



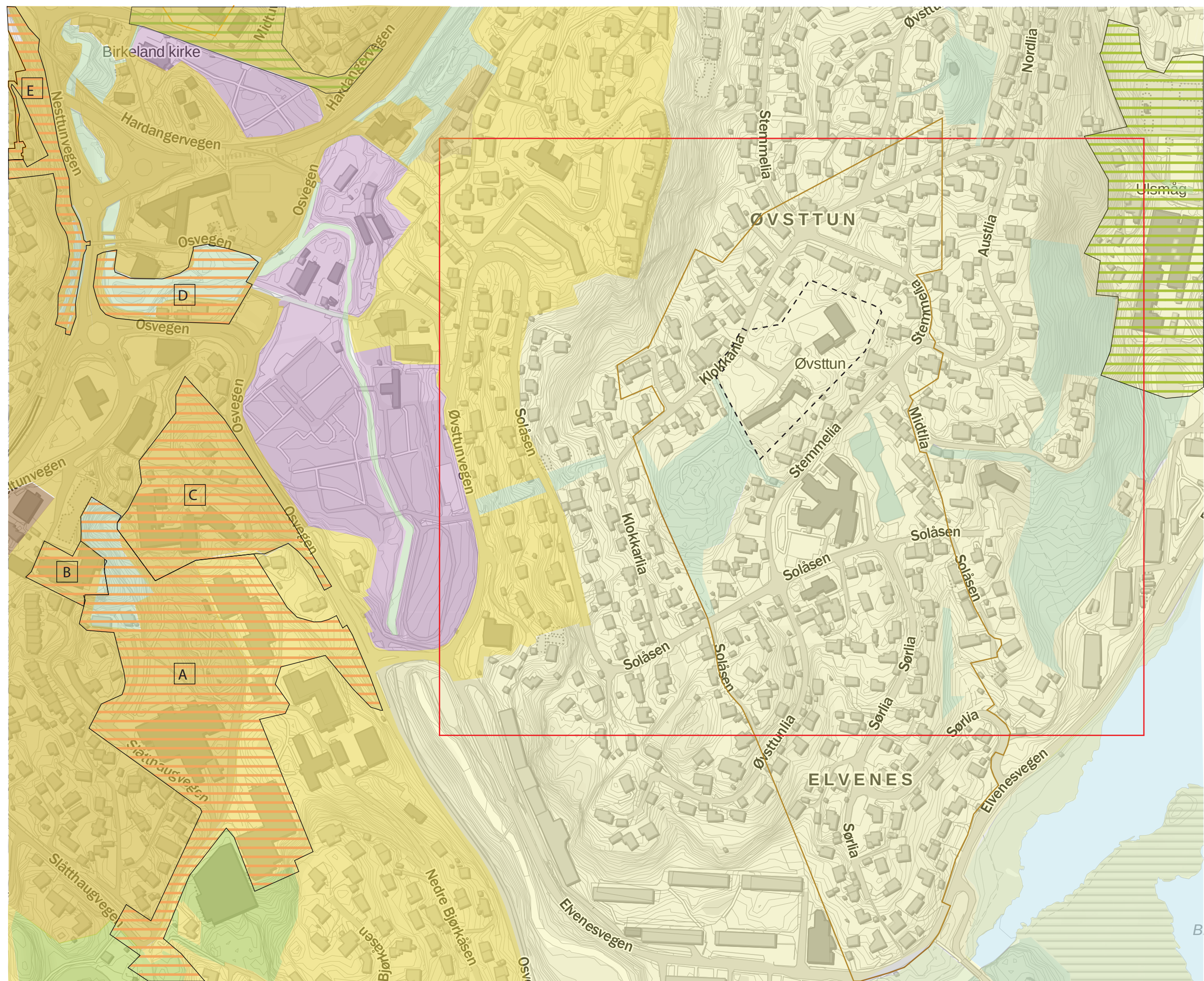
Innledende stedsanalyse

Klokkarlia 20

Bergenhus, gnr. 44, bnr. 325 m. fl.
Planinitiativ – detaljreguleringsplan
Dato 03.12.2024



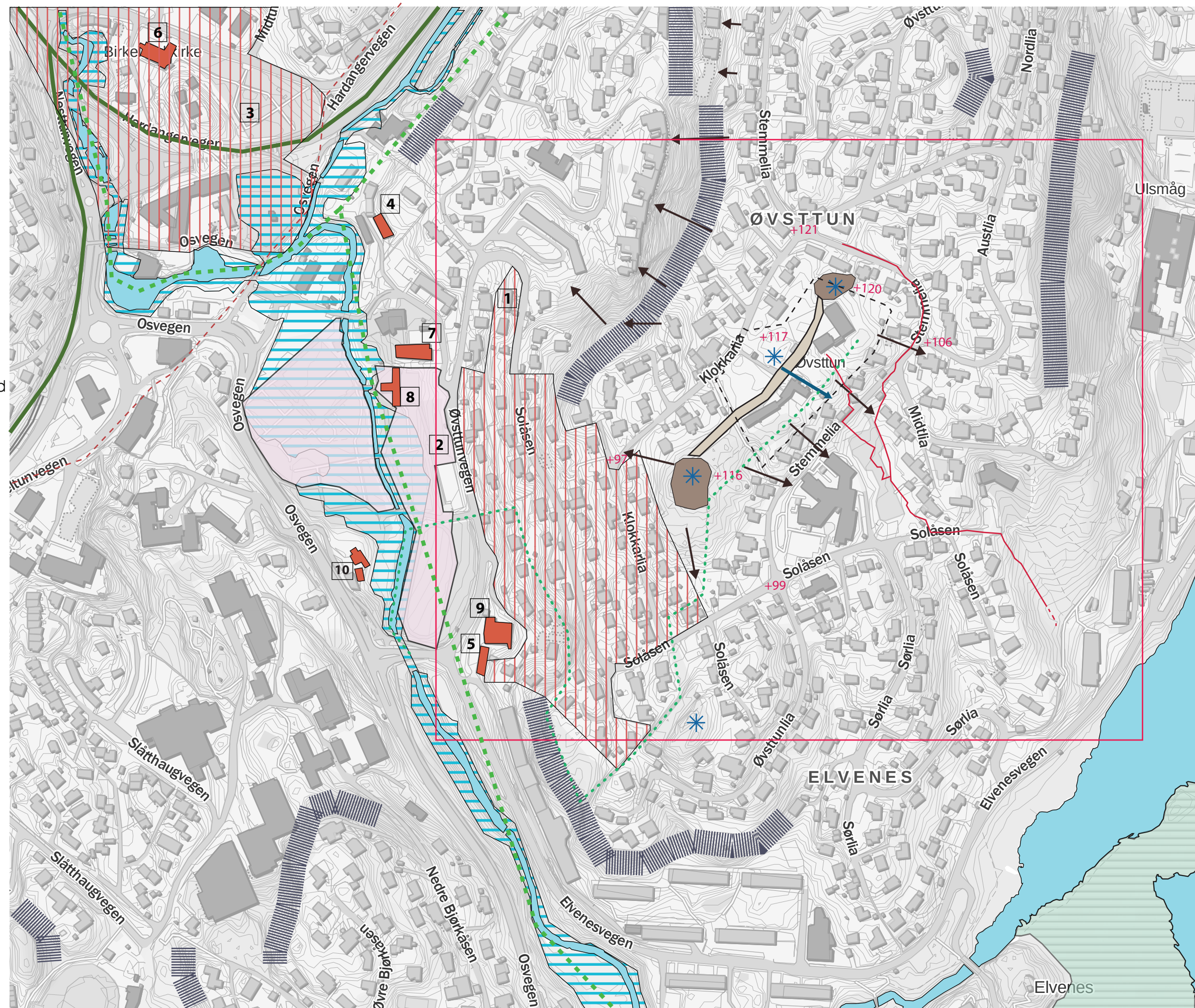
1. OVERSIKT



- Analyseområdet
- Planavgrensning
- Viktig lokalt landskapsrom/akse
- Viktig lokalt høydedrag
- Fallretning
- Viktig siktlinje
- Sterkt fallende terreng eller skrent
- Oversiktspunkt - utsikt
- Vannelement (vann, elv, bekk)
- Myr
- Faresone flomfare 200-årsflom med klimapåslag - Nesttunvassdraget
- Store avrenningslinjer
- Blågrønne forbindelser
- Økologiske korridorer

-  **1** Solåsen
Hensynsone Kulturmiljø i KPA 2018
- 2** Nesttun - Historisk senter
Hensynsone Kulturmiljø i KPA 2018
-  **3** Birkeland kirkegård- Gravlund
-  **4** Bunker, Øvsttunvegen 25 -
Øvsttun leir (Askeladden)
- 5** Bunker, Øvsttunvegen 42
Øvsttun leir (Askeladden)
- 6** Birkeland kirke/kirkested
- 7** Birkeland Menighetshus
- 8** Birkeland - Gravkapell
- 9** Nesttun Bedehus
- 10** Bustad og uthus, Øvstun (Serfak)

--- Historisk veifar Midttun - Skjold



Innledende stedsanalyse - Detaljreguleringsplan Fana, gnr. 44 bnr. 325 Klokkarlia 20 Øvsstun

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Analyseområdet

Planavgrensning

Forbindelse, eksisterende:
gangveg, fortau, gang- og sykkeveg

Forbindelse, eksisterende:
snarveg, sti, trapp

Målpunkt

Bussholdeplass

Dagligvarebutikk

Barnehage

Barneskole

Ungdomsskole

Videregående skole

Idrettshall

Alders- og sykehjem

Publikumsrettet virksomhet

Viktig park/aktivitetsområde
og/eller blågrønne (by)rom

1

Klokkarskogen

2

Øvsstunparken

3

Soltoppen

4

Sørliaskogen

5

Ulsmågmarkene

Annen viktig destinasjon
pil viser retning /utenfor kartutsnitt

1

Nesttun sentrum

2

Skjoldasskiftet

Bybaneholdeplass

Innledende stedsanalyse - Detaljreguleringsplan Fana, gnr. 44 bnr. 325 Klokkarlia 20 Øvsstun

4. BEBYGGELSE

- Analyseområdet
- Planavgrensning

Bebyggelsesstruktur
i analyseområdet:

- Villa/enebolig/småhus og/eller uthus/aneks/garasje
- Villa/enebolig/småhus reist i perioden 1945-1980
- Villa/enebolig/småhus reist i perioden 1650-1944
- Tomannsbolig
- Firmannsbolig
- Annen landbruksbygning
- Enebolig i rekke
- Rekkehus
- Boliglamell /boligblokk
- Næringsbygg
- Institusjonsbygg /forsamlingshus

Andre delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren:

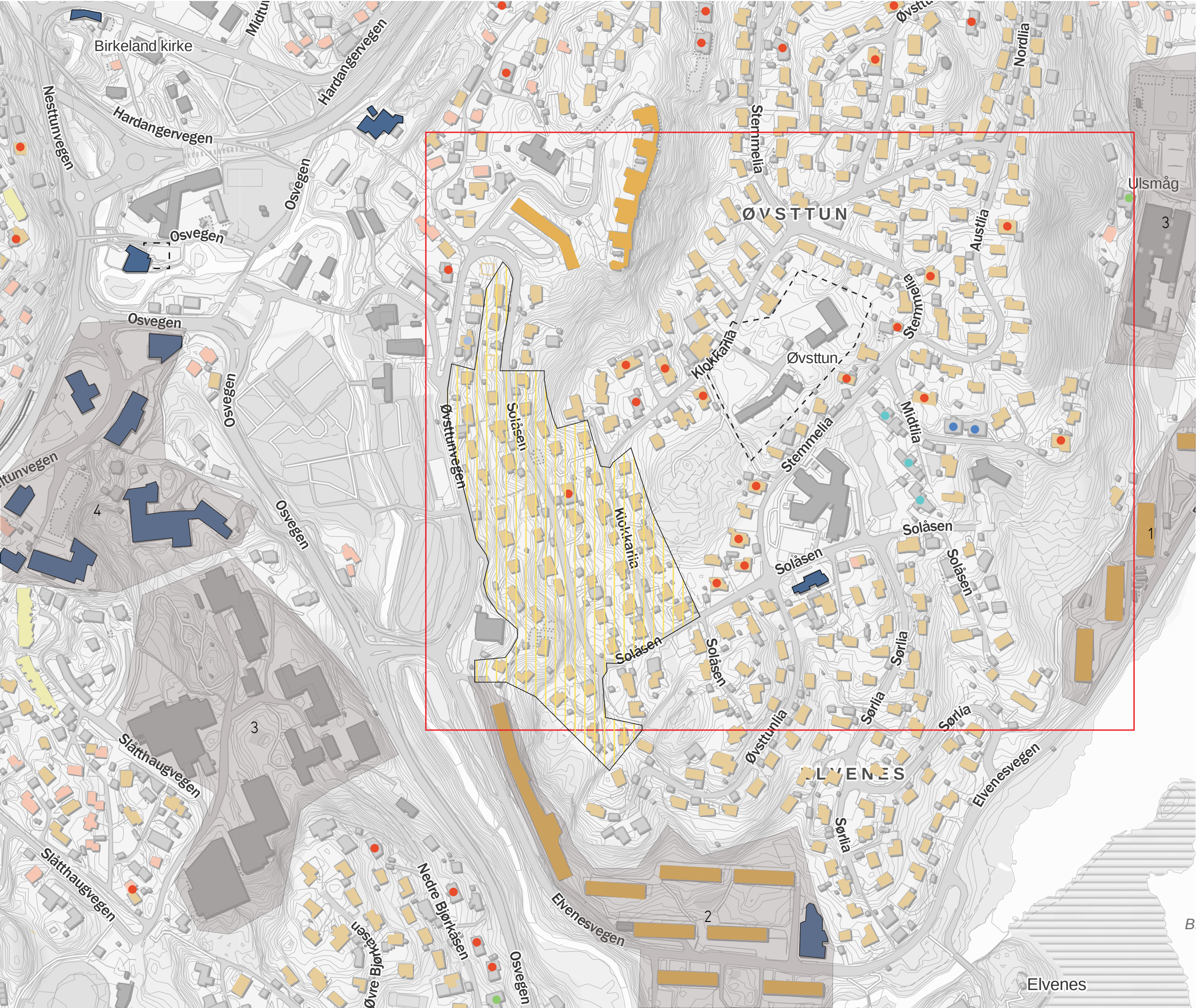
- Hensynsone kulturmiljø KPA - Solåsen
- 1

Lamellområde, kartlagt av Byantikvaren
- 2

Lamellområde, kartlagt av Byantikvaren
- 3

Skoleområde
- 4

Næringsområde



Inneldende stedsanalyse - Detaljreguleringsplan Fana, gnr. 44 bnr. 325 Klokkarlaia 20 Øvsttun

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

- Varlingsområdet
- Mindre attraktivt byrom
- Gjerde / privatiserende terskel
- Offentlig gjennomgang som oppfattes som privat
- Øvrig boligveg. Mangler fortau - mulig trafikal utfordring for gående
- Støyutsatt område - Hensynsone veistøy i KPA - gul sone KPA

Trivsel i nabolaget hos barnefamilier

Nesttun 6,3
Bergen 6,1 (snitt)

Skala = 1-7
1= i liten grad
4= hverken eller i midten
7= i svært stor grad

Kilde: Folkehelseoversikt - Levekår og helse i Bergen 2019



6. Sammenstilling

- Anbefalingsområdet
- Viktig eksisterende grønt areal/og park
- Grøntarealer med gode kvaliteter for lek, rekreasjon og aktivitetsformål
- Eksisterende økologisk korridor - ivaretas og opprettholdes
- Ivareta eksisterende furutre
- Tilkomstvei
- Rekkehus - to plan
Eksisterende bygningsmasse ivaretas
- Rekkehus - tre plan
Eksisterende bygningsmasse ivaretas
- Seniorleiligheter - eksisterende bygningsmasse ivaretas og bygges på
- Nybygg- tomannsboliger
- Organisatorisk akse - tilkomst til tun og tilkobling til Klokkarskogen
- Nye og eksisterende siktlinjer
- Privatiserende gjerde fjernes
- Gråe flater transformeres til bolig, tun og opparbeidet grøntareal
- Parkering og renovasjon
- Sti/snarvei

