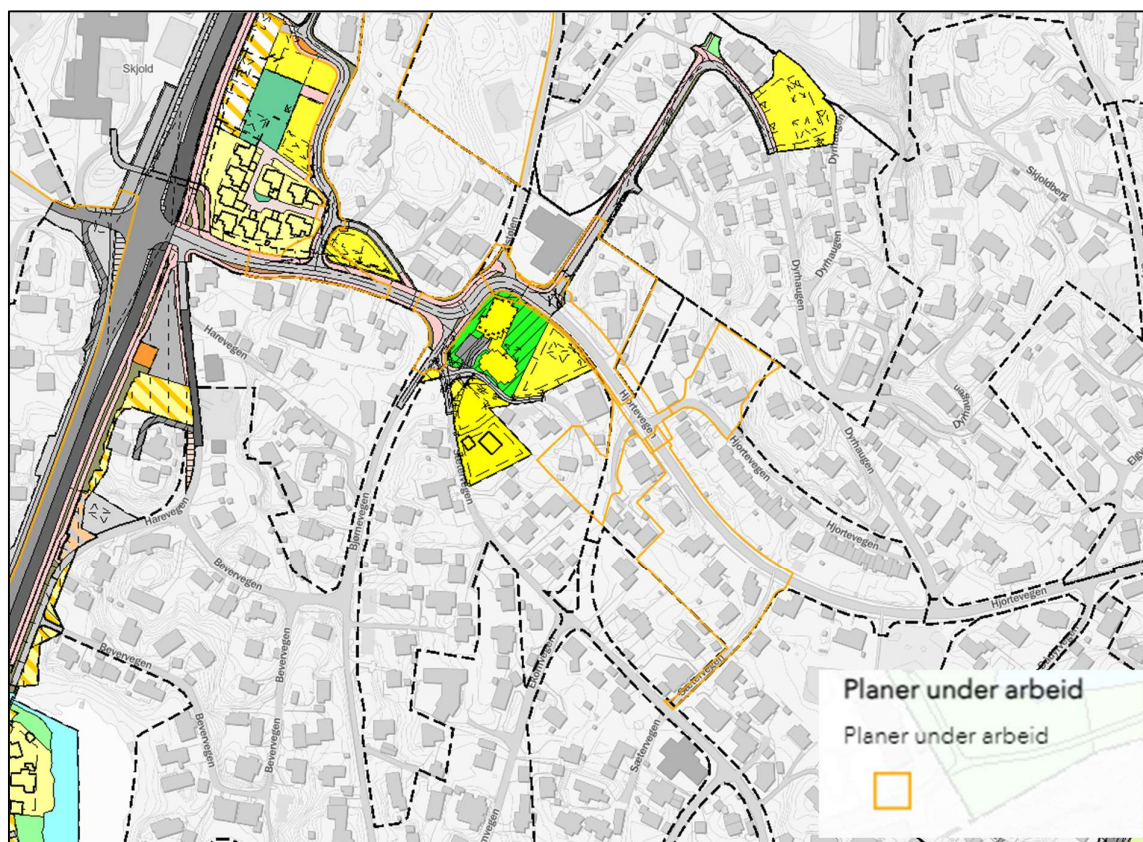
Ved varsel om oppstart så planområdet ut som i figur 3. Planområdet omfattet ved varsling et smalt areal i sør, for mulighet for etablering av en tverrpassasje i form av offentlig sti/ gangveg. I planprosessen har det blitt vurdert at det ikke er hensiktsmessig å regulere det aktuelle arealet til offentlig sti/ gangveg, da dette vil medføre uhenktsmessig store ulemper for eiere av arealet, uten å føre med seg vesentlige fordeler for lokalmiljøet. Les mer om dette i kap. 5.8.3.



Figur 4 Varslingsgrense

3.2 Arealbruk

Området ligger tilbaketrukket fra Hjortevegen og Sætervegen og er lite synlig fra hovedfartsårene i nærområdet. Dagens bruk er boligformål. Tilgrensende arealer består i all hovedsak av samme formål. Eiendommene rundt planområdet er del av nevnte fortettningsstrategi og er i endring. Det er flere planer under arbeid i området slik det fremkommer av figur 4, og hele Skjold bærer preg av større og mindre fortettningsprosjekter.



Figur 4 Figuren viser planer i området, og status på disse. Kilde: Bergenskart.no

Som det området preget av eneboligbebyggelse med middels til store hager. Vedtatte fortettningsstrategier i Bergen kommune og nærheten til bybanestoppet på Skjold gjør området til et attraktivt fortettningsområde, i tråd med offentlige føringer.

3.3 Stedets karakter og landskap

Nærområdet består hovedsakelig av boliger, og har i all hovedsak vært preget av ene- og tomannsboliger, noen flermanns-boliger, boliger i rekke og blokkleiligheter i nord (Mårdalen). Området er og har vært under fortetting de seneste årene, og det er kommet til både eneboliger, og lavblokkbebyggelse i området.

Innenfor planområdet finner man i dag en horisontaldelt tomannsbolig bygget i 1954. Boligen er på tre etasjer og det står oppført en dobbel garasje på sørlig del av tomten.

Topografisk ligger Skjold sør i det som kalles bergensbuen, som er åpner seg mot nord og sør, og har høyere åsrygger mot vest og øst. Landskapet et stykke sør for planområdet stiger mot Smørås, Stendafjellet og Hamrefjellet.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er lagt inn mot en kolle som delvis er sprengt ut for å gjøre plass til eksisterende bebyggelsen samt til private terrasser og uthus. Kollen ligger som en liten høyde mellom eksisterende eneboliger og utgjør en grønn buffer mellom de ulike eiendommene. I kartet og på flyfoto i figur 8, ser man at det er gjort inngrep i kollen. Kollen er en del av landskapstrekket i området, med små-koller og boliger ved, eller på kollene rundt omkring. Boligene har opparbeidede hager, som uten større naturområder.

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, slik det fremkommer av figur 8. Eiendommene som planlegges revet er markert med rød linje og kryss.



Figur 5 Flyfoto og topografi, viser eksisterende bebyggelse og dagens terrenginnngrep i kollen

3.4 Kulturminner og kulturmiljø¹

Gården Skjold, gnr. 40, er en av de eldste i Fana. Ifølge kulturminnegrunnlaget utarbeidet i forbindelse med bybaneutbyggingen mellom Nesttun og Rådal (2007), er det eldste tunet bruk 1 og 4 i dag. Dette tunet ligger langs med Fanavegen, ca. 250 meter nordøst for Skjold kirke. Området er i dag tett bebygget, men mange av bygningene står fremdeles.

Osbanen, som åpnet i 1894, førte til at det ble attraktivt med boligbygging på Skjold. Til tross for utparsellering av tomter, for det meste til villaer og eneboliger, beholdt området sitt landlige preg til lenge etter krigen. Under krigen var det stor grad av tysk aktivitet på både Øvsttun og Skjold, men det er alt i alt, lite krigsminner igjen i området i dag.

Siden kulturminnerapporten var ferdig i 2007 og bybanetraseen forbi Skjold åpnet i 2013 er det, i likhet med områdene rundt andre bybanestopp, påbegynt en fortetting. Noe som er i tråd med overordnede mål som «Gåbyen Bergen» og fortetting rundt senterområder og kollektivhovedårer og KPA 2018.

¹ https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00016/Kulturminnegrunnlag__16464a.pdf

Kulturminnegrunnlaget i forbindelse med utbyggingen av bybanen gjennomførte en gjennomgang av veifarene på skiftekartet over gården Skjold fra 1859 viser en rekke veier. Kartet viste ikke vegkarakter, og det vites ikke om veiene var stier, tråkk eller faktiske veier. Få av veiene i kartet eksisterer i dag. «Veiene Fanaveien, Harald Skjoldsvei og Skjoldsstølen (som også var traséen til Osbanen) følger stort sett de gamle veiene. Bare et lite stykke av Kirkeveien (gamle Kyrkjevegen) fra Fanaveien til Apeltunveien er opprinnelig»². Gamle kirkevegen strekker seg øst-vest like sør for bybanestoppet på Skjoldskiftet, mellom Fanavegen og Apeltunvegen. Osbanen, åpnet i 1894, hadde 12 stasjoner/stoppesteder hvorav en av disse var på Skjold. Banen hadde stor betydning for landbruket, og som tidligere nevnt, førte etableringen av banen til at det ble mer attraktivt å etablere bolig i Skjoldområdet. Osbanetraseen går et lite stykke vest for planområdet, via Skjoldstølen, forbi der hvor Sætervegen, Hjortevegen og Bjørnevegen møtes og videre sørover langs Bjørnevegen.

For øvrig mener Byantikvaren at det er få områder som egner seg for fortetting dersom man ikke skal bryte opp områdets karakter. I sin kulturminnerapport anbefaler Byantikvaren at både Kirkeveien (gamle Kyrkjevegen) og Osbanetraseen reguleres til spesialområdevern, slik det vises i figur 6. Begge disse vegene ligger utenfor planområdet og tiltak innenfor planområdet vil ikke påvirke de historiske veifarene



Figur 6: KPA har lagt hensynssone 570_4 - Historiske jernbanetraséer i traséen for den gamle Osbanen vises med gul skravur. Planområdet er markert med rød stiplet linje (kilde Bergenskart.no).

² https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00016/Kulturminnegrunnlag__16464a.pdf

Huset som står innenfor planområdet, skal rives. Huset er en horisontaldelt tomannsbolig bygget i 1954. Boligen er tre etasjer høy, inkludert kjelleretasje som går delvis inn i kollen i nordvest. Det er utarbeidet en egen kulturminnerapport knyttet til den eksisterende boligen, som er planlagt revet. Rapporten ligger som vedlegg.

3.5 Landbruk

Ikke aktuelt.

3.6 Naturverdier

3.6.1 Dagens tilstand

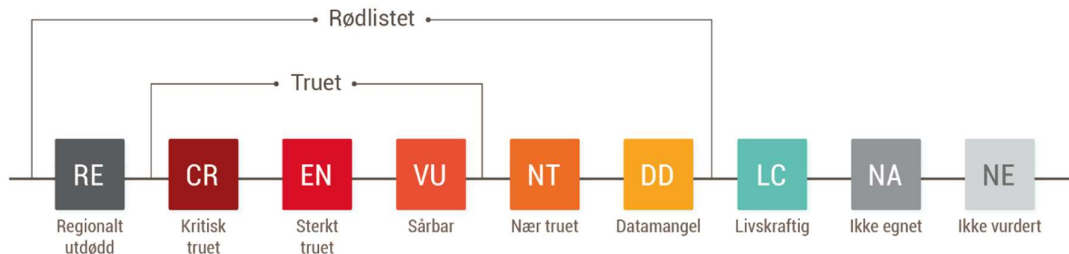
Planområdet består av bebygd areal og eksisterende hageareal. Større og mindre gårdsmiljøer eller fremtredende grøntdrag er ikke lenger like synlig. Det er ikke registrert invasive fremmede arter innenfor planområdet. Sørliche deler av planområdet består i stor grad av krattpreget vegetasjon med en blanding av mindre løvtrær, og noen få bartrær. Arealet fremstår som et restareal med pionertrær som bjørk, selje ol.



Figur 6 Vegetasjon på eiendommen mot privat del av Hjortevegen

Hagen innenfor planområdet fremstår som fint opparbeidet med hagebusker og noen trær. Nordøst for eksisterende bolig står det et større bøketre (figur 8), blodbøk. I Norge er bøketrær i stor grad brukt som prydtrær i hager og vokser kun i liten grad vilt. Treet i seg selv er stort og vakkert, men er ikke naturlig tilhørende i Norge. Verdien i treet ligger i stor grad til det estetiske.

Like nord for planområdet ifm. Stølsflaten, 4601_64910000, er det gjort flere registreringer av gråsisik, bjørkefink, gråtrost, fiskemåke, tyrkerdue, gulspurv og stær. Gråsisik, bjørkefink og gråtrost er registrert som ansvarsarter. Det vil si at mer enn 25 % av europeisk bestand befinner seg i Norge. Dette gir Norge et ekstra ansvar i vernet om disse fugleartene. Fiskemåke, gulspurv er registrert som sårbar, VU, mens tyrkerdue og stær er registrert som nærtruet, NT



Figur 7 Figur som viser den internasjonale standarden for IUCN, kilde: artsdatabanken

I sakspapirene for den vedtatte reguleringsplan for Stølsflaten, 4601_64910000 står det følgende i fagnotatet, om registrert dyreliv på eiendommen: «Eiendommen er bebygget og har ingen grøntfaglige registreringer. Foreslått tiltak vurderes ikke å være i konflikt med de interesser naturmangfoldloven er ment å ivareta». - Det samme må anses å være tilfelle for denne saken.

I tillegg til fugleartene nevnt over er det registrert pinnsvin (NT) i området. Pinnsvinet er registrert som nært truet i henhold til artsdatabanken, og dermed rødlistet. Studier om pinnsvinets levemåte og habitat viser at det er de store veiene som er barrierer for bosetting og redeplasser.³ Fra studiene er det ikke funnet at mindre veier utgjør den samme barrieren.

Det er også registrert hjort i området.

Hjorten er ikke truet eller på rødlisten, den er et vanligere syn i tettbygde strøk og har i milde og kystnærestrøk, som Bergen et beiteområde på om lag 10 km².



Figur 8 Ved inngangspartiet på eksisterende bolig står et større bøketre. Bladene er både grønne og rødbrune, noe som tolkes til at treet trolig er en blodbøk

3.6.2 Påvirkning som følge av tiltak

Tiltaket vil medføre en nedbygging av dagens grøntareal. Blant annet må grønt arealet sør i planområdet vike, og det samme gjelder bøketreet. Vurderingen for naturmangfoldet er gjort i samsvar med Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12. Her fremkommer det blant annet at offentlige beslutninger skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, økologisk tilstand og effekten av påvirkningen. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til tiltakets omfang. Videre sies det at man skal se økosystemet under ett samtidig som føre-var-prinsippet skal følges. Dersom det voldes skade er det tiltakshaver som skal betale for dette.

³ <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2379793/Ingrid%20Hjorth-Johansen%20masteroppg..pdf?sequence=1>

En vurdering av disse forhold, og de kjente naturverdier i området gir en samlet forståelse for at tiltaket i seg selv ikke utløser krav til videre kartlegginger, eller er i strid med NML.

3.6.3 Avbøtende tiltak

I arbeidet med prosjektet har det vært viktig å se på avbøtende tiltak, og på den måten bidra til å ivareta eller styrke de grønne verdiene. Miljøtiltak som følge av prosjektet beskrives nærmere i punkt 5.7.

3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

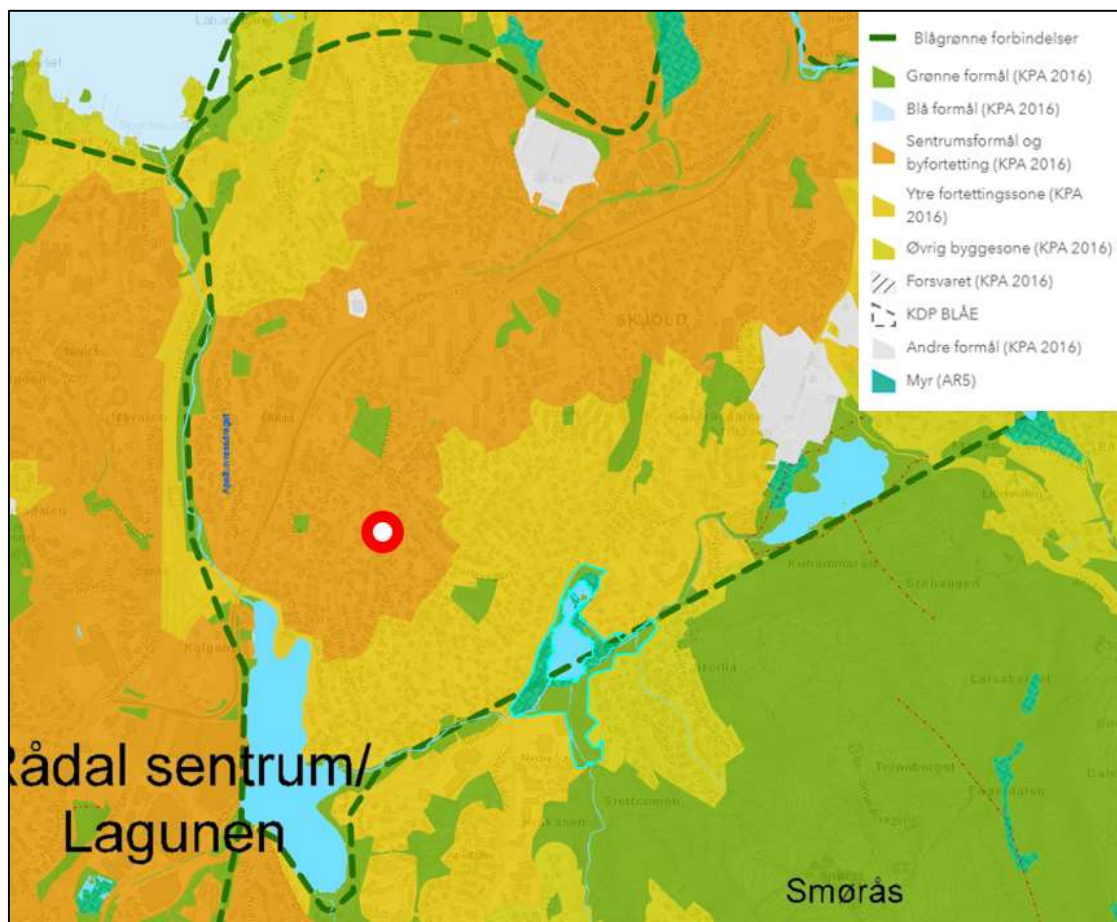
Med utgangspunkt i områdets karakter, som boligområde med overvekt av privathageanlegg er det få eller ingen områder som kan betegnes som rekreasjonsområder. Det har blitt fremhevet at grøntområdet innerst i den private delen av Hjortevegen er et slikt område. Unntaket er innerst i Hjortevegen. Her er det tett vegetasjon i skråningen. Det bærer preg av gjengroing, hvor typiske pionertrær, slik som selje, bjørk og lønn dominerer.

Langs med Hjortevegen er det etablert bed med bark, slik utsnittet fra Google Maps under, viser. Det er heller ikke her tegn til rekreasjon, men som et forsøk på opparbeiding av hageanlegg langs med veien.



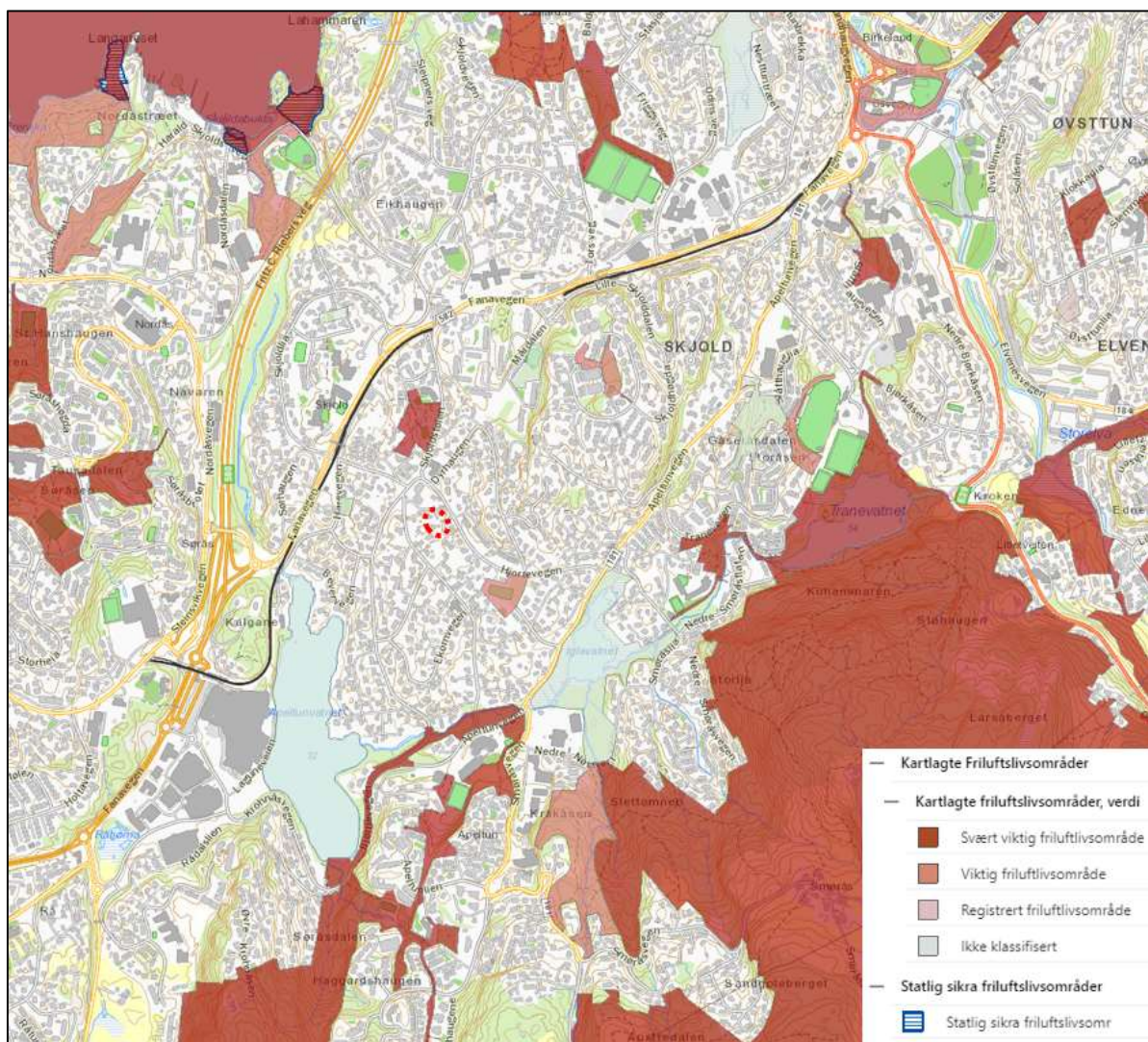
Figur 9 Utsnitt av google Maps. Sett fra sør innerst i den private delen av Hjortevegen mot nordvest

Hagearealet til eksisterende bolig vil utgjøre et godt grunnlag for felles og private uteareal for fremtidige boliger innenfor planområdet. Dagens bruk kan ikke anses som et rekreasjonsområde, men som et areal som er udefinert og som kan betegnes som restarealer, og grønn lunge.



Figur 10 Oversiktskart over grønne interesser i nærheten av planområdet. Planområdet er markert med rød sirkel

Planområdet ligger ellers 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.



Figur 11 Kartlagte friluftslivsområder i nærheten av planområdet. Planområdet er markert med stiplede linje (kilde: naturbase)

3.8 Skole og barnehage

Skjoldtun er nærmeste barnehage og ligger ca. 400 meter nord for planområdet. Akasia menighetsbarnehage og Skjold barnehage ligger henholdsvis 600 meter og 800 meter unna planområdet. Barnehagebruksplanen for Bergen kommune 2022-2035 viser følgende dekningsgrad for Fana bydel.

	37		2932		40 %		93 %
Antall barnehager		Sum alle barn med barnehageplass i 2021		Andel barn i kommunale barnehager i 2021		Dekningsgrad barn 1-5 år i 2022	

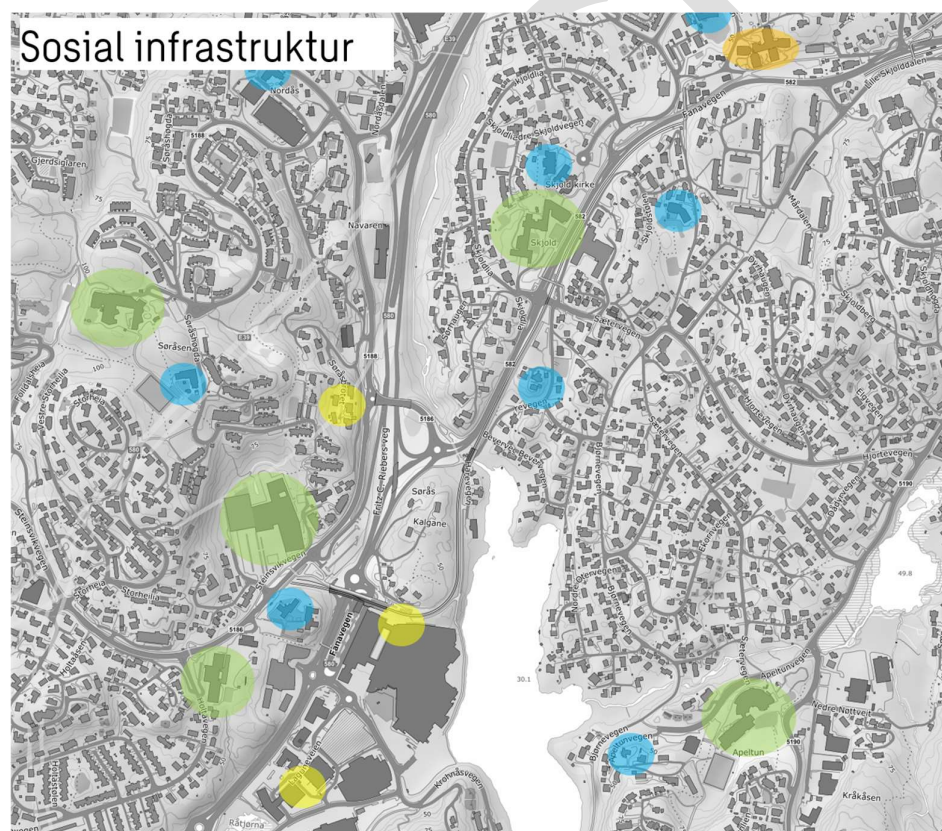
Figur 12 Utdrag fra Barnehagebruksplan for Bergen kommune, Fana bydel. Kilde Bergen kommune

Fra planen fremkommer det videre at det per 2022 i Fana bydel, er kapasitet til 93 prosent av barna i alderen 1-5 år som er bosatt i bydelen. Det mangler 45 barnehageplasser for å oppnå

målet om en bydelsvis dekningsgrad på 95 prosent. Antall barn i alderen 1-5 år i Fana bydel forventes å øke i årene framover fra 2680 barn til 2815 barn slik at det vil være behov for flere barnehageplasser i bydelen. Dersom dagens barnehagekapasitet legges til grunn, vil det mangle rundt 220 barnehageplasser i Fana bydel i 2035. Dette vil ut ifra dagens kapasitet utløse et behov for flere barnehageplasser. Det har pågått tomtesøk fra kommunens side for å finne flere tomter til flere barnehager i bydelen, samtidig påpekes det behov for oppgraderinger på eksisterende kommunale barnehager.

Planområdet ligger midt mellom tre barneskoler, men 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 gange unna planområdet. Det er under to kilometer til ungdomsskolen, Rådalslien. Fra Skolebruksplan for Bergen 2021-2030 er det ikke lagt opp til utvidelser eller endringer for de nevnte skolene.⁴

I kartutsnittet under er barnehager markert med blå sirkler, skoler er markert med grønne sirkler. Legesenter og helse er markert i gult. Nærmeste dagligvarebutikk, ligger i Hjortevegen, ca. 150 meter nord for planområdet. Sammen med dagligvarebutikken finner en også en frisør og en hudklinikk. Andre dagligvarebutikker finner man på Lagunen storsenter og like ved Mårdalen bybanestopp.



Figur 13 Kartutsnitt viser en oversikt over skoler, barnehager og helsetilbud i nærheten av planområdet (kilde: Bergenskart).

⁴ <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V454761>

3.9 Barn og unges interesser

I nærområdet finnes det flere friluftsområder. Ca. 250 meter nord for planområdet ligger et større grøntområde med lekeplass og grusbane for fotball, markert som nr. 2 i kartutsnittet med tilhørende bilder under. Dette området ligger i tilknytning til Skjoldtun barnehage og er kartlagt som et svært viktig friluftsområde, og sikret som grøntareal i vedtatt KPA. Et annet viktig grøntområde ligger ca. 200 meter mot øst. Arealet kalles Hjortebanen og består av grusbane, lekeplass, skogsområde med flere trehytter og andre tegn på barns lek, markert som nr. 5 i kartutsnitt og bilder under. Hjortebanen er kartlagt som et viktig friluftsområde, og sikret som grøntareal i KPA. Andre grønne kvaliteter i nærområdet er lekeplassen ved Skjold skole, ca. 600 m mot nordvest, og områdene rundt Apeltunvannet og Iglavatnet.



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

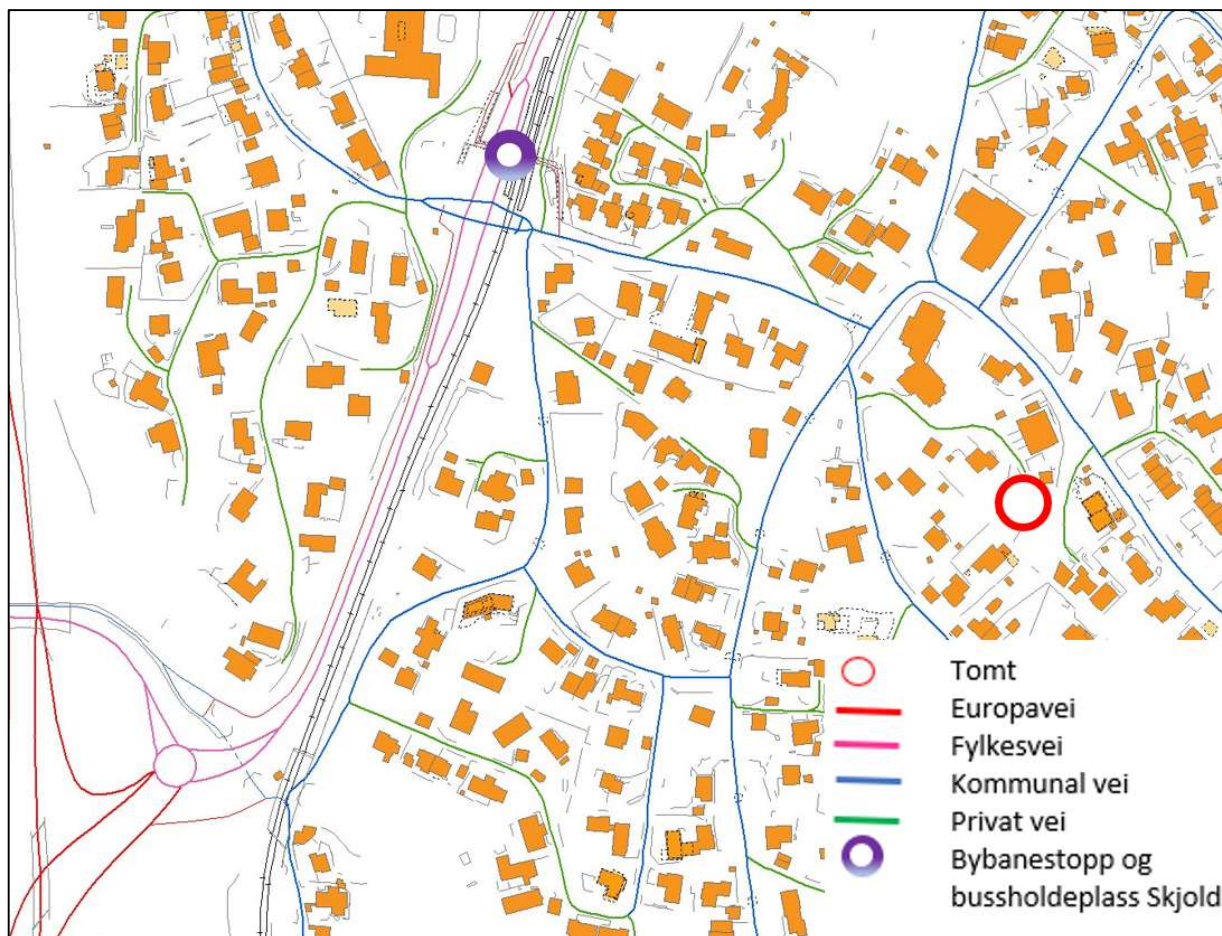
Figur 14 Bilder fra nærområdet.

Eiendommen som skal bebygges og området rundt er private eiendommer. Det er derfor ikke særskilte tegn som viser at barn og unge spesifikt bruker annet enn sti mellom Sæter- og Hjortevegen.

3.10 Veg og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst

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. Fartsgrense i Hjortevegen er 40 km/t og det er fartsdumper ca. hver 75. meter.



Figur 15 Oversiktskart som viser veg og adkomst til planområdet

3.10.2 Trafikkmengde

Trafikkmengde i Hjortevegen er 3800 ÅDT. Vegen benyttes som gjennomkjøringsveg mellom Fanavegen og Apeltunvegen.

Ifølge Statens vegvesen sin database var det en ÅDT på 3800 i Hjortevegen sørøst for planområdet i 2016. Med utgangspunkt i en ÅDT på 3800 gir dette en framskriving til ÅDT på 5056 i år 2038 ved hjelp prognoser (Utrekning trafikk tall for årene 2014-2050 er basert på TØI-rapport 1362/2014, "Grunnprognoser for persontransport 2014-2050").

Når det gjelder atkomstvegen 3188, sør for Hjortevegen, finnes det ingen tellinger. Atkomstvegen betjener i dag fire boligenheter. Tabellen under er hentet fra håndbok 146 og viser faktorer en kan benytte seg av for å finne ut hvor mange turer hver bolig kan skape.

Turproduksjon per virkedøgn					
Arealbruk	Enhet	Personturer	Bilturer	Variasjonsområde	
Bolig - eget eller andres hjem	per bolig		3,5	2,5 – 5	
	per person		1	0,5 – 1,5	
	per bolig	9		7 – 12	
	per person	3		2 – 4	
Turproduksjon per største time					
Arealbruk	Enhet	Bilturer	Variasjonsområde	Største time	% ÅDT
Bolig - eget eller andres hjem	per bolig	0,6	0,2 – 1,0	1530 – 1630	16 %
	per person	0,2	0,1 – 0,3		

Figur 16 Tabell fra Statens vegvesen sin håndbok 146

3.10.3 Trafikksikkerhet

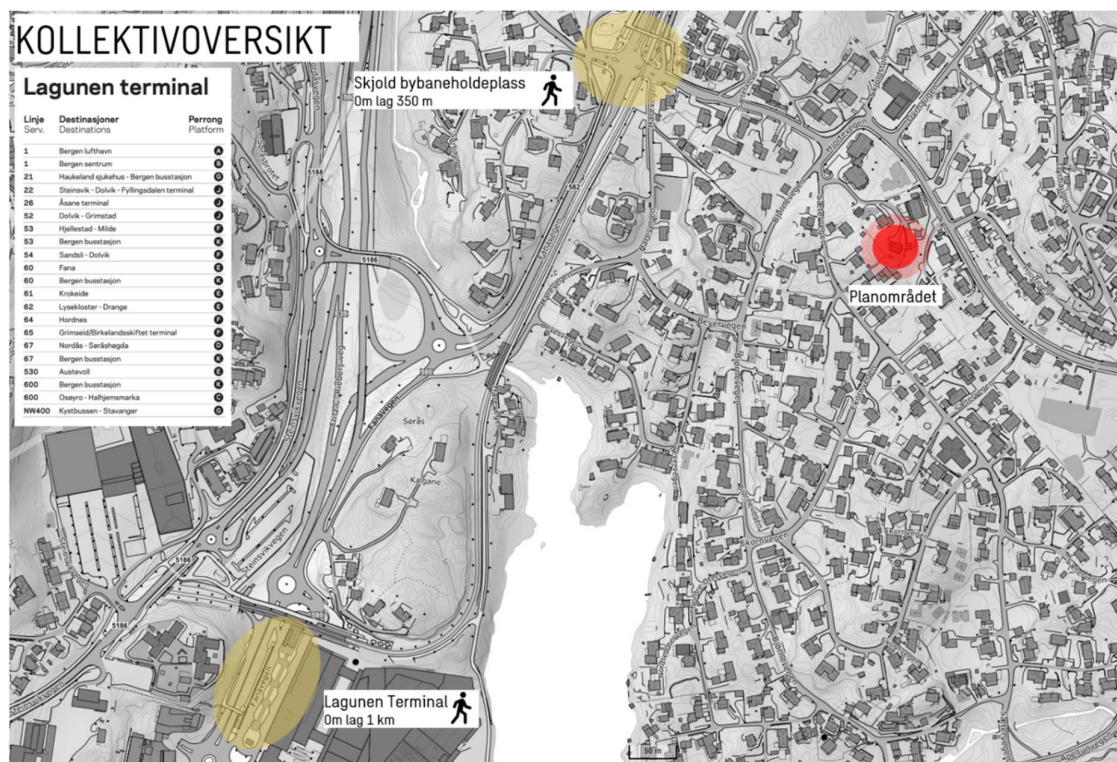
Det er tosidig fortau langs Hjortevegen, og fartsdumper hver 75. meter. Vegstandarden til Hjortevegen er nærliggende til Sa2, da dette en samleveg hvor vegen går gjennom bebygd område og fordi ÅDT er mer enn 1500. Det er per dags dato tosidig fortauløsning langs denne vegen. Det er gjennomført kartlegging av området gjennom en steds- og trafikkanalyse, det vises til pkt. 4.5 for mer informasjon om denne.

Fartsgrense i Hjortevegen er 40 km/t. Hovedkoblingen mellom de to mer trafikkerte veiene Fanavegen og Apeltunvegen, er vestlig del av Sætervegen og Hjortevegen. Ellers består nærområdet av et nettverk av små tilkomstveger til boligene. Den eneste av disse, hvor det er målt trafikkmengde er Bjørnevegen, med en ÅDT på 400. De andre småvegene har trolig enda lavere ÅDT og liten gjennomgangstrafikk. Få av småvegene har fortau. Det er ofte flere ulike traséer som er mulig å velge seg, fra et målpunkt til et annet målpunkt i dette området, se figur 20 som viser målpunkt i nærområdet.

Det vises ellers til den kommunalt bestilte steds- og trafikkanalysen for Skjold.

3.10.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger tett på både bybane og gode bussforbindelser i alle retninger. Det er ca. 350 meter fra planområdet til bybanestoppet på Skjold. Fra Lagunen terminal går det totalt 18 busslinjer, primært internt i Fana bydel, men også til Osøyro og Bergen sentrum.



Figur 17 Kartutsnitt viser planområdet og avstander til viktige kollektivholdeplasser (kilde bergenskart.no).

3.10.5 Myke trafikanter

Kartutsnittet i figur 22 viser målpunkt i nærområdet og skoleveg-traséer mot de tre barneskolene i nærområdet er markert med ekstra tykk stiptet linje. Alle de tre skoleveg-traséene kan karakteriseres som trygge skoleveger, med fortau langs kjørevegen og overgangsfelt der det er nødvendig å krysse kjøreveg. Skoleveg mot Skjold skole, som er den skolen fremtidige beboere på eiendommen vil sokne til, har gangbro over bybane og Fanavegen, som er den vegen med størst ÅDT. Naturlig krysningspunkt av Hjortevegen for disse barna er i svingen/krysset mellom Sætervegen, Hjortevegen og Bjørnevegen. Dette krysset er regulert innstrammet slik at areal for kjørende blir redusert og areal for gående og syklende utvides. Ved å stramme inn krysset vil en gi fotgjengere bedre forhold og kjørende vil måtte senke farten mer enn de må i dag. Mot Smørås skole må barna krysse Apeltunvegen i et område som har en ÅDT på 5000. Barna som går mot Apeltun kan krysse Apeltunvegen etter avkjørselen mot Smørås og har dermed en vesentlig lavere ÅDT på krysningspunktet. Apeltunvegen stopper like vest for Apeltun skole og det er kun noen få boliger som har tilkomsten sin herfra.

Det er flere pågående reguleringsplaner i området med krav om opparbeiding av vegstrekket mellom Fanavegen i vest og øst til planområdet.

3.11 Universell utforming

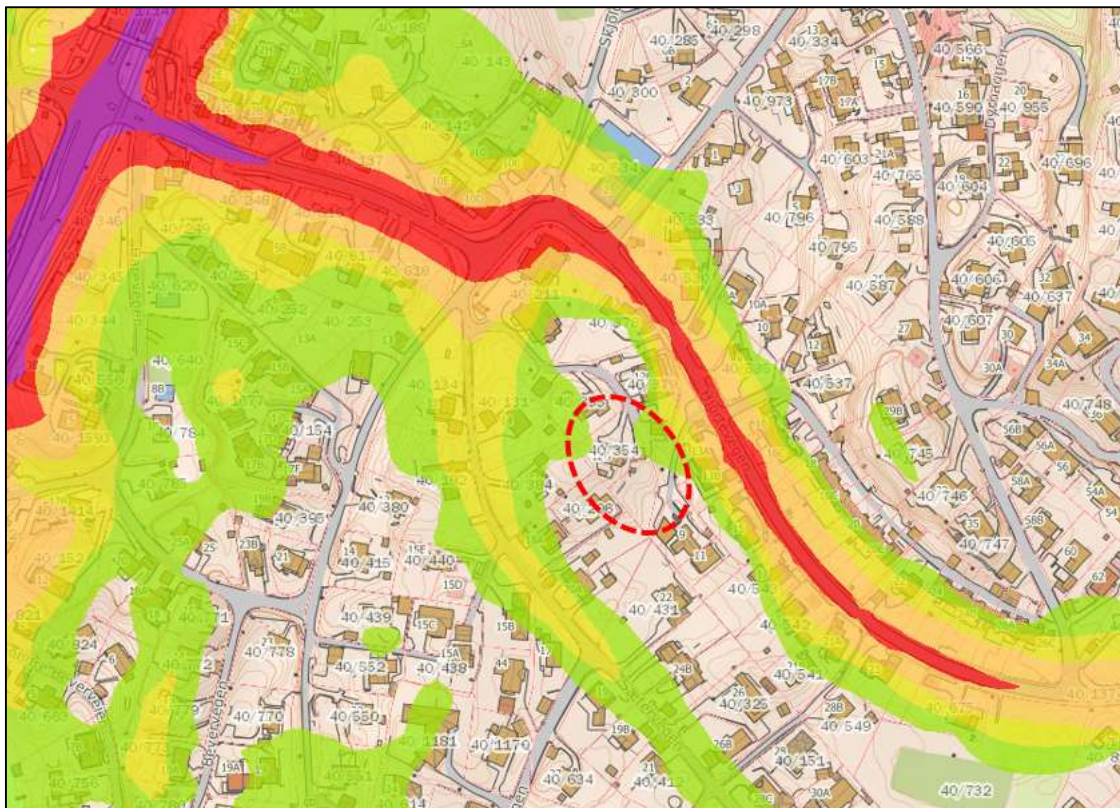
3.12 Vannforsyning og avløp

3.13 Energi

Side 21 av 65

3.14 Støyforhold

Området hvor det legges til rette for etablering av boliger, ligger tilbaketrukket fra kjørevege og det ligger ikke innenfor hverken gul eller rød støysone, slik det fremkommer av figur 23.



Figur 19 Utsnitt av støysonekart. Planområdet er markert med rød stiplet linje (Kilde: miljostatus.no).

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

3.15.1 Grunnforhold:

Det er ikke registrert potensiell skredfare i eller i nærheten av planområdet (kilde: miljostatus.no). Planområdet er registrert som bart fjell og fjell med tynt eller usammenhengende løsmasser.

3.15.2 Flom:

Det er ingen fare for flom i eller i nærheten av planområdet. Planområdet ligger opp mot en liten høyde og høyere enn det meste av nærområdet.

3.15.3 Luft- eller grunnforurensing:

Området har moderate tall for utslipp av CO₂ fra diffuse industrikilder – 95,68-252,53 tonn per 5x5 km².

Området har moderate tall for utslipp av CO₂ fra forbrenning – 4,40-16,85 tonn per 5x5 km².

Området har lave tall for utslipp av CO₂ fra innenriks skipsfart – 0,10-0,32 tonn per 5x5 km².

Området har moderate tall for utslipp av CO₂ fra veitransport – 12,20-40,25 tonn per 5x5 km².

Området har lave tall for utslipp av metan fra jordbruk – 0,10-8,51 tonn per 5x5 km².

3.15.4 Radon:

Det er moderat til lav radon-aktomhet i planområdet.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Regionale planer

Regional klimaplan 2022-2035

Planen ble vedtatt desember 2022 og tar for seg overordnet klimaarbeid i Vestland, og har som formål å styrke klimaarbeidet i regionen, knyttet til FNs bærekraftsmål.

Regional plan for kultur – Kultur bygger samfunn

Vedtatt mars 2023 og skal være en langsiktig plan for kulturlivet i Vestland. Planen skal være et langsiktig for utvikling av kulturliv med utgangspunkt i FNs bærekraftsmål. Planens mål er at alle skal kunne delta i kultur og at kultur bygger samfunn.

Regional transportplan for Vestland

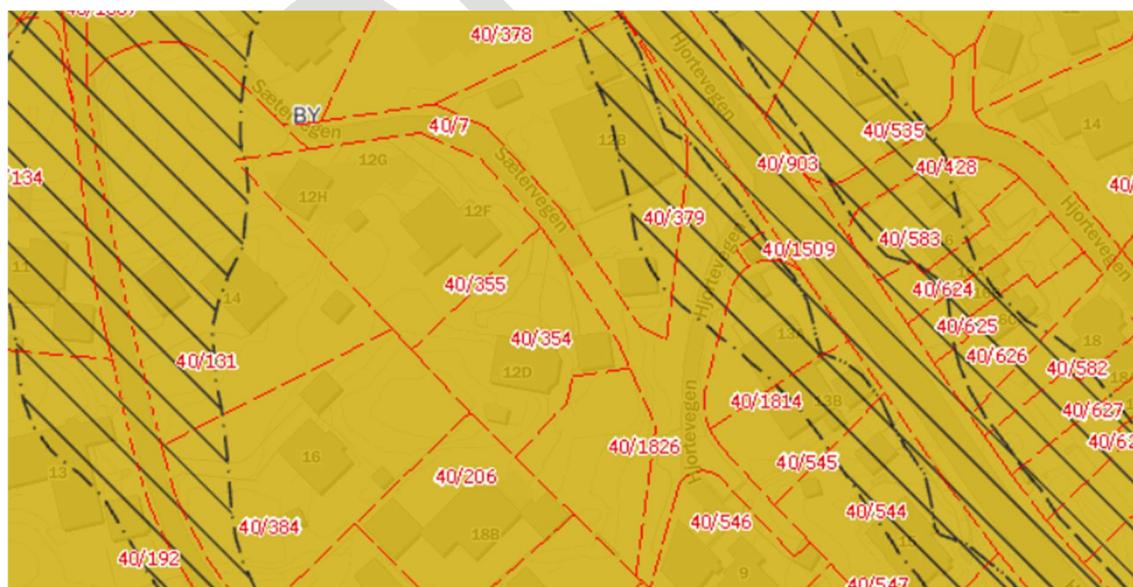
Planen er vedtatt 2022, og er en strategisk plan for samferdsel i Vestland. Planen skal synliggjøre fylkets politikk på samferdselsområdet. Trygghet, effektivt, fremtidsrettet, klima- og miljøvennlig mobilitet, bærekraft er blant hovedmålene i planen.

Handlingsprogram for folkehelse 2022-2025

Planen er vedtatt i 2022 og knytter seg til helhetlig folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn og nærmiljø, oppvekst og læring, aktivitet og sosial deltakelse. De prioriterte områdene ligger i kunnskapsbasert folkehelsearbeid, sosiale ulikheter, gode og trygge nærmiljø, demografiske endringer, og barn og unges livskvalitet og psykiske helse.

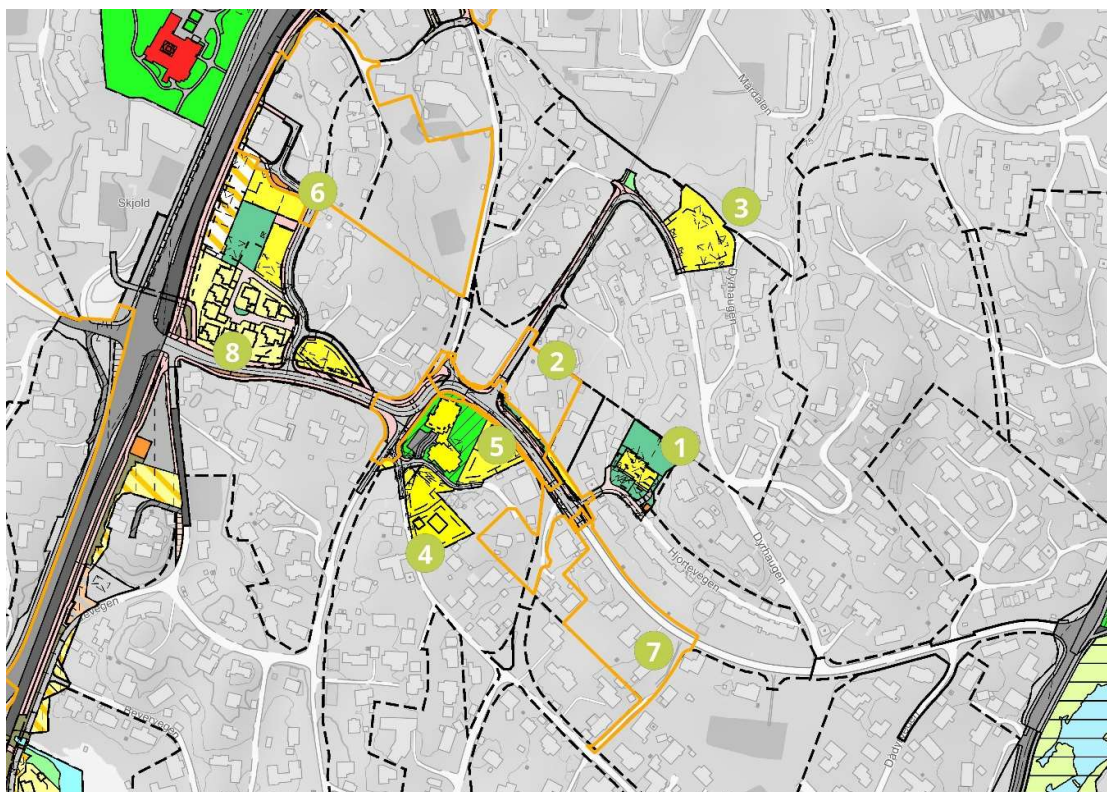
4.1.2 Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

I kommuneplanens arealdel KPA2018 ligger området godt innenfor sone 2, byfortettingssone. Sone 2 legger opp til en «videreutvikling av bolig- og næringsområder med bymessig karakter». Området rundt bybanestoppet på Skjold har vært og er under utvikling. De fleste prosjektene består av lavblokker.



4.2 Reguleringsplaner

Det aktuelle planområdet er i all hovedsak uregulert. Hjortevegen er regulert og under regulering. Kartutsnittet under i figur 20 viser gjeldende og påbegynte reguleringsplaner i nærområdet.



Figur 20 Gjeldende og påbegynte reguleringsplaner i nærheten av planområdet. Kilde: www.bergenskart.no

1. FANA. GNR 40 BNR 531 M.FL. HJORTEVEGEN planID - 65700000 – Fortettingsprosjekt med ca. 15 boligenheter i blokkbebyggelse på 3-4etg. Vedtak i kraft 02.10.2024.
2. FANA. GNR 40 BNR 530 M.FL. HJORTEVEGEN planID - 70090000 – plan lagt ut til offentlig ettersyn, høringsfrist 11.06.2024
3. FANA. GNR 40 BNR 411 M.FL. DYRHAUGEN planID – 63960000 – Blokkbebyggelse i 4 etg. + parkeringskjeller. Vedtak i kraft 21.9.2016
4. FANA. GNR 40 BNR 211 OG 131. SÆTERVEGEN 12 OG 14 planID – 17160000 – enetomannsbolig i sør og blokkbebyggelse på fire etasjer i nord. Vedtak i kraft 7.2.2005 (planen er delt i to av plan 64910000)
5. FANA. GNR 40 BNR 378 M.FL. STØLSFLATEN planID – 64910000 – blokkbebyggelse i 3 etg. Vedtak i kraft 20.6.2018
6. FANA. GNR 40 BNR 189 M.FL. FANAVEGEN 46-50 planID – 62800000 – Vedtak i kraft 21.11.2018 (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.

7. FANA. GNR 40 BNR 542 M.FL. HJORTEVEGEN planID – 66100000 – boligblokk. Under planlegging.
8. FANA. GNR 40 BNR 187, FANAVEGEN 44-46 planID 70040000 – etablere blokkbebyggelse. Arbeid under planlegging

Andre eldre planer

FANA. GNR 40 BNR 7, SKJOLD planID 30350000 – Ene- og tomannsboliger samt rekkehus. Vedtak i kraft 6.12.1956

FANA. GNR 40 BNR 5 M.FL. SKJOLD planID – 30420000 – Eneboliger. Vedtak i kraft 5.1.1962

FANA. GNR 40 BNR 244. 335 OG 1049. SKJOLD planID – 4760000 – boliger. Vedtak i kraft 21.11.1977

FANA. GNR 40 BNR 11. SKJOLD planID – 30620000 – Eneboliger. Vedtak i kraft 31.8.1950

4.3 Temaplaner

- Arkitektur+ - arkitektur og byformingsstrategi for Bergen 2019
- Barnehagebruksplan 2016-2030 Rett bygg på rett sted til rett tid
- Skolebruksplan for Bergen 2021-2030
- Grøn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030
- Grøntmiljøplan 2010-2020
- Sykkelstrategi for Bergen 2019-2030
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021
- Folkehelseplan for Bergen kommune 2015-2025
- Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)
- Kulturminneplan «Identitet med særpreg», 2021-2025
- Klimanorm Bergen, 2023

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Formålet med de *statlige planretningslinjene for klima- og energiplanlegging i kommunen*, er å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Videre skal retningslinjene sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

De *statlige planretningslinjene for styrking av barn og unges interesser i planlegging* har som mål og sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid sammenfaller med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

De *statlige planretningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging* har som mål at steds- og byutvikling blir tilpasset de lokale forholdene og at transportsystemene skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og boligmiljø, god trafikktrygghet og effektiv

trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

4.5 Steds- og trafikkanalyse Skjold

For å øke kunnskapsgrunnlaget i forhold til de mange pågående reguleringsplanene i området satte plan- og bygningsetaten i gang arbeid med steds- og trafikk analyser i området i 2020. Rapportene forelå 14.09.2022 Stedsanalysen på Skjold gir en overordnet innføring om stedets identitet og struktur, og avklarer overordnede sammenhenger mellom delområder og omgivelsene. Den skal bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial.

I regi av Plan- og bygningsetaten ble det igangsatt en overordnet trafikkanalyse for Skjoldområdet med bakgrunn i opplevde trafikale problemer og fremtidige krav i forbindelse med videre fortetting av området. Analysen var ferdig sommeren 2021. Fra arbeidet med trafikkanalysen har hovedfokusområdet vært Hjortevegen-Sætervegen med sideveger. Rapporten viser at man er veldig nærme malene for den gitte gatefunksjonen. Det er ingen av dokumentasjon som tilsier at fortettingen som skjer i området, i tråd med KPA ikke skal fortsette. Det er forbedringspotensial knyttet til siktforhold og kvaliteten på tilbudet til gående og syklende.

For Hjortevegen viser rapporten til at etatene med ansvar for veien bør diskutere hvilke roller vegen skal ha. Det anbefales at dersom den ikke skal ha kollektivtrase bør vegarealene strammes opp og øke fortausbredden til 2,5 meter på begge sider, slik at gjenværende vegbane blir 5,5 meter.

5 Beskrivelse av planforslaget

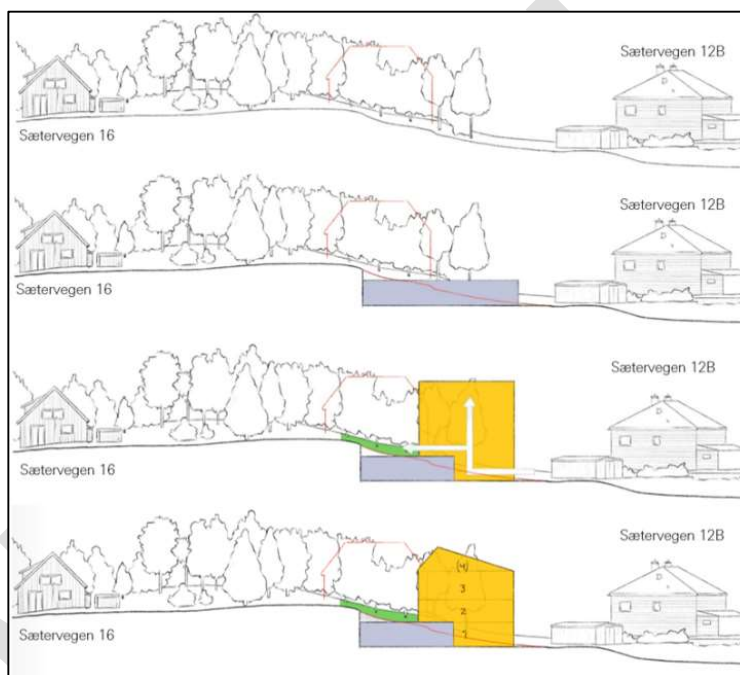
Boligprosjektet i Sætervegen er et fortettingsprosjekt hvor det legges til rette for attraktive familieboliger fordelt på dagens to tomter. Eksisterende bolig på gnr. 40 bnr. 354 rives og erstattes med et boligprosjekt med 8 rekkehus fordelt på to separate volum. Planområdet ligger tilbaketrukket fra Hjortevegen, hovedvegen gjennom nærområdet som kobler Apeltunvegen og Fanavegen. Her er det gangforbindelse mellom Sæter- og Hjortevegen.

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Utvikling av plangrep

Utgangspunktet

Tomten er preget av en forhøyning/ kulle i vest, som gir et markant høydesprang fra øst til vest. På kollen står det noen høye trær og tomten har generelt mye vegetasjon i vest som virker skjermende for innsyn, for både eksisterende naboer og fremtidige beboere. Tidligere utbygging av tomten, i forbindelse med eksisterende enebolig og arbeid knyttet til uteoppholdsareal for eneboligen, har ført til en del planeringer og endringer av landskapet rundt boligen. For å kunne bevare og tilbakeføre kollen og de kvalitetene denne kan gi for et nytt, lite boligprosjekt, er ny bebyggelse trukket så langt vekk fra kollen som mulig og ut mot eiendomsgrensene i vest og sør.



Figur 21 Innledende plangrep – skjematisk forklart

Høydespranget på ca. 3 meter tillater bil- og sykkelparkering under bakken, uten for store inngrep på tomten. Innkjøring til parkeringsdekket skjer på nordsiden av husrekken lengst mot sør. Sammen med skråtak på bebyggelsen gir dette muligheter for god og bruksvennlig planløsning for boligene, samtidig som man spiller på lag med omkringliggende bebyggelse, og reduserer skyggelegging av nabotomter. Fra andre etasje vil det være utgang fra boligene til privat markterrasse, og videre over i fellesarealene på kollen.

Utvidelse av mellomrommet

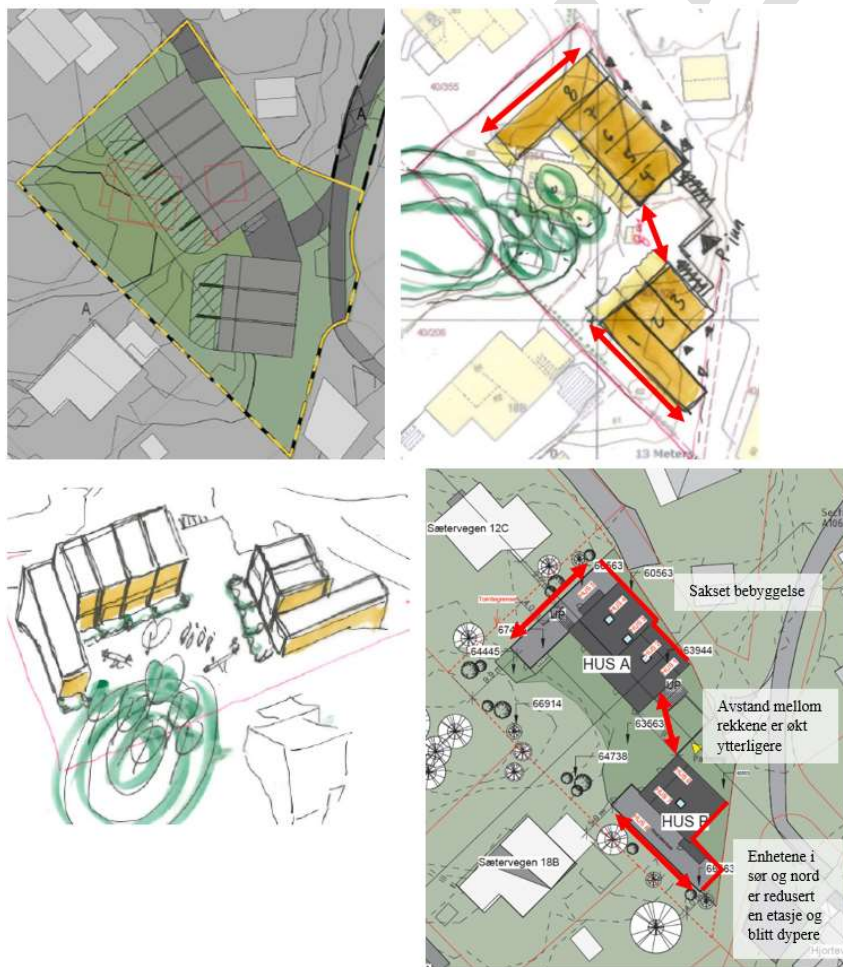
Kollen er en viktig del av tomten, både som lesbart naturelement, men også til rekreasjon og felleshage. Gjennom arbeidet med prosjektet har det hele tiden vært viktig å tilbakeføre de delene av kollen som er mulig å tilbakeføre. Det har det vært jobbet med å gjøre mellomrommet mellom de to husrekkene så stort at grønnstrukturen kan trekkes helt ned til gaten. Det er satt krav i bestemmelse om at mellomrommet skal være minst 6 meter bredt og byggegrensene er trukket inn i det aktuelle arealet som bør forbli ubygget og få delvis nytt

terreng. Bakgrunnen for dette grepet handler både om å skape lys og fremheve kollen som et viktig element på tomten, samtidig som det også understreker bygningstradisjonen i nærområdet hvor typologien har vært småhusbebyggelse mellom og på toppen av koller. Det etableres trappeforbindelse til felleshagen på kollen, og det legges opp til at det skal plantes langs med trappen slik at kollen møter fellesvegen og skaper en visuell kobling.

Gjennom stedstilpassede materialvalg og volum, samt ved oppdeling og saksing av ny bebyggelse, tilpasser den nye bebyggelsen seg den eksisterende typologien i området på en god måte.

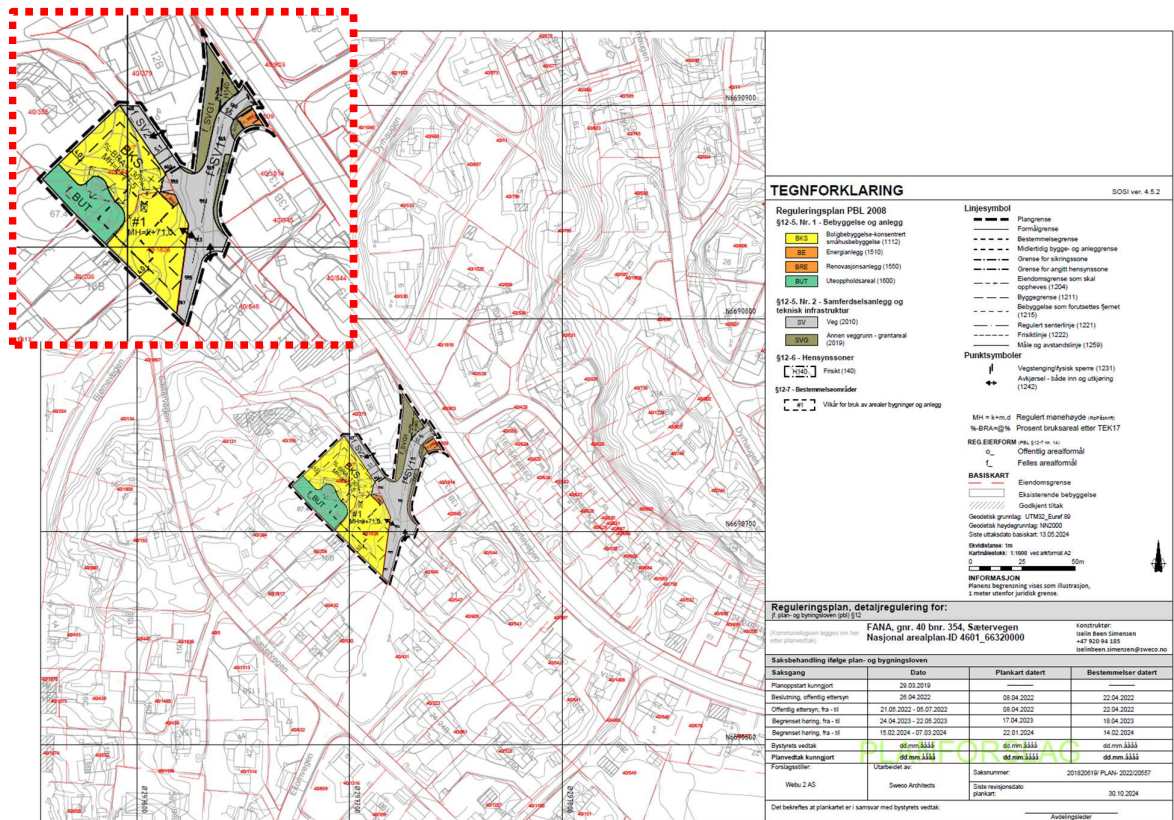
Nedtrapping mot nabobebyggelsen

Nedtrappingen mot nabobebyggelsen bygger opp under hensynet til nabobebyggelsen og understreker kollens betydning i prosjektet. De to boligene i nordvest-enden og sørøst-enden av prosjektet er en etasje lavere enn de andre seks boligene. Disse to boligene strekker seg litt lenger inn mot kollen, noe som gir skjerming av utearealet bakom bebyggelsen og som gir en lun og mer intim kvalitet til dette uterommet. Langs den sørøstlige ende-boligen er det planlagt en gangtilkomst som gir enklere tilkomst til kollen med barnevogn og større hageredskaper o.l.



Figur 22 Skisser som viser hvordan prosjektet har utviklet seg i løpet av planprosessen.

5.1.2 Reguleringsformål



Figur 23 Plankart med tegnforklaring. Innzoomet område av det som er sentrale deler for utbygging i ramme til venstre, med stiplet linje. Hentet fra Plankart datert 30.10.2024

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	1,1
1510 - Energianlegg (o_BE)	0,0
1550 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)	0,0
1600 - Uteoppholdsareal (f_BUT)	0,3
Sum areal denne kategori:	1,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (f_SV1)	0,6
2010 - Veg (f_SV2)	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG1)	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG2)	0,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG3)	0,0
Sum areal denne kategori:	1,0
Totalt alle kategorier:	2,4

Figur 24 Arealoversikt

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

BKS – rekkehus på to til tre etasjer

Planforslagets bebyggelse er delt inn i to boligrekker med ulik størrelse. Den sørligste rekken består av tre enheter i rekke og den nordligste består av fem enheter i rekke. Seks av boligene er gitt en høyde på tre etasjer, med maks byggehøyde $k+71,5$ og $k+71$ hvor øverste etasje har et moderne saltak. De to ende-enhetene i nord og sør er på to etasjer og skal ha flatt tak, med mulighet for takterrasse og en liten loftstue med skrått tak, og en aksebredde på 4,3 meter.

Det er valgt smale akser for å kunne lage bygg over tre plan uten at de blir så store at de utelukker familier med middels inntekt. Boligene er på ca. 130 m^2 som gjør at de kommer i et fornuftig prissjikt, og dermed får en mer sosial markedstilnærming. 4 meter er bredden på et fleksibelt og godt rom slik vi kjenner det fra eldre bygårder der alle rom var ca. 4×4 meter. I boligene i Sætervegen er rommet brukt til stue, spisestue og foreldresoverom evt. to barnerom.

Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer. Fasaden skal bestå av minimum to fargenyanser/paneltyper for å skape variasjon. Bebyggelsen skal fremstå som fem eller færre volum ved hjelp av saksing av bygningskroppen, ulike knekkpunkt på mønene, ulike farge/panelbruk e.l. jf. illustrasjonsplan og 3D-illustrasjoner.



Figur 25 Illustrasjon av bebyggelsen - sette fra Hjortevegen

Utnyttingsgrad for bebyggelsen innenfor BKS er satt til 130 % BRA. Parkeringskjeller under grunnen er inkludert i %BRA.

Uteoppholdsareal:

Alle boenhetene får minst 7 m^2 privat uteoppholdsareal. Mer info i punkt. 5.5.

Planen legger ikke opp til et eget lekeareal, men det er satt krav til at felles uteoppholdsareal f_BUT skal inneholde noen mindre lekeapparat og felles sittemøbler. Kollen vil være et felles samlingspunkt for beboerne, og være et grønt område som kobles videre mot gaten.

Det er viktig at utforming og møblering fremmer felles bruk av dette området. Som illustrasjonen under viser er intensjonen å skape både private, semiprivate og felles uteareal med glidende overganger med felles uteoppholdsareal.



Figur 26 Illustrasjon av bebyggelse og uterom, sett fra nordvest. Bebyggelsen omkranser det grønne felles arealet, samtidig som det er lagt opp til private markterrasser i tilknytning til den enkelte enhet.

Energianlegg, BE

Areal satt til energianlegg o_BE er areal for eksisterende trafokiosk.

Renovasjonsanlegg, BRE

Renovasjon er planlagt løst i eget felt på privat grunn. Det er lagt opp til at de planlagte 8 boligene får tre husholdningsspann hver; ett for papir, ett for restavfall og ett for matavfall. Spannene og plastsøppel lagres i avsatt areal i bod under grunnen, og plasseres innenfor regulert areal f_BRE på hentedagen.

Trafikkareal:

De planlagte boligene skal ha adkomst fra eksisterende avkjørsel fra Hjortevegen. Adkomst fra Sætervegen har vært vurdert, men denne delen av Sætervegen er smal og har dårlig sikt, og er ikke egnet for økt trafikk.

Veg, SV

f_SV1 er felles adkomstveg for eksisterende bebyggelse og planlagt ny bebyggelse i planområdet. Det er gjort vurderinger knyttet til fremtidig aktivitet på vegen og ved å sikre gjennomgående fortau med nedsenket kantstein forbi avkjørsel mot Hjortevegen vil trafikksikkerheten for myke trafikanter være god. Det gjennomgående fortauet gjør det tydelig for biler fra f_SV1 og fra Hjortevegen at dette er areal for myke trafikanter.

Vegarealet i f_SV1 er 5,5 meter bredt. Tilkomst/innkjøring til parkeringsplassene for det planlagte boligprosjektet er lagt slik at kjøring på eiendommen minimeres.

f_SV1 benyttes som snuareal for renovasjonskjøretøy. Den del av vegarealet hvor snuarealet ligger mot gangsone og trapp mellom bebyggelsen skal etableres i et annet dekke enn resten av vegen, for å signalisere blandet bruk. Dekket skal stå i kontrast til resten av vegdekket, for eksempel ved bruk av brostein.

f_SV2 er del av adkomstveg til naboeiendom på gnr. 40 bnr. 379. Mellom f_SV2 og f_SV1 settes det opp bom. Bommen vil hindre gjennomkjøring, men gjør det mulig for myke trafikanter å passere. Bommen vil kunne åpnes slik at man ikke hindrer eller reduserer muligheten for utrykningskjøretøy.



Figur 27 Perspektiv fra Hjortevegen mot vest. Vegetasjonen i illustrasjonen er ikke representativ, men ment til å ha en illustrerende effekt.

Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Innenfor formålet annen veggrunn grøntareal kan det etableres fyllinger, skjæringer, rekkverk, gjerde, mur, nettstasjoner og liknende som ikke er til hinder for fri sikt eller drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet skal gis en grønn og tiltalende utforming.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det arkitektoniske hovedgrepet for eiendommen baserer seg på en videreføring og nytolking av omkringliggende frittliggende småhusbebyggelse. Ved å dele bebyggelsen inn i to bygninger, og ved videre inndeling av to og to enheter ved saksing og ulike farge/panel, gir bygningene inntrykk av å bestå av fem enheter, med volum som tilnærmer seg tomannsboliger. Mellomrommet mellom de to bygningskroppene skal være på 6 meter. Denne oppdelingen skaper luftighet rundt bebyggelsen, og bidrar til å trekke det grønne fra kollen ned mot gaten og adkomstvegen.

Alle enhetene har en blind bakside i førsteetasje for best mulig terrengtilpasning. Enhetene har inngangsparti mot gaten i front i øst/nordøst, og utgang til vestvendt hage fra stue i andre etasje.

Prosjektet skaper to rom. Et mykt, naturlig og mer organisk privat/felles rom på kollen, mens vegarealet fremstår som mer stramt. Nevnte trapp mellom de to bygningskroppene skal

bepantes slik at man styrker grøntdraget mellom privat fellesareal og det grønne langs adkomstveien.

Mot felles veg er prosjektet gitt inntrukne inngangsparti med en liten privat sone til et kaffebord eller lignende. Denne sonen skal ha et grønt preg. Mot kollen skaper bebyggelsen og plasseringen av denne et mykt, organisk og mer privat rom med private markterrasser. Prosjektet tilbakefører og myker opp overgangen mellom bygget areal og naturterreng på kollen. Private hager og semiprivat uteoppholdsareal mot kollen skaper en trygg og grønn sone som er perfekt for barnefamilier. Her er det rom for individuell mobilitet for barn, samtidig som man har god sosial kontroll over fellesarealene. Enkel møblering og små lekeapparat skal installeres for å oppnå en soner for aktivitet.

Boligene er godt tilpasset omkringliggende boligers volum og uttrykk. Den moderne formen for saltak, med ulike knekkpunkt, gir prosjektet en moderne vri, samtidig som det henviser til eksisterende arkitektur i nærområdet.



Figur 28 Illustrasjon av bebyggelse med grønt preg mellom de to bygningskroppene. Dette gir en glidende overgang fra gaten og opp mot kollen i bakkant av byggene.



Figur 29 Illustrasjon av bebyggelse i fugleperspektiv som viser hvordan kollen flyter ut mellom de to bygningskroppene.

Mot nærmeste naboer i nord og sør, trappes bebyggelsen ned og gis en annen takform enn de seks enhetene i midten. Dette underbygger inntrykket av et mindre antall enheter, samt at man får en mindre ruvende gavlvegg for omkringliggende nabobebyggelse, og reduserer følelsen av en tett vegg.



Figur 30 Illustrasjon av bebyggelse med nedtrapping mot nabobebyggelse, sett fra nordvest. Gavlveggen er inntrukket i endene



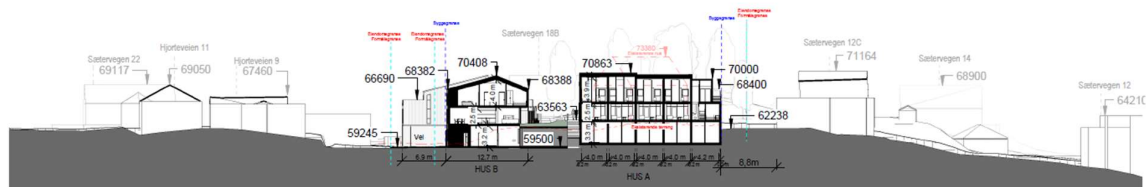
Figur 31 Illustrasjon av bebyggelse med nedtrapping mot nabobebyggelse, sett fra sørøst

5.3.1 Byggehøyder

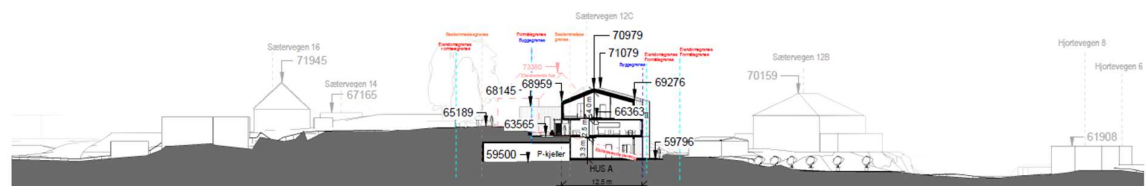
Rekkehusene er gitt en høyde på to etasjer og tre etasjer. For de to enhetene lengst mot sør og mot nord er boligene over to etasjer med en liten takstue i tilknytning til takterrassen. For de seks enhetene i midten, er det lagt opp til tre etasjer. Fra uteoppholdsarealet på kollen vil bare de øverste etasjene være synlige, slik at prosjektet herfra vil oppfattes som enetasjes og

toetasjes bygg. Enhetene med to etasjer har flatt tak med takterrasse, mens de med tre etasjer er gitt en moderne form for saltak hvor mønet er plassert ulikt slik at taket knekker på forskjellige steder. Inngangspartiene for alle enhetene ligger på ca. kote +60,5 mot vegarealet. For hus A ligger mønehøyde på k+ 71,5, gesims på k+ 69,5 mens takterrassen her er på k+ 68,0. For hus B ligger mønehøyde på k+ 71, gesims på k+ 69 og takterrasse på k+ 66,5.

Eksisterende enebolig ligger i dag tettere opp mot kollen og har en mønehøyde som er over to meter høyere enn planlagt bebyggelse.



Snitt AA
1 : 500



Snitt CC
1 : 500



Snitt BB
1 : 200

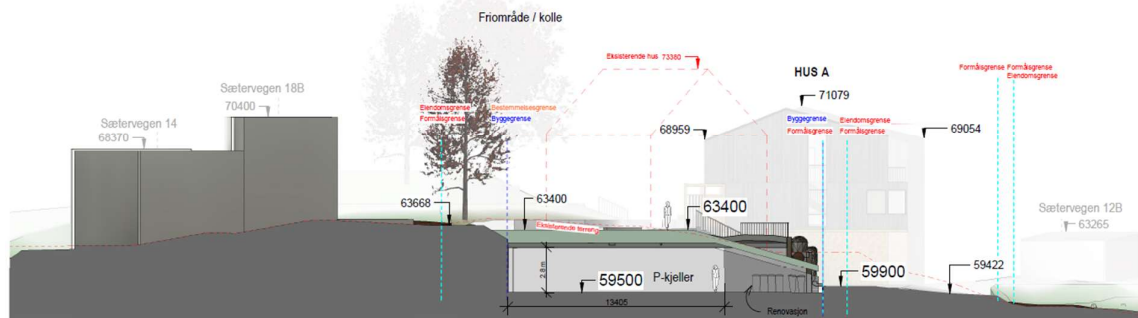
Snitt BB som viser forholdet mellom foreslått bebyggelse og Sætervegen 18B



Snitt EE

1 : 200

Snitt EE viser fasaden mot veien



Snitt DD

1 : 200

Figur 32 Snitt fra snittlinjer i illustrasjonsplan i figur 36. Vedlagt i Snitt datert 29.05.2024.



Figur 33 Illustrasjon av bebyggelse sett fra Hjortevegen

De to enhetene på to etasjer er gitt ulik form grunnet tilpasning til terrenget. Den nordligste enheten trapper seg opp i terrenget. Den har blind bakside på første plan. Andre etasje er delt i to nivåer og boligen møter terrenget i den øverste delen av andre etasje. Den sørligste enheten på to etasjer har også blind bakside på første plan. Andre etasje er i ikke delt i to nivåer da eksisterende terreng ligger litt lavere her enn i den nordlige delen av planområdet. Det er gitt mulighet for takstue på maksimalt 25 m² for de to enhetene på to etasjer. Takstuene skal trekkes tilbake minimum 1 meter fra gesims mot nabogrense i nordvest og sørøst, og ha 0,5 meter lavere møne enn tilliggende tak.

De seks enhetene på tre etasjer er gitt en maksimal byggehøyde/mønehøyde på kote + 71 og 71,5. Disse enhetene er også plassert inn i terrenget slik at de får blind bakside på første plan og møter terreng mot vest fra andre etasje. Fra kollen i vest vil disse boligene ha to etasjer, fra sidevegene til Hjortevegen og Sætervegen vil en se alle tre etasjene.

Byggehøyder på planlagt bebyggelse er tilpasset eksisterende nabobebyggelse. Nedenfor vises forholdet mellom ny bebyggelse og nærmeste nabo i Sætervegen nr. 18B:



Figur 34 Illustrasjon av bebyggelse sett fra sør



Figur 35 Ny bebyggelse sett fra sørvest, med Sætervegen 18B til venstre i bildet

5.3.2 Grad av utnytting

Prosjektet BRA i prosjektet er 1400 BRA, det inkluderer boliger, en utendørs parkeringsplass, samt parkeringskjeller. For å ha en buffer legges det til 5% som gir BRA på 1470. Dette gir utnyttelsesgrad på 130%.

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Prosjektet legger opp til familieboliger i rekke tett på bybanestopp, hoved-sykeltrasé, skoler, barnehager, friluftsområder, dagligvarehandel og andre viktige servicetilbud. Med alle disse tilbudene tett på legges det opp til enklere hverdagslogistikk, som igjen gir mer bo- og livskvalitet. Ettersom at bebyggelsen legges inn mot kollen som et sentralt landskapselement skapes et felles uterom som bidrar til kvalitet og attraktivitet, med gode oppvekstsvilkår for barn og unge. Uteområdet er skjermet og vestvendt med svært gode solforhold. Mens kollen får enkle lekeapparater, vil det i gaten være mulig for ball-lek og frilek. Se eller pkt. 5.5.2. Med god utsikt fra boligene mot fellesarealet legges grunnlaget for et trygt og attraktivt leke- og oppholdsareal. Trygghet i uteoppholdsarealer er en vesentlig faktor for barnefamilier, ved at området oppleves som trygt. Mot øst møter byggene to rolige sideveger, som begge er svært lite trafikkert. I vegarealet er det ønskelig å legge premisser for utforming som skal være tilpasset myke trafikanter og sosial aktivitet. Det er ikke ønskelig med gjennomkjøring for andre enn utrykningskjøretøy. Det etableres derfor bom mellom Sætervegen og Hjortevegen. Boligene planlegges med inntrukket inngangsparti og en liten halvprivat kantsone mot gaten.

Kollen har gjennom hele prosessen vært et svært sentralt element. Etter hvert som prosjektet utviklet seg, har en tanke om at det grønne fra kollen skal få «flyte» ned i mellomrommet mellom de to rekkene blitt et viktig premiss, som også er vist over. Kollen blir felles for boligene. Her oppnås god sosial kontroll, med trygge oppvekstsvilkår for barn. Uteområdet i vest har gode lysforhold, og vil fungere som et viktig element for sosial aktivitet, møteplasser og liv mellom husene.

5.5 Uteoppholdsareal

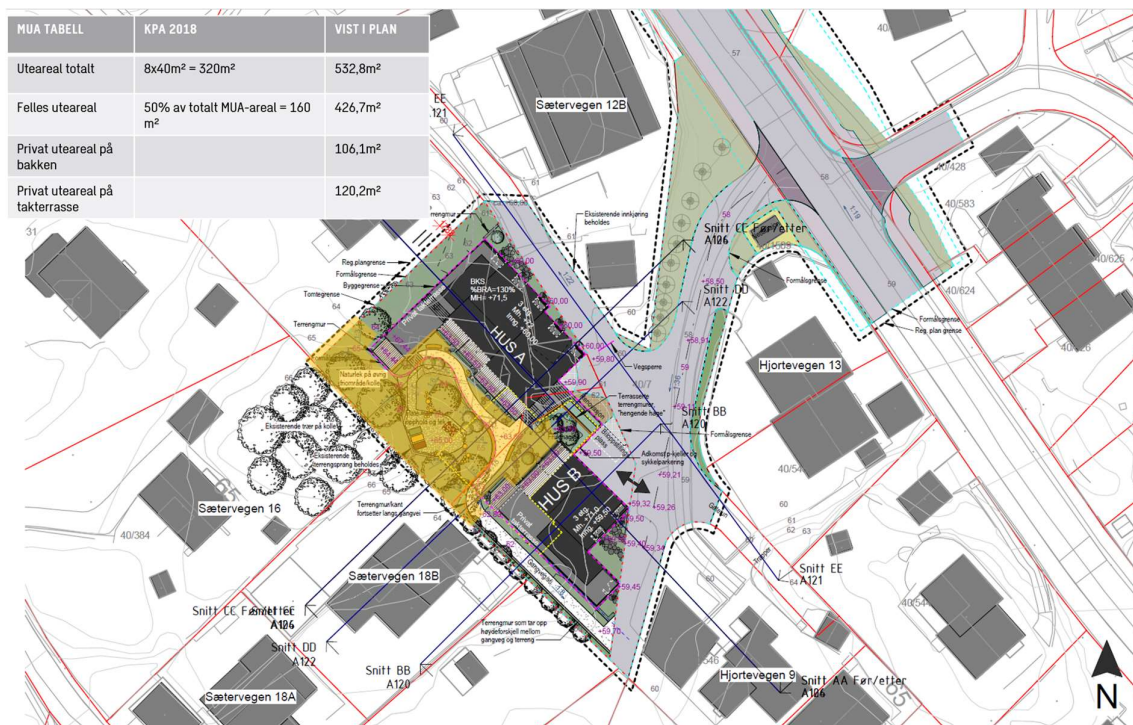
5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Hver av enhetene får egne markterrasser. Alle de åtte markterrassene er vendt mot kollen. Fra markterrassene skal terrenget bygges opp igjen slik at det møter eksisterende terreng på en god måte, og at man får gode kantsoner.

Uteoppholdsarealet skal programmeres slik at en får areal som inviterer til lek opp mot kollen. Alle boligene har direkte tilgang til felles uteoppholdsareal fra private terrasser.

KPA2018 setter krav om minimum 40 m² uteoppholdsareal per boligenhet i byfortettingssonen. Av disse 40 m² kan maksimalt 50 % etableres på tak/altan og minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. 8 boenheter, gir krav om minimum 320 m² uteoppholdsareal, hvorav minst 160 m² skal være fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal.

Det er lagt opp til ca. 556 m² felles uteoppholdsareal knyttet til den vestlige delen av planområdet, med privat uteoppholdsareal på min. 7 m², jf. § 3.1.5.a I tillegg til dette vil de to enhetene på to etasjer opparbeides med takterrasser og boligene etableres med balkonger. Vegarealet innehar gode kvaliteter som uteoppholdsareal for fremtidige beboere i prosjektet, men er ikke regnet med i uteoppholdsarealet i reguleringsplanen, se pkt. 5.5.2. Totalt sett er det lagt opp til mer enn dobbelt så mye uteoppholdsareal som minstekravene i KPA.



Figur 36 Utsnitt av Illustrasjonsplan datert 10.05.2024 som viser areal som møter kvalitetskravene for uteoppholdsareal i KPA. Av utsnittet vises fallet på terrenget innenfor Uteoppholdsarealet. Fallet varierer mellom 1:3 – 1:15. Medregnet areal vist i gul skravur.

5.5.2 Andre uteoppholdsarealer

I overgangen mellom veien f_SV1 og f_SV2 etableres bom, slik at det ikke blir daglig gjennomkjøring her. Bommen kan åpnes og sikrer dermed bedre forbindelse og tilgjengelighet for brann- og redningsmannskaper. Samtidig ivaretas tilkomsten til garasjene tilhørende Sætervegen 12B.



Figur 37 Eksempel på bomløsning mellom f_SV2 og f_SV3. Kilde: euroschild.no

Arealet vil arealet opparbeides på myke trafikanter premisser, og gi en bedre kobling mellom Sætervegen og Hjørtevegen, enn dagens sti. Det vises videre til pkt. 5.8.3. Arealet kan benyttes for gatelek, som ballspill og paradishopping.

Langs inngangspartiene skal det etableres en liten overgangssone med grønt, som gjør området mer attraktivt.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i et etablert boligområde som hovedsakelig består av hus fra 1950-årene og grenser stort sett til en- og flermannsboliger fra dette tiåret, i tillegg til ett par nylig oppførte bolighus. Innenfor planområdet står en enebolig fra 1954 med tilhørende garasje, terrasse- og hageanlegg.

Eksisterende bebyggelse på tomten rives som følge av plangrepet. Plangrepet og utformingen av den nye bebyggelsen fokuserer på møtet med eksisterende bebyggelse både når det gjelder byggehøyder, volum og materialbruk.

Det legges opp til en blanding av saltak og skråtak i prosjektet. Saltaket er gitt en moderne form hvor en i illustrasjonene varierer plasseringen av mønet, men holder samme møneretning. Sammen med saksing av fotavtrykket på byggene fungerer dette grepet godt for å gi variasjon i bebyggelsen og ved å gjøre samme grepet på to og to boliger i rekken fremstår to enheter som kun en enhet.

Møneretningen i området er varierende og en finner også innslag av flate tak. Prosjektet speiler variasjonen i nærområdet.

Det er laget kulturminnerapport i forbindelse med boligen som er foreslått revet. Kulturminnerapporten er forelagt Byantikvaren. Deres uttalelse er sendt Bergen kommune 23.04.2024.

5.7 Miljøtiltak

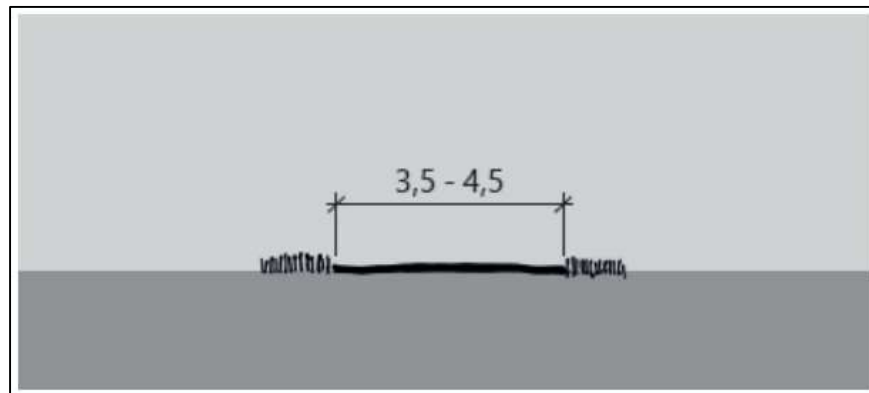
Som det fremkommer av pkt. 3.6.3 har det vært viktig å jobbe med ivaretagelse av, og styrking av de grønne verdiene. Et vesentlig og viktig miljøtiltak er å redusere inngrepet i kollen til et minimum. Dette gir bedre massebalanse samtidig som det muliggjør å bevare deler av grøntområdet som naturlig ligger på kollen. Dette grøntområdet har av bymiljøetaten blitt påpekt å være et viktig element i grøntdraget gjennom området.

For å avbøte på en utbygging av tomtene, som innebærer at gjengroingsområdet sør i planområdet fjernes, vil det langs adkomstveien revegeteres med stedegne planter. På denne måten vil det etableres en grønnere korridor enn det som er tilfelle i dag. Dette gir muligheter for bedre levekår for de ulike artene i området. Dette kobles til grøntdraget mellom ny bebyggelse og videre opp til kollen.

5.8 Samferdsel

5.8.1 Veg og atkomst

Tilkomst til planområdet er via Hjortevegen og videre på sideveg til Hjortevegen f_SV1. Hjortevegen er kategorisert som boliggate/boligveg etter håndbok N100. Vegen er regulert med en bredde på 5,5 meter. Sidevegen defineres som «øvrig boliggate/boligveg», jf. figur B.14 i Håndbok N100. N100 viser til at øvrige boliggate/boligveger bør utformes som blindveger eller sløyfer og at blindveger ikke bør være lengre enn 250 m.



Figur 38: Utklipp fra N100 (figur B.14) Øvrig boliggate/boligveg, inkludert mål i meter

Fra sidevegen kommer man ut på fortau langs Hjortevegen som er regulert i 4601_65700000. Dette fortauet leder gående til både bybanen på Skjold og til Apeltunvegen.

Utrykningskjøretøy er sikret tilkomst via sidevegen til Hjortevegen. Det er også mulig å nå planlagte boliger fra sidevegen til Sætervegen, men denne vegen er svært smal noen steder. For utrykningskjøretøy blir det mulig å kjøre inn Sætervegen og ut Hjortevegen, eller omvendt. På denne måten unngår man rygging, men sikrer tilkomst.

Det er etablert brannvannsuttak i kommunal vannkum punkt C i tegning nr. 001 i godkjent VA-rammeplan. I henhold til veiledning til TEK17 §11-17 skal brannkum eller hydrant plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Avstand fra fasaden på østsiden av nye bygg, ved ny innkjøring, er 50m. Hovedangrepsvei ved brann er vi tilkomstvei fra Hjortevegen. Nytt bygg er ifølge va-rammeplan dekket av eksisterende brannvannsuttak i Hjortevegen.

5.8.2 Parkering

Tidligere i prosjektet ble det lagt vekt på en svært lav parkeringsdekning i prosjektet. I prosessen ble det tydelig at en parkeringsdekning med kun to biloppstillingsplasser var krevende. Ambisjonene om en lav parkeringsdekning er likevel ikke fraveket. Prosjektets beliggenhet gir muligheter for alternative transportformer som sykkel og kollektivtransport, som 350 meter fra bybanestopp, gode sykkelveier mot Bergen sentrum og ellers i området.

Parkeringsdekningen for bil ligger i nedre del av bestemmelsene til KPA, med en dekningsgrad på 0,7. Det er totalt 7 parkeringsplasser, hvor av 6 av disse (inkludert HC) plasseres i parkeringskjeller delvis under Hus B og terreng. Den siste plassen er lagt utendørs ved innkjøring til kjeller og vil fungere som gjesteparkering. I parkeringsgarasjen finnes også sykkelparkering til 30 sykler. Minstekravet for sykkel er 25.



Figur 39 Parkeringskjeller. Viser plasser for bil- og sykkelparkering, samt oppstilling av renovasjonsspann. Det er totalt 26 p-plasser for sykkel.

5.8.3 Gangtraseer og snarveger

Vegareal:

I dag er det kun en liten kobling mellom de to sidevegene til Hjortevegen og Sætervegen. Ved å koble de to vegene i et felles vegareal med utforming tilnærmet et gatetun vil en kunne programmere arealet til et flerbruksareal på myke trafikanter premisser, slik det er beskrevet over. Dette vil gi arealet et mer urbant preg, samtidig som det øker mulighetsrommet for ulike typer bruk. Kjøring til eiendommene vil være tillatt, samt henting av avfall. For mer informasjon se pkt. 5.5.2 om andre uteoppholdsareal.

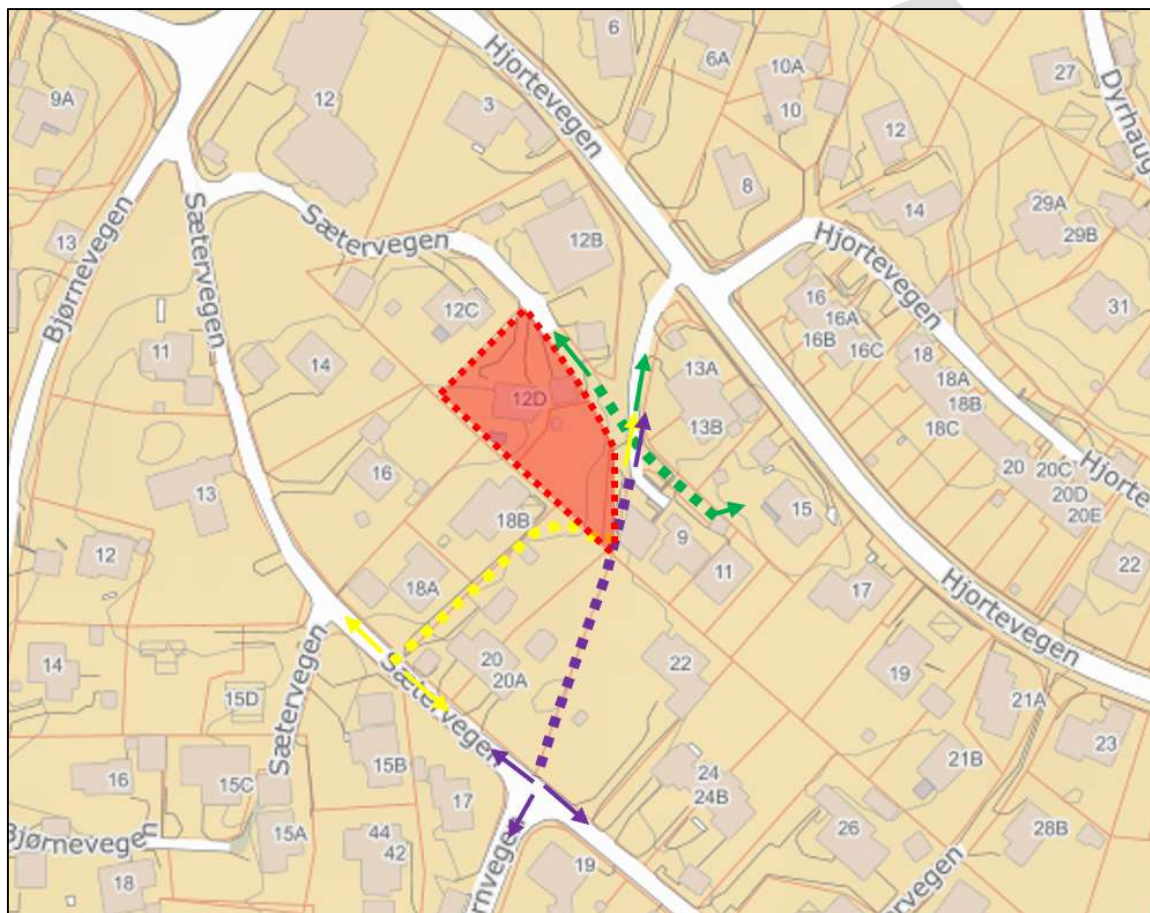
Sti mellom Hjortevegen:

I oppstartsmøtet med planavdelingen i Bergen kommune ble det ytret ønske fra Bymiljøetaten om at detaljreguleringsplanen skulle legge til rette for etablering av en forbindelse mellom Sætervegen og Hjortevegen (se figur 3). I utgangspunktet var forbindelsen definert som en sti som burde plasseres i forlengelsen av sidevegen til Hjortevegen og videre østover gjennom hageareal frem til Sætervegen. Utgangspunktet for tanken om en kobling akkurat her, er en gammel reguleringsplan fra 1956. Denne reguleringsplanen la opp til en veg som strakk mellom Hjortevegen og Sætervegen, forbi de østligste av de planlagte rekkehusene i denne

reguleringsplanen. Eiendommene langs med både Hjortevegen og Sætervegen i området rundt planområdet ligger tett i tett uten åpninger. Planområdet ligger midt mellom de to vegene, uten direkte kobling til noen av dem.

Det har siden stiforbindelsen ble foreslått, vært diskutert nødvendigheten av et slikt tiltak. Gjennom prosessen med denne saken har det kommet til at et sti mellom Sætervegen og Hjortevegen er et stort inngrep som er urimelig for naboeiendommer, og at prosjektet i seg selv styrker eksisterende koblingen mellom Sæter- og Hjortevegen.

Fra begrenset høring uttaler BME, som har vært en pådriver for ny tverrforbindelse, at de tar PBE sin uttalelse om denne til etterretning. De alternative stialternativene som har vært diskutert vises under.



Figur 40 Illustrasjon som viser alternative koblinger mellom Hjortevegen og Sætervegen.

Arealet mellom f_SV_1 og f_SV_2 som i dag er en sti mellom Hjortevegen og Sætervegen styrkes og det etableres en kobling her. Denne veien er nevnt over under punkt 5.5.2.



Figur 41 Sti og skråning/buskas mellom sidevegen til Sætervegen og sidevegen til Hjortevegen

5.8.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger tett på både bybane og gode bussforbindelser i alle retninger. Det er ca. 350 meter fra planområdet til bybanestoppet på Skjold. Linje 21 mot Haukeland sykehus går også forbi kollektivholdeplassen på Skjold. Se pkt. 3.10.4 for mer informasjon.

5.9 Universell utforming

Tilkomst til rekkehusene er universelt tilgjengelig, men rekkehusene har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Rekkehusene er lagt inn i terrenget, som stiger i bakkant av byggene og får dermed en blind fasade i første etasje. Tilkomst til uteoppholdsareal er via trapper, gangveg med maksimal stigning på 1:8 og fra 2. etasje i rekkehusene via privat uteoppholdsareal. Valget av denne løsningen er dels tomtens beskaffenhet samt ønske om å bevare kollen som ligger sentralt på eiendommen. Dette gir en løsning hvor inngangspartiene treffer terreng på gatesiden og hvor utgang til hage treffer på terreng mot fellesarealet. Valg løsning er i tråd med kravet i TEK17 § 8-2 pkt. b.

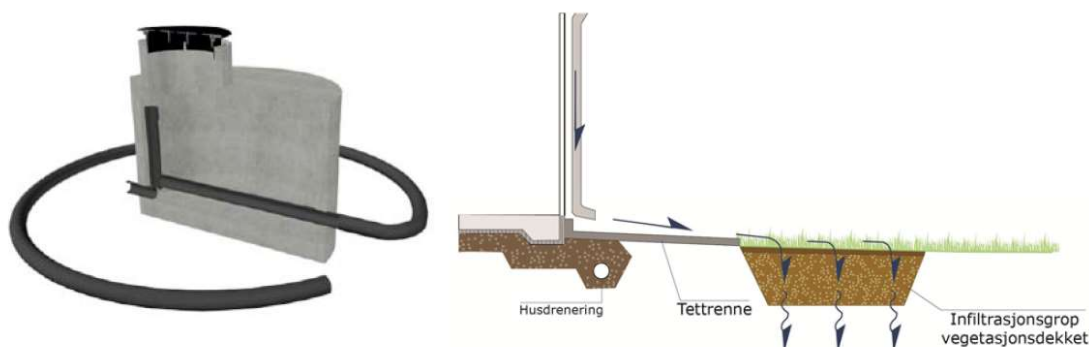
For uteoppholdsarealet er det sikret i bestemmelsene at minst ett av lekeapparatene skal være universelt utformet.

5.10 Vannforsyning- og avløp

Med økt antall boliger antas det at eksisterende private ledninger ikke har kapasitet til å dekke det økte vannbehovet. Det foreslås derfor å erstatte dagens vannledning til Hjortevegen 9 og 11, med ny vannledning ø50mm PE100 SDR11 ledning. Denne vil ha kapasitet til å forsyne eksisterende og nye boenheter. Tilkobling til kommunal vannledning er i Hjortevegen. Ny vannledning blir da felles privat for nye boenheter i Sætervegen 12D og Hjortevegen 9 og 11, frem til punkt i sidevegen som er tilkomstvegen til de nye boligene. I dette punktet splittes ledningen til nye og eksisterende boenheter.

Arealet innenfor reguleringsplanen vil i liten grad bli endret i forhold til dagens situasjon. Dages enebolig vil bli revet, men nye bygg vil ha litt større andel av tette flater. Dette vil øke avrenningen noe. Det vil i hovedsak være økte fremtidige nedbørsmengder som vil gi økt avrenning. Nedslagsfeltet har i dag en anslått avrenningskoeffisient på 0,5 (eneboligområde), og vil øke til anslagsvis 0,6 (rekkehus-/leilighetsområde), jfr. pkt. 5.4.3 i «Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune». Utsnittet av tegning som viser overvannshåndtering i utbygd situasjon, viser nedslagsfelt og avrenningsmønster etter

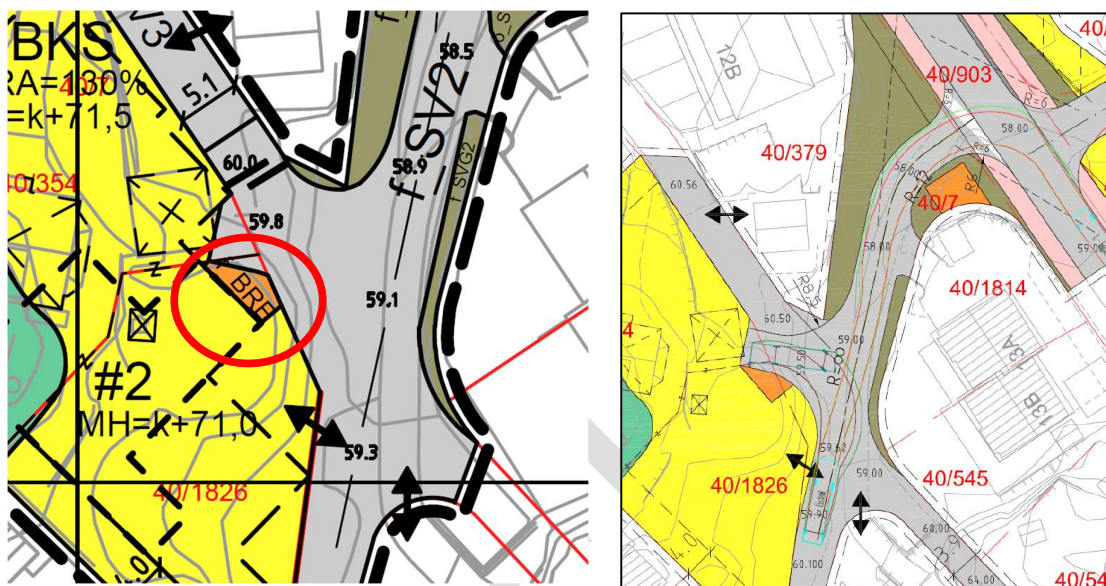
For at avrenning fra nedslagsfeltet ikke skal øke er det behov for å fordrøye og infiltrere overvannet fra de nye tette flatene som etableres. Dette betyr at overvann fra takflater føres til fordrøyningsmagasin og infiltreres i grunnen. Det anbefales å benytte flere mindre kummer som taknedløp tilknyttes for å spre overvannet, slik at det unngås større konsentrert utslipp. Eksempel på mulig fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger er vist i bilde under.



Hagen mot vest vil fungere godt som infiltrasjonsareal. Volum på fordrøyningsmagasin anslås til 13 m³, men dette kan variere litt avhengig av løsning for overvannshåndtering.

5.11 Renovasjon

Prosjektet inneholder 8 boligenheter og det er derfor ingen krav til moderne nedgravde renovasjonsløsninger for dette prosjektet. Renovasjonsareal er løst på egen tomt, i eget felt f_BRE. Soppelspann og sekker kan lagres i bod under grunnen og settes ut i renovasjonsarealet på hentedagen. Her er det plass for at renovasjonsbilen kan hente avfallet, snu og kjøre ut igjen til Hjortevegen, hvor den kom fra.



Figur 44: Plassering av avfallsbeholdere og sporing for renovasjonskjøretøy.

Det finnes et returpunkt for glass- og metallemballasje ved dagligvarebutikken i krysset mellom Hjortevegen og Dyrhaugen.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet formidlet BIR et ønske om vurdering av mulighetene for felles renovasjonsløsning for flere av planområdene i nærområdet. Møtet ble avholdt 29.08.2019 og BIR, Bymiljøetaten, Byplanavdelingen og representanter for tre av prosjektene var til stede i møtet. Det er i den videre prosessen funnet vanskelig å realisere en felles løsning.

5.12 Energiløsninger

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Men det skal jobbes med bærekraftige energiløsninger i prosjektet.

Bygningene skal i hovedsak oppføres i tre, med unntak av parkeringskjeller og grunnmur, noe som reduserer klimagassavtrykket.

Det skal etterstrebes å benytte fremtidsrettede energiløsninger for oppvarming av boligene.

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

5.13.1 Støytiltak

Det er ikke gjennomført støyrapport da området ikke ligger innenfor gul støysone.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

Fra bestemmelsene fremkommer det følgende rekkefølgebestemmelser:

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Utbyggingsavtale – sikret opparbeidet (felt BKS)

- 6.1.1. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», er oppfylt når tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

6.2. Før rammetillatelse (felt BKS)

- 6.2.1. Ved søknad om rammetillatelse skal dokumentasjon iht. bestemmelse 3.1.2.t. - 3.1.2.v. og 3.1.2.x. sendes inn.

6.3. Før igangsettingstillatelse (felt BKS, BUT, SKV, SGS, SF, SVT, SVG)

- 6.3.1. Før det gis igangsettingstillatelse skal dokumentasjon iht. bestemmelse 3.1.2.w. og 3.1.2.y. sendes inn.
- 6.3.2. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS skal o_SKV1-2, o_SGS1-3, o_SF1-3, o_SS, o_SVT1-6, o_SVG1-9 og o_SKF1-2 i plan 4601_65700000 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.4. Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS)

- 6.4.1. Adkomstveger f_SV1 og f_SV2 skal være ferdigstilt.
- 6.4.2. Felles uteoppholdsareal f_BUT skal være ferdigstilt i samsvar med bestemmelse 3.1.3.
- 6.4.3. Renovasjonsløsning for BKS, felt f_BRE, skal være ferdigstilt iht. RTP i samsvar med bestemmelse 3.1.4.
- 6.4.4. Innendørs sykkelparkering i felles parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #1 for sykler skal være ferdig opparbeidet.
- 6.4.5. 6 biloppstillingsplasser i parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #1 med ladepunkt for elbil, samt 1 utendørs biloppstillingsplass skal være ferdigstilt innenfor felt BKS.

6 Planprosess og medvirkning

Kunngjøring og varsling av oppstart ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser den 27.03.2019 og annonsert i Bergens Tidende den 29.03.2019.

I forbindelse med varsel av oppstart og samtaler med naboer ble disse temaene i hovedsak trukket frem som de viktigste for naboene:

- Sti/kobling mellom Hjortevegen og Sætervegen. De nærmeste naboene til stien er negative, andre nevner det ikke og andre igjen er positive til stien. Det blir fremstilt som unødvendig da det finnes eksisterende koblinger mellom Hjortevegen og Sætervegen ca. 100 meter i den ene retningen og ca. 150 meter unna den andre
- Innsyn
- Byggehøyder
- Endringer i solforhold
- Bekymring rundt støy fra anleggsarbeid/trafikk
- Bekymring knyttet til etablerte parkeringsplasser i kommunal sideveg

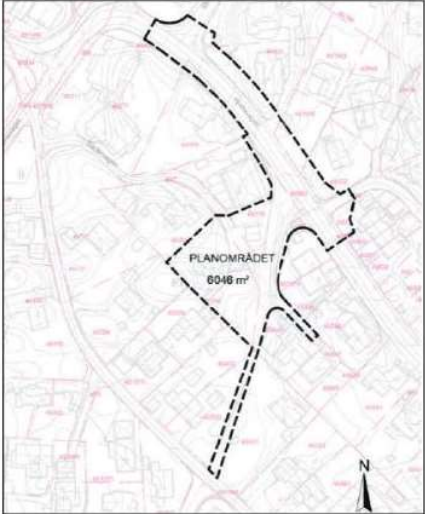
- I forbindelse med vurdering av sti mellom Hjortevegen og Sætervegen ble det gjennomført medvirkningstiltak i form av korte intervjuer med tilfeldige mennesker som bevegde seg i nærheten av planområdet til fots. Intervjuene ble gjennomført den 12.09.2019.



VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGS-PLANARBEID I BERGEN KOMMUNE, FANA, GNR. 40, BNR. 354, 1826 M.FL. SÆTERVEGEN

I henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 varsles det om oppstart av detaljreguleringsplan. Tiltakshaver er Webu 2 og TAG arkitekter er konsulent for planarbeidet.

Planområdet er uregulert og ligger mellom Hjortevegen og Sætervegen, på Skjold i Fana bydel. Planområdet er ved varslingslag 6046 m² og er avgrenset som vist på vedlagte kartutsnitt. Mindre endringer i planomfang kan forekomme.



Planens sitt formål er å øke utnyttelsen innenfor planområdet og legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av rekkehus eller flermannsboliger. Planprosessen vil gi endelig svar på antall enheter, men foreløpig vurdering tilsier at planen vil legge til rette for ca. 8 boenheter. I tillegg er det ytre ønske fra Bergen kommune sin side at det legges til rette for etablering av en passasje/sti for sammenkobling av de kommunale vegene Hjortevegen og Sætervegen. Det er på bakgrunn av dette tatt med et areal på hver side av eiendomsgrensen mellom eiendommene på gnr/bnr 40/930 og 40/431. Bygg innenfor gnr/bnr 40/354 og 40/1826 er planlagt revet.

Høringsinstanser, kommunale etater, grunneiere og tilstøtende naboer vil alle få tilsendt varslingsbrev. Varslingsdokumentet vil også være tilgjengelig på hjemmesiden til TAG <https://www.tagarkitekter.no/nyheter> i hele varslingsperioden.

Merknader og innspill til planarbeidet sendes til plankonsulent: TAG Arkitekter AS v/Ann-Helen Nessen Nøstegaten 44, 5011 Bergen, E-post: an@tagarkitekter.no

Frist for merknader til planarbeidet er 10.5.19

TAG

Figur 46 Kunngjøring av oppstart annonsert i BT den 29.3.2019

Varsel om oppstart ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser den 27.03.2019 og annonsert i Bergens tidende den 29.3.2019.

Plangrensen var avklart med Byplanavdelingen og inkluderte areal til sti/kobling mellom Hjortevegen og Sætervegen. I forbindelse med medvirkningstiltaket vedr. koblingen og samtaler med berørte naboer, har en gjennom prosessen falt ned på å trekke plangrensen tilbake og ikke inkludere areal til sti/kobling mellom Hjortevegen og Sætervegen. Se pkt. 5.8.3 for mer informasjon som gjelder denne vurderingen.

Gjennom planprosessen har det vært relativt hyppig kontakt og dialog med naboer.

Det ble avholdt et møte med BIR, Bymiljøetaten, Byplanavdelingen og andre grunneiere og utviklere i nørområdet for å forsøke å få til en fellesløsning for renovasjon for flere av planene. Se pkt. 5.11 for mer informasjon som gjelder vurderinger gjort i forbindelse med renovasjonsløsningen for planområdet.

Etter offentlig ettersyn ble man anbefalt å vente med å sende inn til andregangsbehandling frem til steds- og trafikkanalysen var ferdig behandlet. Etter dette ble det bestemt at man skulle utvide plangrensen noe, og tilpasse seg denne analysen. Planen ble derfor lagt ut til begrenset høring 12. april 2023.

I etterkant av denne har det vært jobbet med å tilpasse byggene bedre for å redusere skyggelegging av nabotomter. I tillegg har det vært jobbet med å svare ut gjeldende tilbakemeldinger fra både oppstartsmøte og merknader.

Ved innsendelse til andregangsbehandling besluttet plan- og bygningsetaten at det skulle gjennomføres en begrenset høring parallelt med at de utarbeidet fagnotatet. Dette er derfor andre innsending av plandokumenter til andregangsbehandling. Planavgrensningen er redusert til å bare omfatte eiendommene samt deler av Sæterveien. Hjortevegen og tilhørende areal er regulert i detaljreguleringsplan for Hjortevegen (4601_65700000), som ble vedtatt 02.10.2024. Kommunen ba derfor om at denne vegen skulle utgå fra dette planforslaget slik at man unngikk en dobbel regulering av samme areal.

6.1 Krav om konsekvensutredning, vurdering

Tiltaket er i tråd med overordnet plan, og det er ikke krav til konsekvensutredning.

7 Konsekvensutredning

Ikke aktuelt.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Prosjektet ligger tett på bybanen som er ryggraden i det bergenske kollektivsystemet, med hyppige avganger og god tilgjengelighet til Bergen sentrum, hele Bergen sør og fra høsten 2022, Fyllingsdalen. Dette gir en unik mulighet til å velge andre transportmuligheter enn bil. Det er også vedtatt planarbeid med utbedring av sykkelvei fra Bergen sentrum til Lagunen storsenter i den gamle Os-bane traseen. Dette gir rom for en forholdsvis lav parkeringsdekning, i nedre del av krav til Bergen kommune.

8.1.1 Eksisterende reguleringsplaner

Området er i all hovedsak uregulert og har ingen konsekvenser for tilstøtende reguleringsplaner. I sørlige deler av planområdet er det overlapping med en reguleringsplan fra 1956. Denne er utdatert og blir ikke hensyntatt i planforslaget.

8.2 Byform og arkitektur

Området ligger tilbaketrukket fra Hjortevegen og Sætervegen og er lite synlig fra hovedfartsårene i nærområdet. Området rundt bybanestoppet på Skjold er i stor endring og det er flere utbyggingsprosjekt og reguleringsplaner i prosess i nærområdet. Området er preget av ene- og tomannsboligbebyggelse med middels til store hager. Vedtatte fortettingsstrategier i Bergen kommune og nærheten til bybanestoppet på Skjold gjør området til et attraktivt fortettingsområde og en finner også blokkbebyggelse og rekkehus tett på planområdet.

Den vedtatte arkitekturstrategien for Bergen, Arkitektur+ sier blant annet at det skal være samspill mellom by og natur, estetisk opplevelse, sosialt bærekraftige nabolag og helhetlig utforming. Dette er alle punkter som prosjektet svarer godt ut. Det må kunne sies at selv om planarbeidet ble igangsatt før Arkitektur+ var ferdig, har prosjektet aktivt jobbet med disse tiltakene.

8.2.1 Estetikk

Planforslaget bygger opp igjen deler av en kolle som eksisterende bebyggelse delvis har planert ut. Ny bebyggelse er trukket mot eksisterende vegareal (sidevegene til Sætervegen og Hjortevegen) og det er sikret en åpning mellom de to rekkene som viser frem kollen i bakkant. Som et viktig estetisk grep flyter det grønne fra fellesarealet ned mot gaten, mellom bebyggelsen. På denne måten maksimere virkningen av kollen og samtidig understreke bebyggelsens terrengtilpasning. Rekkehusene er plassert inn i terrenget og har blind bakside. Boligene møter terrenget i 2. etasje mot vest og får små markterrasser ut mot kollen.

Bebyggelsen er tilbaketrukket fra både Hjortevegen og Sætervegen og fremstår som færre enheter enn det legges opp til, grunnet saksing av bygg, variert fargebruk og en moderne form for saltak hvor mønet knekkes ulikt på to og to rekkehusenheter.

Planforslaget legger opp til en fortetting og det umiddelbare nærområdet vil få flere boliger tettere på seg, enn de har i dag, men det gjøres på en god måte, hvor det har vært fokus på volum og utforming.

8.3 Levekår og folkehelse

Nærheten til dagligvarebutikk og kollektivtransport, skoler og barnehager gjør at det ofte er lettere å gå eller sykle enn å ta bilen. Små markterrasser ut mot felles uteoppholdsareal gir motivasjon til et godt og sosialt naboskap og med gode størrelser på boligene er det større sannsynlighet for at beboerne blir boende lenger. Her vil man ha mulighet til å delta aktivt med naboer eller trekke seg tilbake til sitt private uteoppholdsareal. På gaten legges det opp til samspill med eksisterende naboer. Skjold ligger med kort avstand til både store friluftsområder og til mindre, lokale grønne strukturer.

8.4 Uterom

Inngangspartiene til de nye rekkehusene ligger vendt mot en felles gate f_SV1 og f_SV2, som strekker seg fra naboeiendom i nordvest til naboeiendommer i øst og sørøst. Det vil bli satt om bom mellom f_SV1 og f_SV2 slik at det ikke blir gjennomkjøring for bil. Slik tilrettelegges det for gateliv og sosialt naboskap mellom de nye og de etablerte boligene. Her kan barna spille ball og leke og de voksne kan treffes over en kaffe.

Langs formålsgrensen mot bebyggelsen tillates det etablert et gangareal som strekker seg rundt hjørnet på det sørligste rekkehuset og opp bakken til felles uterom. Det skal skjermes mot naboer langs denne gangvegen. Felles uteoppholdsareal er regulert som eget formål og planlegges i vest/nordvest.

Tilgjengeligheten til uteoppholdsarealene har vært vurdert opp mot utforming av bolig og funksjonen arealet skal ha. Dette er et felles uteareal beregnet på beboerne, som i dag og ikke offentlig friareal. Kravet fra TEK17 er at man kommer til trinnfritt til et rekkehus. Det er blant annet videre krav om tilgjengelig bad i slik bygninger, men forskriften er tenkt slik at dersom man havner i rullestol eller lignende kan trappeheis etter monteres innvendig. Dette løser også samme krav til tilgjengelighet for funksjonsnedsatte når det gjelder uteoppholdsarealet.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende bolighus som står innenfor planområdet, skal rives. Huset er en horisontaldelt tomannsbolig bygget i 1954. Boligen er tre etasjer høy, inkludert kjelleretasje som går delvis inn i kollen i nordvest. Det er utarbeidet en egen kulturminnerapport knyttet til den eksisterende boligen, som er planlagt revet. Rapporten ligger som vedlegg.

Planforslaget har ingen vesentlig innvirkning på kulturmiljø eller kulturminner i området.

8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Planforslaget er av mindre omfang og har ingen konsekvens for sammenhengende blågrønne strukturer i området, men tilrettelegger for videreført tilgang til nærliggende friluftsområder. Det har vært diskutert hvorvidt en viktig grøntkorridor forsvinner som følge av utbyggingen, men det gjøres tiltak for å minimere skadene på dette over tid. En økt fortetting bidrar likevel til nedbygging av grøntarealer. En nedbygging her er å foretrekke fremfor i urørt natur, med en langt høyere økologisk verdi.

8.6.2 Jordressurser

Ikke relevant.

8.6.3 Naturmangfold – vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er lite, og består hovedsakelig av allerede bebygde eiendommer med opparbeidet hage og vegareal. Kunnskapsgrunnlaget baserer seg derfor på informasjon i offentlige databaser og befaring/bilder fra planområdet før utbygging. Det knyttes lite usikkerhet til kunnskapen om naturmangfoldet.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet gjelder for planer der kunnskapen om naturmangfoldet ikke er tilfredsstillende. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet. Planforslaget dreier seg om fortetting i allerede bebygd område og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok for planlagt tiltak. Føre-var-prinsippet vurderes å ikke komme til anvendelse.

§ 10 Samlet belastning

Planlagt utbygging vil trolig ikke medføre at tilstanden og bestandsutviklingen til naturtyper eller arter blir vesentlig berørt. Adkomstveien fra Hjorteveien er i dag beplantet og opparbeidet som bed med ikke-stedegne planter. En utvidelse av veien og etablering av bebyggelsen vil beslaglegge grøntareal. De små veiene i området vil i mindre grad utgjøre barrierer for sårbare arter, slik som pinnsvin. Planforslaget legger til rette for avbøtende tiltak som å beplante med stedegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Dette er sikret i bestemmelsene. Videre settes det krav om at sidearealene til adkomstvegen skal revegeteres etter tiltak er gjennomført.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Planlagt tiltak vurderes ikke å medføre vesentlig miljøforringelse. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter, som redegjør for ev. nødvendige tiltak både for arter som kan håndteres lokalt i området og som krever tiltak ved massehåndtering.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

Paragrafen gir retningslinjer om at det skal velges teknikker, driftsmetoder og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultatet, der hensyn til naturmangfoldet er en viktig faktor. Anleggsfasen bør utformes så skånsomt som mulig. Bestemmelsene setter krav om at det skal utarbeides en rigg- og marksikringsplan for anleggsfasen som bl.a. redegjør for ivaretagelse og sikring av eksisterende vegetasjon.

8.7 Rekreasjon og friluftsliv

Den aktuelle eiendommen er i dag en privat bolig med hage, og er ikke i bruk som allment rekreasjons- eller friluftsområde. Området som er beplantet av naboer, langs adkomstvei fra Hjorteveien vil måtte fjernes, men det anses ikke som et friluftsområde. Med tanke på områdets karakter er det i tillegg mye privat hageareal som kan benyttes til rekreasjon. Det legges opp til bevaring, gjenoppbygging og fremheving av grønnstruktur innenfor planområdet, som kan være av rekreativ verdi for fremtidige beboere. Planforslaget har utover dette ingen vesentlig innvirkning på muligheter for rekreasjon eller friluftsliv i eller utenfor planområdet. Dagens sti mellom Hjorte- og Sæterveien utbedres og blir en del av koblingen mellom de to gatene og får bedre og mer sikker fremkommelighet enn stien som er der i dag.

8.8 Sosial infrastruktur

8.8.1 Skole og barnehage

Skjoldtun er nærmeste barnehage og ligger ca. 400 meter nord for planområdet. Akasia menighetsbarnehage og Skjold barnehage ligger henholdsvis 600 meter og 800 meter unna planområdet. Barnehagebruksplanen for Bergen kommune viser at det er behov for flere barnehageplasser i bydelen, men at det jobbes med dette.

Planområdet ligger midt mellom tre barneskoler, men 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. Det er fortau og belysning langs skolevegen. Apeltun skole ligger 800 meter og 11 minutters gange unna planområdet. Det er god kapasitet på alle skolene i området, Prognosehefte fra Bergen kommune⁵ har alle de tre barneskolene god kapasitet. For Skjold skole viser prognosen at kapasiteten vil være nær nådd i 2030, mens for de andre skolene er det enda god kapasitet i 2030. Det er under to kilometer til ungdomsskolen, Rådalslien, også med god kapasitet frem mot 2030.

8.8.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget er av mindre omfang og har ingen vesentlig innvirkning på sosial infrastruktur eller servicefunksjoner i området.

8.9 Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for etablering av felles hage med mulighet for lek.

I nærområdet finnes det flere friluftsområder. Ca. 250 meter nord for planområdet ligger et større grøntområde med lekeplass og grusbane for fotball, markert som nr. 2 i kartutsnittet i figur 18. Området ligger i tilknytning til Skjoldtun barnehage og er kartlagt som et svært viktig friluftsområde, og sikret som grøntareal i vedtatt KPA.

Et annet viktig grøntområde ligger ca. 200 meter mot øst. Arealet kalles Hjortebanen og består av grusbane, lekeplass, skogsområde med flere trehytter og andre tegn på barns lek, markert som nr. 5 i kartutsnitt og bilder under. Hjortebanen er kartlagt som et viktig friluftsområde, og sikret som grøntareal i KPA. Andre grønne kvaliteter i nærområdet er lekeplassen ved Skjold skole, ca. 600 m mot nordvest, og områdene rundt Apeltunvannet og Iglavatnet.

8.10 Samferdsel og mobilitet

8.10.1 Atkomst og veg

Adkomst er fra kommunale veg Hjortevegen. Hjortevegen er regulert med gjennomgående, nedsenket fortau i plan 4601_65700000. Siktsoner sikres i plan gjennom siktlinjer i plankart. Adkomstveg er eksisterende veg. Denne skal utbedres til en bredde på 5,5 meter. All ferdsel skal skje på myke trafikanterers premisser.

Regulerte vegforhold vil ikke ha noen negativ konsekvens for dagens infrastruktur eller ferdsel i området. Trolig vil planforslaget kunne gi positiv innvirkning for mobilitet, ved planlagt tilrettelegging for redusert bilbruk og god fremkommelighet for syklende og gående.

⁵ Elevtallsprognose Bergen kommune, 01.04.2020. <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V99223>

8.10.2 Parkering

Planforslaget legger til rette for 7 parkeringsplasser, hvor 6 er i parkeringsgarasje og 1 er biloppstillingsplass utendørs. Antall biler vil ikke gi vesentlig økning av biltrafikk. Sykkelparkering er løst i parkeringsgarasjen, og imøtekommer kravet i KPA.

8.10.3 Trafikksikkerhet

Planforslaget legger til rette for trafikk på myke trafikanter premisser. Vegareal skal oppgraderes, og det legges opp til at det ikke er mulig med gjennomkjøring mellom f_SV1 og f_SV2 ved at det settes opp bom.

8.10.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger sentralt på Skjold og det er kort vei til bybane og buss. Det planlegges kun 8 nye boliger, og det vurderes at planforslaget ikke medfører konsekvenser for kollektivtilbudet i området.

8.10.5 Myke trafikanter

Samferdselsformål i planforslaget er utformet på myke trafikanter premisser. Det er planlagt en nesten bilfri gate i front av bebyggelsen, hvor syklende og gående skal være i sentrum. Det tilrettelegges for økt bruk av sykkel og for redusert bilbruk.

8.11 Vannforsyning og avløp

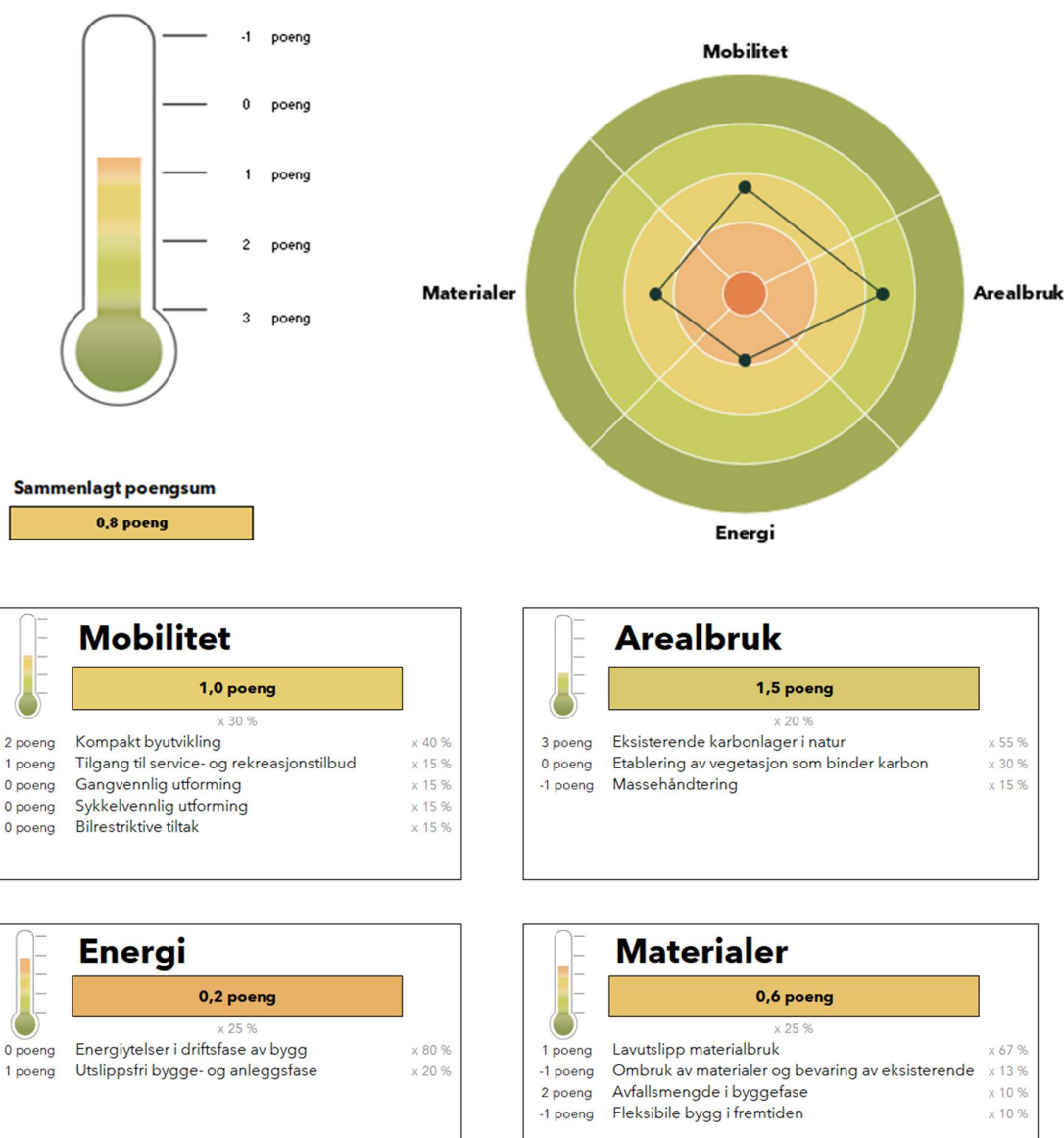
Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Denne redegjør for dagens situasjon og legger føringer for fremtidig situasjon. VA-rammeplan, sammen med etatens uttalelse ligger vedlagt planforslaget. Se pkt. 5.10 for mer informasjon.

8.12 Energi og klima

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det planlegges fremtidsrettede løsninger for oppvarming. Det planlegges solcelle-panel for å lade el-biler og el-sykler. Det planlegges å i hovedsak bruke tre som byggemateriale.

Det er gjennomført klimagassberegning etter ny mal. Denne ligger vedlagt. Klimanormen til Bergen kommune er fylt ut, og scoren av denne vises under. Normen gir et godt bilde på hvordan tiltaket imøtekommer de parameter som er satt opp i normen. Likevel vil enkelte minuspoeng ha stor innvirkning for den totale poengscoren.

Resultater



Figur 47 Resultat fra klimanorm – hentet fra Klimanorm datert 19.10.2024

8.13 Universell utforming

Planforslaget innehar ikke krav om universell utforming, da rekkehusene ikke har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

8.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Det er utarbeidet ROS-analyse etter gjeldende regler på innsendingstidspunkt. Denne ligger vedlagt innsending som egen rapport.

8.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ikke aktuelt.

8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Ikke aktuelt.

8.17 Konsekvenser for naboer

Planforslaget medfører endring av bebyggelse og landskap på tomten. Ny bebyggelse vil endre solforholdene noe for de nærmeste naboene, men ikke i større grad enn det som kan forventes i et fortetningsområde. Eksisterende bebyggelse (Sætervegen 12D) skygger allerede for Sætervegen 12B, og deler av utearealet til naboene. Det blir imidlertid mer skygge for naboene i øst, enn det som er tilfelle i dag. Det er gjort justeringer av bebyggelsen for å gjøre konsekvensen av skyggelegging så liten som mulig, og mønene er trukket ned og justert i forhold til dette.

Ny bebyggelse vil ikke føre til vesentlig mer innsyn til naboer. Hoveddelen av vindusflater henvender seg mot kollen og mot gaten. I gavlveggene har fasaden et uttrykk som gir mindre direkte utsyn til de nærmeste naboene. De nye rekkehusene vender seg mot egen felleshage mot vest, men inviterer samtidig til sosialt naboskap i gaten i front av boligene mot nordøst.

Langs gangvegen, helt i øst opp til fellesarealet, vil eksisterende hekk søkes å beholdes. Dersom det ikke er mulig, vil ny skjerming etableres i form av hekk eller gjerde, dette for å redusere innsyn som har vært en bekymring for naboene.

I anleggsperioden vil naboer være utsatt for anleggsstøy som boring/sprenging samt byggearbeider. Utførende entreprenør må ha forholde seg til gjeldende støyregelverk i gjennomføringsfasen, og i størst mulig grad unngå sjenerende støy på uhensiktsmessige tider av døgnet.

Det er krav i KPA2018 om at halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer på vårjevndøgn. 21. mars er det i dag gode solforhold for både utbyggingstomten og nabotomtene. Under vises sol-studier for eksisterende situasjon og ny situasjon under hverandre for god lesbarhet. Se også vedlegg for mer detaljerte sol/skygge.

Det planlagte prosjektet har lite konsekvenser for solforholdene på formiddagen. Mellom kl. 15 og kl. 16 den 20. mars vil det planlagte prosjektet ta solen fra naboer i Hjortevegen 13A. Et vanlig tidspunkt for å vurdere solforholdene på en tomt er kl. 15.00. På dette tidspunktet skygger ikke planlagt prosjekt for nabobebyggelsen i Hjortevegen 13 A.

Om en ser på solforholdene i mai og juni, når solen står litt høyere på himmelen ser vi at det er prosjekt i noen grad skygger for naboene i øst, dette er mest synlig klokken 20. Mellomrommet mellom de to rekkene gjør at konsekvensene for solforholdene i Hjortevegen 13 A ikke blir vesentlige.

Tabell 1 Sol/skygge. Tabellen viser de ulike tidspunktene for sol/skygge på eiendommen (eksisterende og ny situasjon) Hentet fra Sol- og skyggeillustrasjoner datert 28.05.2024.

SOL & SKYGGEANALYSE

TEGNFORKLARING

- Hus A og B
- Privat takterrasse
- MUA sol
- Skygge
- MUA maks
- Tomtegrense

Eksisterende situasjon



20 mars kl 11:00 - Eksisterende

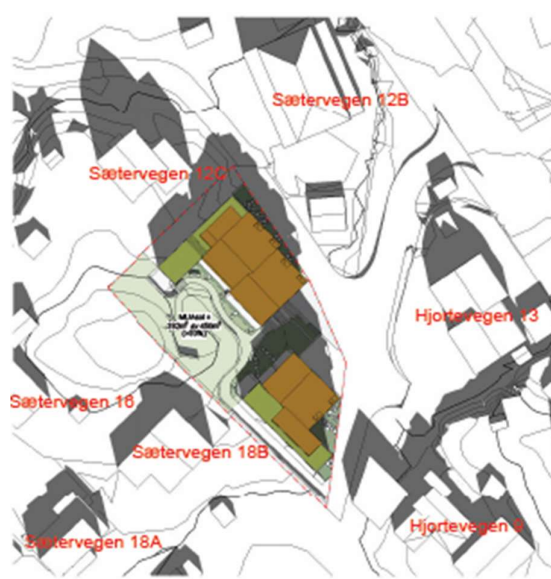
Ny situasjon



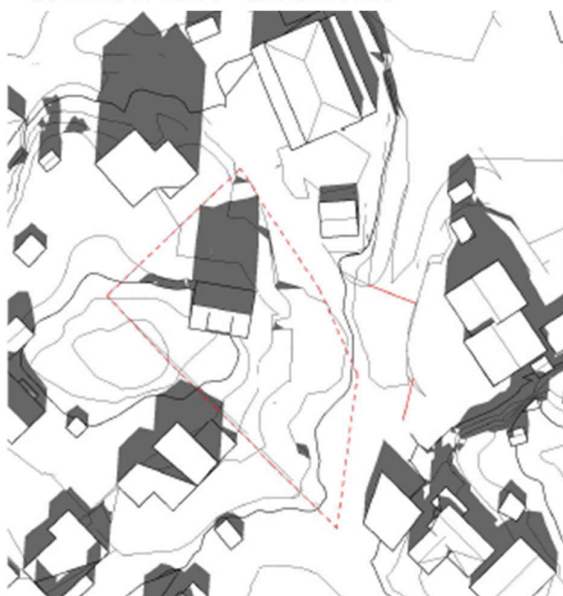
20 mars kl 11:00 - Ny



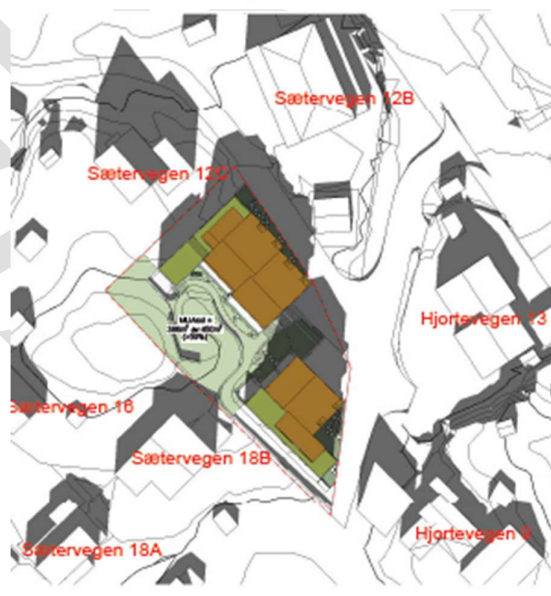
20 mars kl 12:00 - Eksisterende



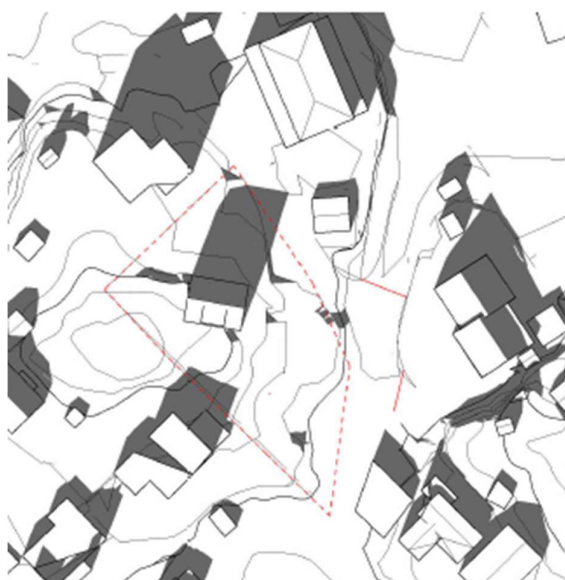
20 mars kl 12:00 - Ny



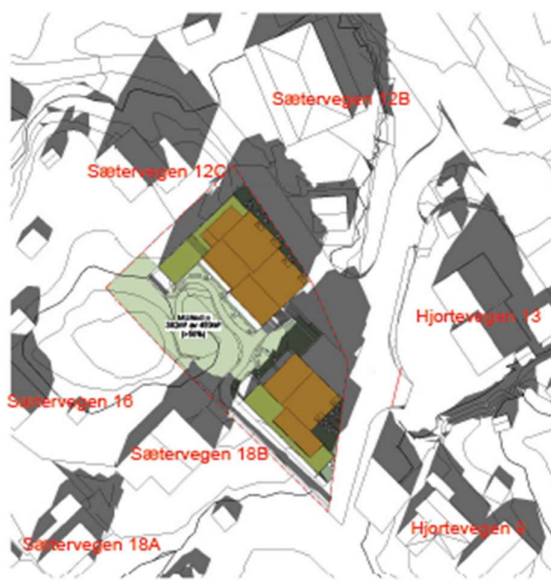
20 mars kl 13:00 - Eksisterende



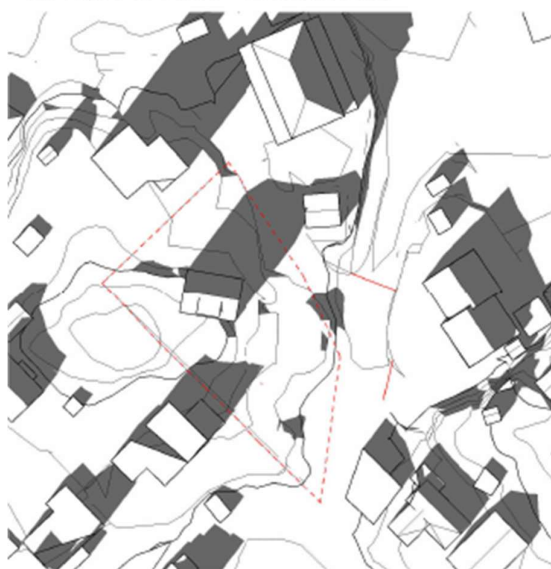
20 mars kl 13:00 - Ny



20 mars kl 14:00 - Eksisterende



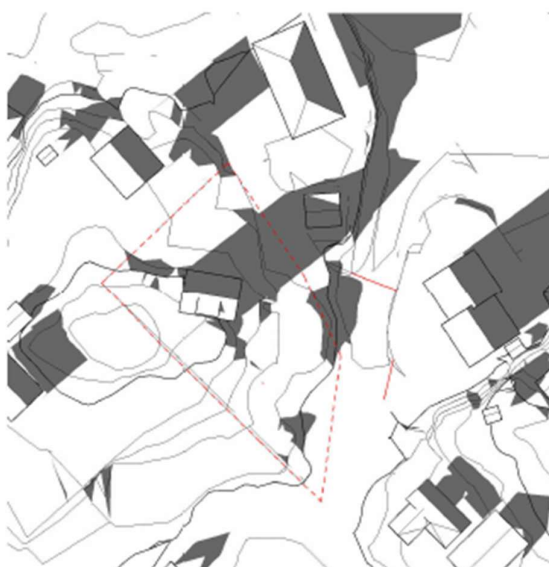
20 mars kl 14:00 - Ny



20 mars kl 15:00 - Eksisterende



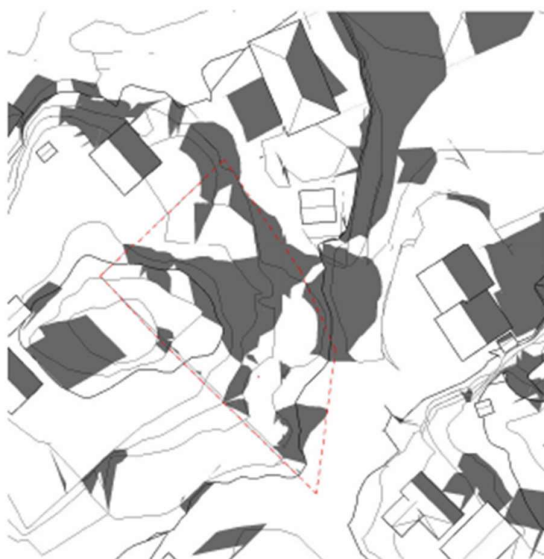
20 mars kl 15:00 - Ny



20 mars kl 16:00 - Eksisterende



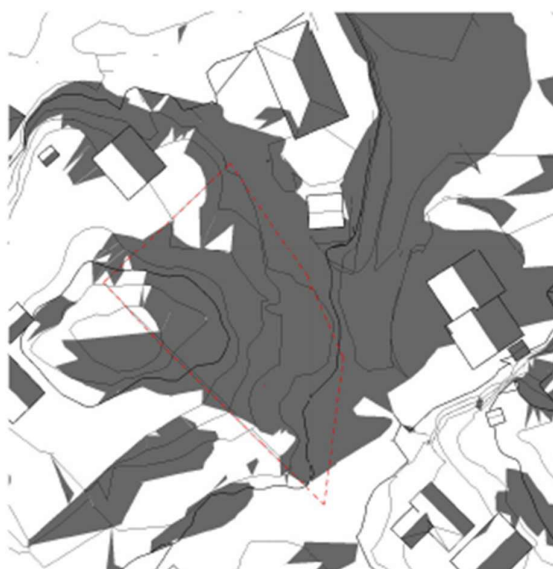
20 mars kl 16:00 - Ny



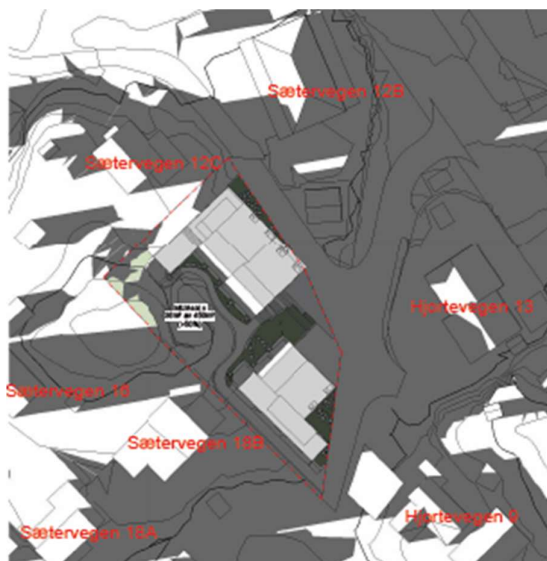
20 mars kl 17:00 - Eksisterende



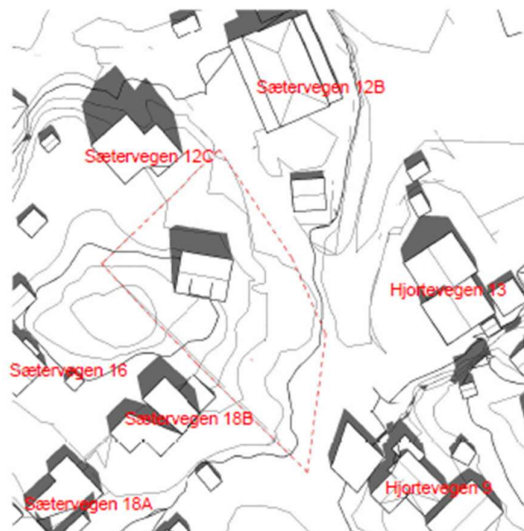
20 mars kl 17:00 - Ny



20 mars kl 18:00 - Eksisterende



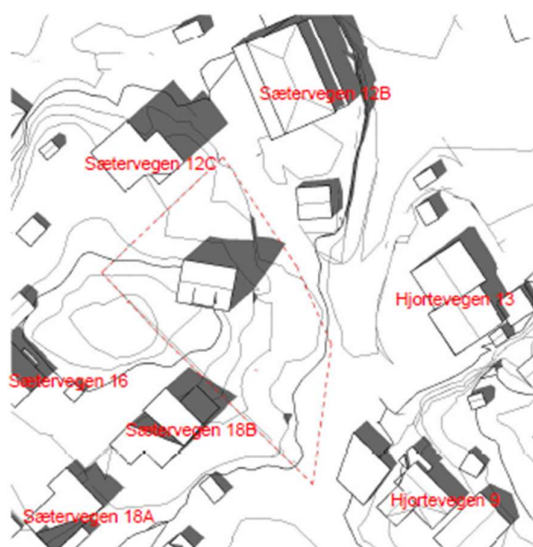
20 mars kl 18:00 - Ny



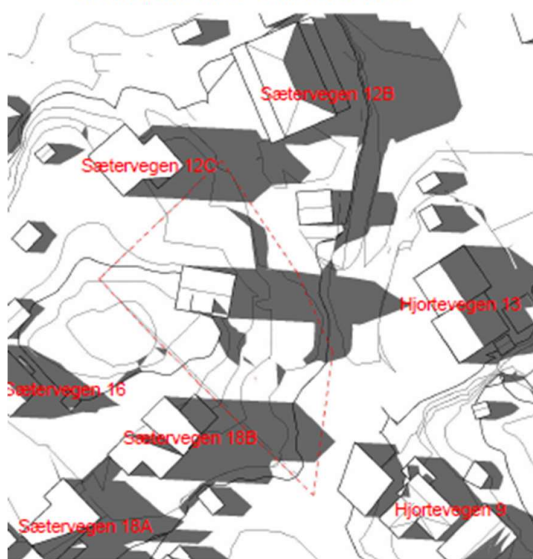
20 mai kl 12:00 - Eksisterende



20 mai kl 12:00 - Ny



20 mai kl 15:00 - Eksisterende



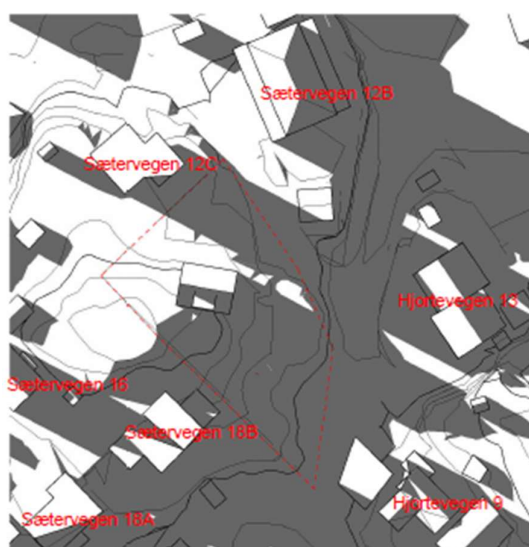
20 mai kl 18:00 - Eksisterende



20 mai kl 15:00 - Ny



20 mai kl 18:00 - Ny



20 mai kl 20:00 - Eksisterende



20 mai kl 20:00 - Ny



23 Juni kl 12:00 - Eksisterende

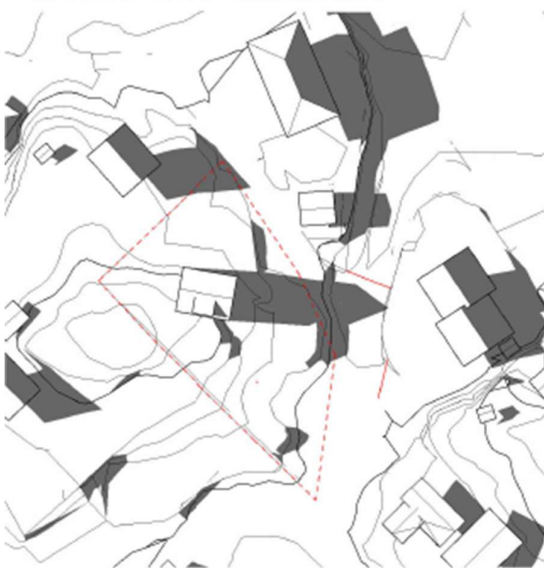


23 Juni kl 12:00 - Ny





23 Juni kl 15:00 - Eksisterende



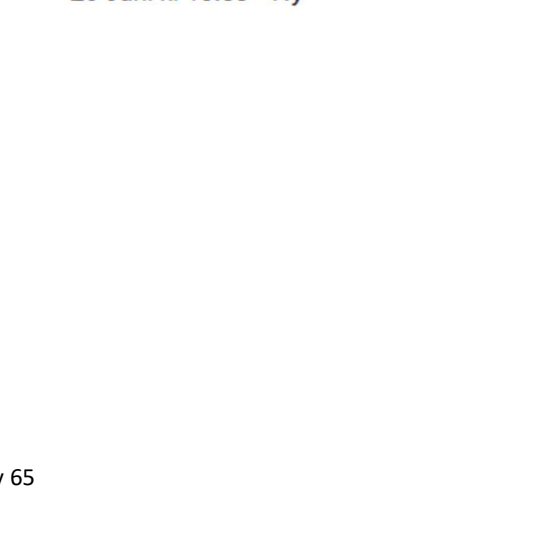
23 Juni kl 15:00 - Ny

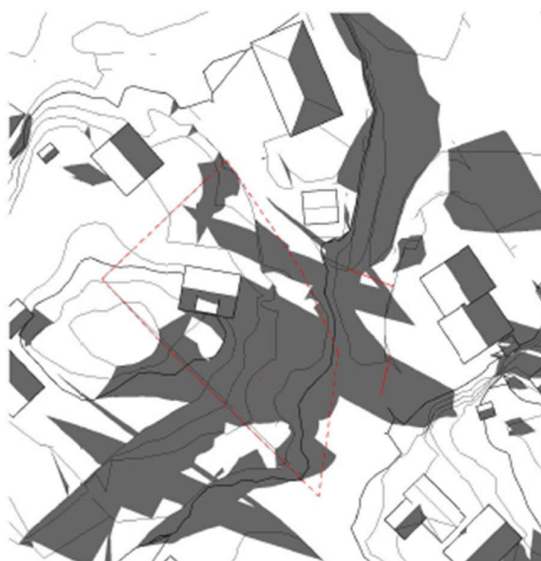


23 Juni kl 18:00 - Eksisterende



23 Juni kl 18:00 - Ny





23 Juni kl 20:00 - Eksisterende



23 Juni kl 20:00 - Ny

8.18 Interessemotsetninger

Ikke aktuelt.

8.19 Avveining av virkninger

Planforslaget legger opp til 8 boenheter i tråd med bestemmelser til Byfortettingssone, sone 2. Typologi, volum og materialitet er tilpasset stedsidentitet og omgivelser. Natur i planområdet søkes bevart. De nye boligene får solrike uteareal, både private og felles. Eksisterende infrastruktur og eksisterende boliger berøres av tiltaket, men grunnet tiltakets beskjedne omfang og stedstilpassede utforming vil ikke tiltaket få vesentlige negative konsekvenser totalt sett.

9 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i tråd med Bergen kommunes fortettningsstrategi. Planområdet ligger i kort avstand fra kollektivtransport, skole/barnehager og servicefunksjoner. Dette gjør det mulig å planlegge for fremtidsrettede løsninger med tanke på mobilitet og redusert bilbruk. Planen legger opp til bærekraftige løsninger, både sosialt og energimessig. De planlagte åtte nye rekkehusene vil bli et spennende tilskudd i et etablert boligområde gjennom prosjektets fokus på kvalitet i materialitet, arkitektonisk utforming og samspill med eksisterende grønnstruktur.