

PLANBESKRIVELSE

Datert: 17.06.2021
Sist revidert: 10.04.2024



Bergen kommune
Fana. Gnr. 12 bnr. 303, Fantoftvegen
Arealplan-ID: 4601_7042000
Saksnr: 2020/21588 og 2022/20626

Ikke justert etter bystyrets vedtak

INNHold:

1	Sammendrag og nøkkelopplysinger	4
2	Bakgrunn.....	4
3	Planområdet – dagens situasjon.....	5
4	Planstatus og rammebetingelser	27
5	Beskrivelse av planforslaget	31
6	Planprosess og medvirkning.....	48
7	Konsekvensutredning.....	51
8	Virknings og konsekvenser av planforslaget	52
9	Avsluttende kommentar	63

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget for Fantoftvegen 44 legger til rette for boligbygging innenfor gnr/bnr. 12/303. Dette gjelder 9 nye boliger i rekke med byggehøyder på 2-3 etasjer i form av rekkehus med tilhørende parkeringsareal på overflaten. Totalt 9 parkeringsplasser, inkludert 1 handikapparkering. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for boliger egnet for barnefamilier, der det er behov for 1 plass for bil per enhet. Det tilrettelegges også for felles sykkelparkering, der det er sikret en parkeringsplass for lastesykkel per enhet som del av kravet til sykkelparkering. Det forutsettes riving av eksisterende næringsbygg for å gi plass til oppføring av nybygg.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	Gårds- og bruksnummer:	12/303
Gårdsnavn/adresse:	Fantoft/ Fantoftvegen 44		
Forslagsstiller:	Fantoft Eiendom AS	Plankonsulent:	ABO Plan & Arkitektur AS
Sentrale grunneiere:	Fantoft Eiendom AS		
Planens hovedformål:	Rekkehus	Planområdets størrelse:	4,2 dekar
Grad av utnyttning:	75% BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	9
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	25.11.2020	Offentlig ettersyn:	06.08.2022-20.09.2022
Problemstillinger:	Tilpassing til eksisterende bebyggelse og tilkomst.		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunn for planforslaget er at Fantoft Eiendom AS ønsker å bygge rekkehus innenfor gnr/bnr. 12/303 på Fantoft, i Bergen kommune.

2.2 Hensikten med planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å regulere området til bebyggelse og anlegg – rekkehusbebyggelse og legge til rette for 9 enheter, innenfor byfortettingssone 2. Det forutsettes riving av eksisterende næringsbygg for å gi plass til oppføring av nybygg. Tomten har en sentral lokalisering, nært kollektivtransport, skole, barnehage, dagligvare, tjenesteyting og større grøntområder. Kompakt byutvikling er vedtatt i Kommuneplanens samfunnsdel BERGEN 2030 (KPS 2030). Begrunnelsen for en fortettingsstrategi er å redusere areal- og transportbehovet og samtidig utnytte eksisterende infrastruktur mer effektivt. Kompakte byutviklingsarealer er vist som 7 områder i kommunens strategiske byutviklingskart. Forslagsstiller anser prosjektet som en del av den fortettingsstrategi som kommunen har vedtatt.

3.1.1 Avgrensing

Planområdet omfatter gnr/bnr 12/303, samt tilkomst til planområde, via ny avkjørsel fra kommunal del av Fantoftvegen. Etter arbeidsmøte 09.11.2021 er plangrensen utvidet for å innlemme snusløyfe for buss, sør for Fantoftvegen 44. Planområdet er ca. 4,2 daa. Eiendommen grenser til boligområde og grøntareal.

Det er avtalt med Bergen kommune at varsel om utvidet plangrense skjer som del av offentlig ettersyn. Snusløyfen reguleres til dagen formål.



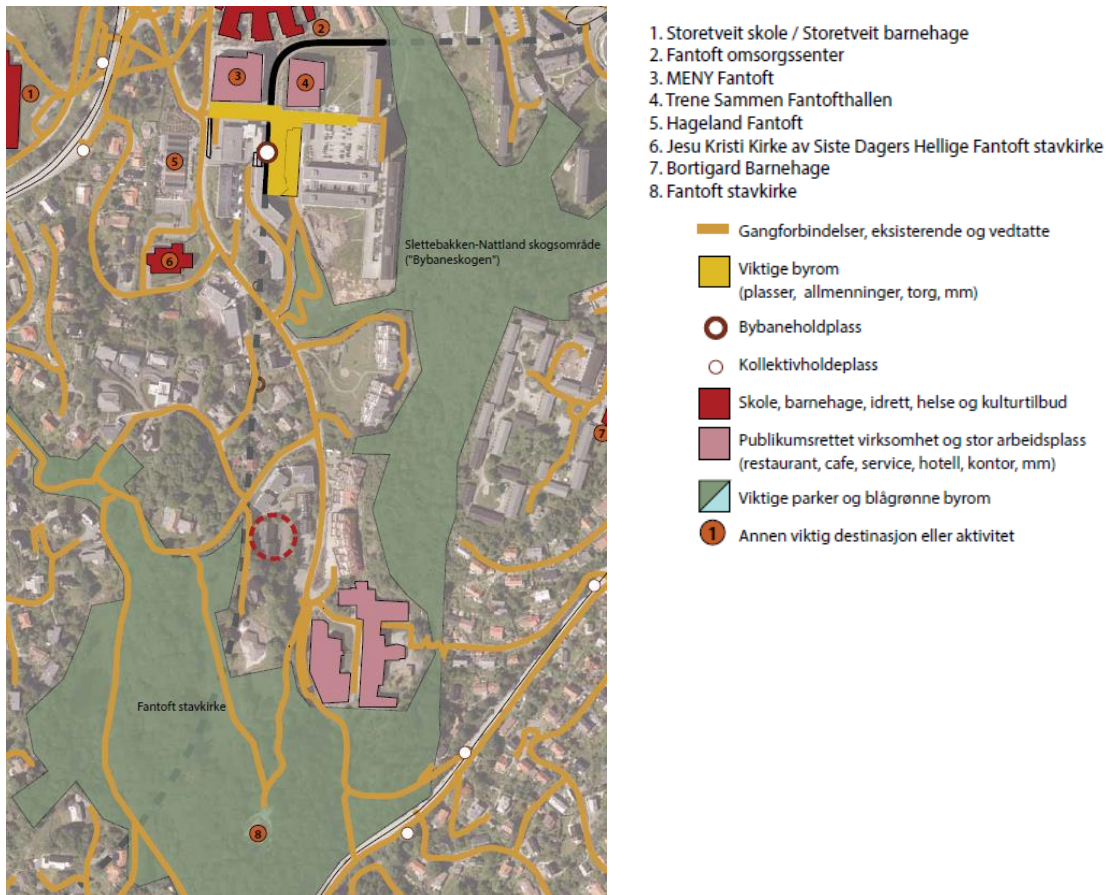
Figur 4: Avgrensing av planområdet.



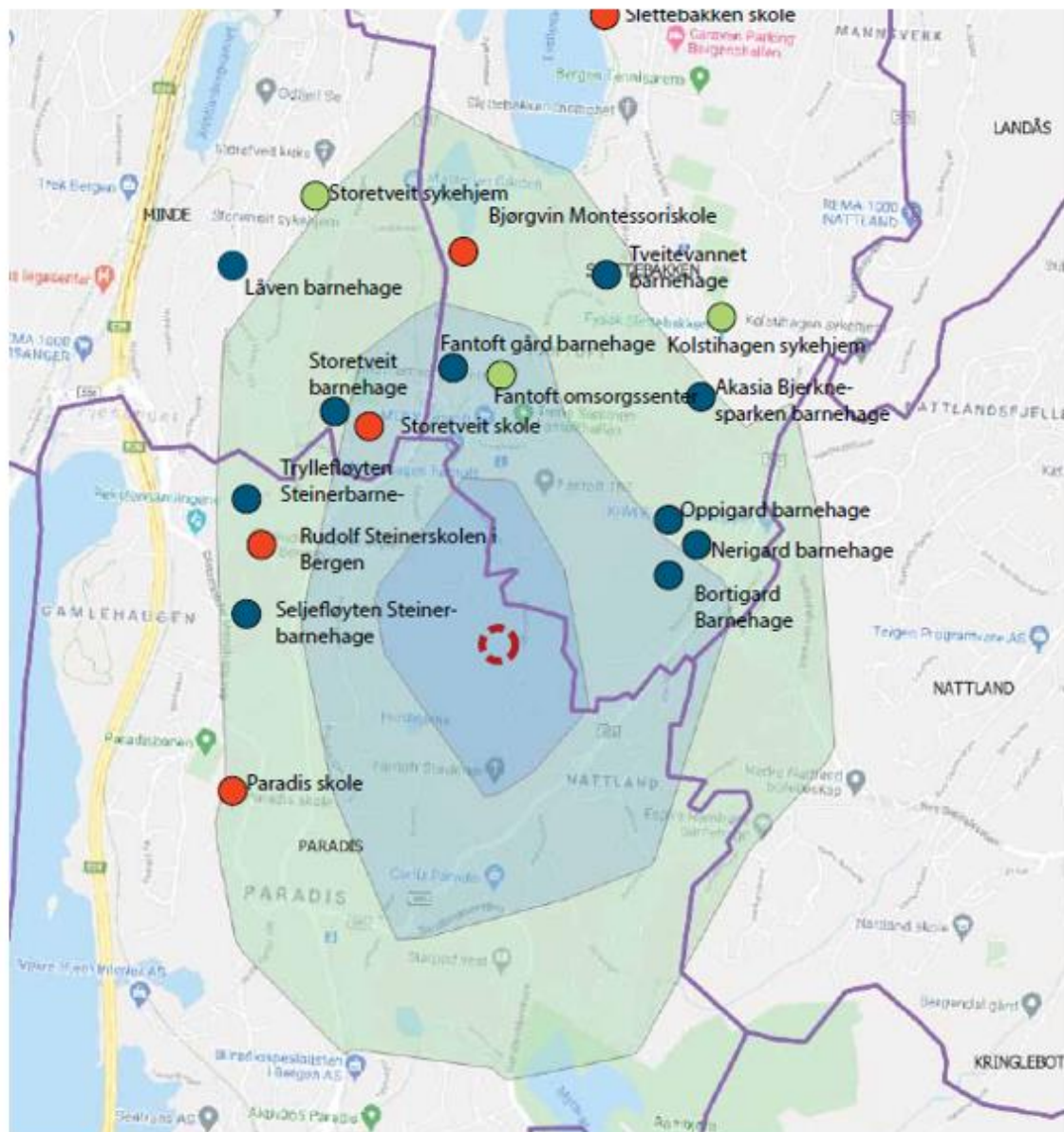
Figur 5: Ortofoto med planavgrensning. Kilde: Norge i bilder.

3.1.2 Kommunikasjon og målpunkt

Planområdet ligger sør for krysset Storetveitvegen- Fantoftvegen, 500 meter fra Fantoft bybanestopp, som gjør reiseveien til sentrum og Flesland rask og enkel. Det er ca. 6 minutters gangavstand til bybanen og 6-9 minutter til bussholdeplass. Det er og kort vei til nærbutikken Meny Fantoft, samt lett adkomst til bussholdeplass i Storetveitvegen. På gateplanet ved Fantoft stasjon er det kafé og annen næring. På Sletten kjøpesenter, som ligger ett bybanestopp unna, finnes butikker, lege, tannlege og apotek. Det er flotte turmuligheter i nærheten med blant annet kort avstand til Storetveitmarken og Nattlandfjellet. Sør og vest for eiendommen ligger et grøntområde der også Fantoft stavkirke ligger (300 m). Området ligger nært skoler og barnehager, og det samme gjelder for idrettsanlegg.



Figur 6: Kommunikasjon og målpunkt.



- Paradis skole (1- 7. klasse)
- Storetveit skole (8- 10. klasse)
- Rudolf Steinerskolen i Bergen privat barne- og ungdomsskole (1.-10. klasse) og videregående
- Bjørgvin Montessoriskole, privat barne- og ungdomsskole (1.-10. klasse)

- barnehage
- skole
- helseinstitusjon

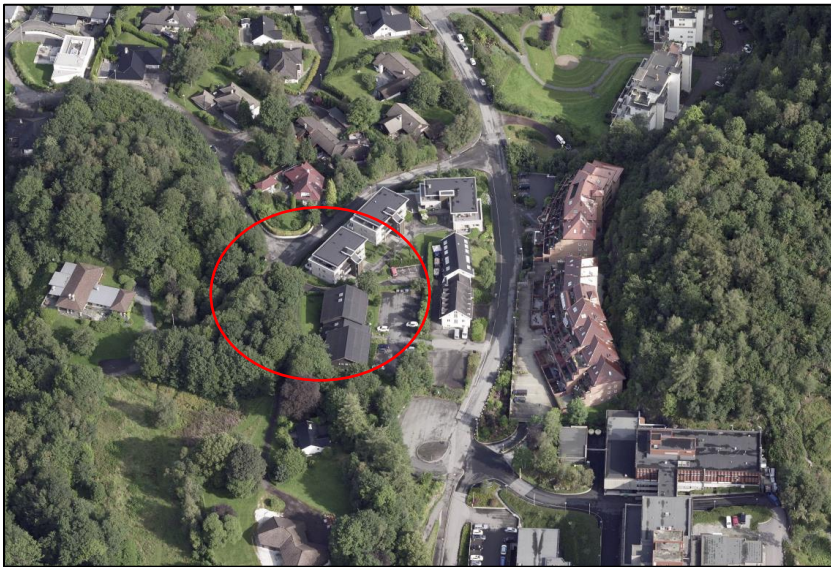
gangavstand :

- 5 min
- 10 min
- 15 min

Figur 7: Gangavstand til viktige målpunkt 5,10,15 min fra planområdet.

3.2 Arealbruk

Innenfor planområdet ligger det et kontorbygg i 3 etasjer som ble bygget i 1981. Ifølge arealinformasjonen fra NIBIO består arealdekket i planområdet av bebygd samferdsel, veg og noe løvskog. Området framstår i dag som et boligområde med frittliggende eneboliger, blokkbebyggelse, rekkehus og næringsbebyggelse. Boligene rundt er en kombinasjon av eneboliger og nyere oppførte lavblokker og terrasseblokker. Rett øst for eiendommen ligger tre frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer med 16 boenheter (ferdig bygget i 2009). På den andre siden av Fantoftvegen (i sør) er det bygget to terrasseblokker på 7 etasjer med 75 enheter (ferdig bygget i 1993-1995). Fantoft stavkirke er del av et Vært viktig friluftslivsområde og kulturmiljø. I tillegg til Fantoft stavkirke byr dette området på stier og turveier i gammel bøkeskog. Fantoftskogen brukes også av barnehager.



Figur 8: Skråfoto av planområdet sett fra sør. Planområdet angitt innenfor rød sirkel.. Kilde: 1881.no

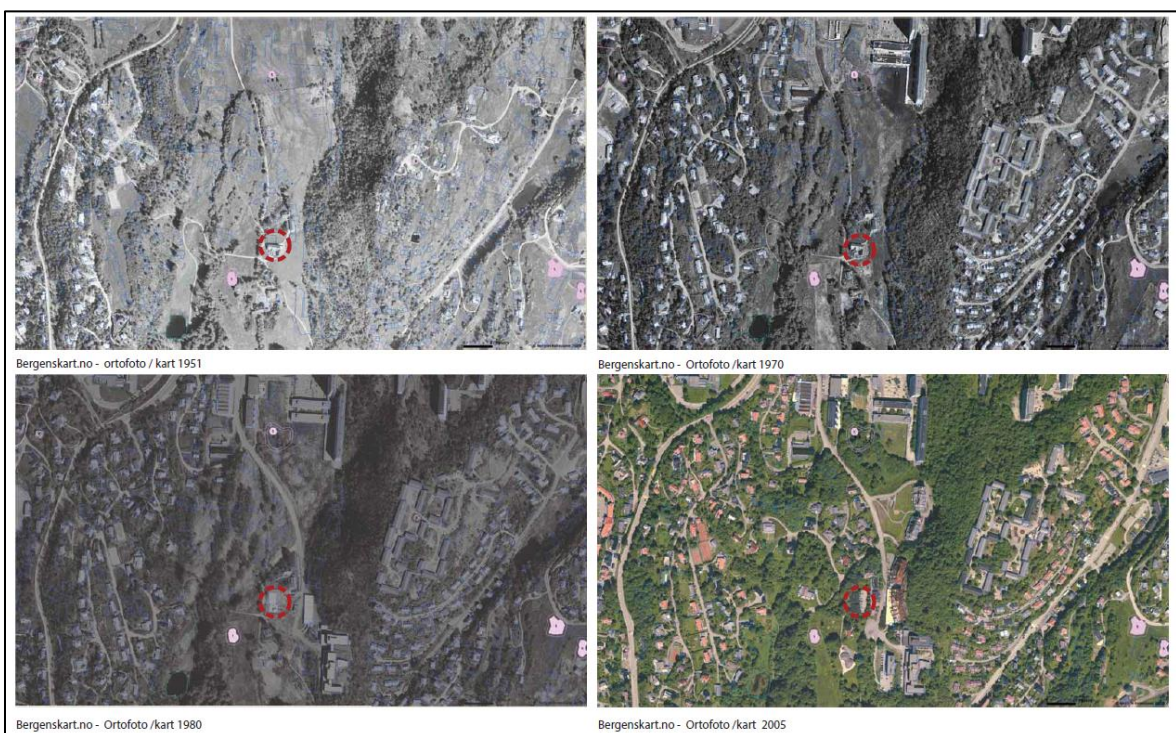


Figur 9: Arealtype AR5. Kilde: NIBIO

3.3 Stedets karakter og landskap

Området rundt Fantoftvegen 44 var rundt 1950 tallet landbruksområder med spredd boligbebyggelse. Største delen av arealet var dyrket mark og tilhørte Fantoft gård. Gården Fantoft fikk sitt navn en gang mellom vikingtid og tidlig middelalder (Larsen 2001:77). Navnet er trolig en sammensetning av ordene «forn» og «tuft», og betyr «gammel tuft.» Dette kan tyde på at gården en gang i forhistorisk tid har ligget øde, for så å bli gjenopptatt en gang mellom 800-1350 e.Kr.

Gården Fantoft var fra 1600-tallet eid av borgere i Bergen, men byggslet bort inntil den ble tatt over av gullsmed Ditmar Kahrs 1773. Han drev gården og reiste trolig hovedbygningen i én etasje med høy gråsteinsmur, revet på slutten av 1800-tallet. Gården ble delt i to bruk i 1857, og på 1900-tallet utbygd som villastrøk. Storetveitvegen ble anlagt i 1927 og har hatt betydning for utviklingen av bebyggelsen i området.



Figur 10: Utsnitt fra stedsanalyse som viser den historiske utviklingen av Fantoft i perioden 1951-2005



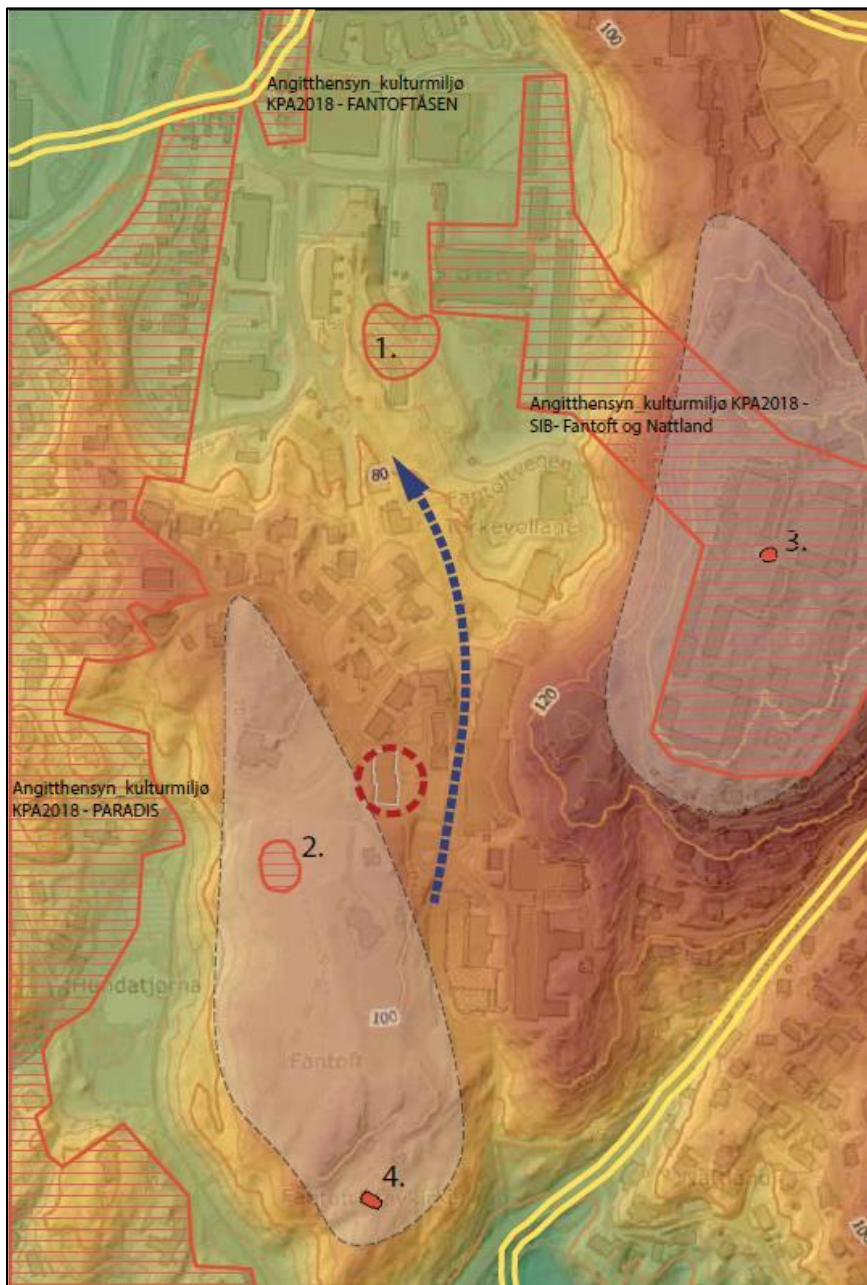
Figur 11: Bilde fra Fantoftvegen. Sett fra sør.

3.3.1 Viktige landskapselmenter (silhuetter, koller, skrenter, vassdrag og så videre)

Planområdet er avgrenset mellom Nattlandsåsen (150 m.o.h) i øst og skog- og naturområdet rundt Fantoft stavkirke i vest. Planområdet ligger på en flate på ca. kote + 96 moh.

Landskapsverdiene lokalt for Fantoft knytter seg i stor grad til den historiske sammenhengen i landskapet, med Fantoft stavkirke som er et viktig nøkkelement, sammen med grøntområdet og friluftsområdet rundt. Viktige landskapselmenter i området er vurdert til:

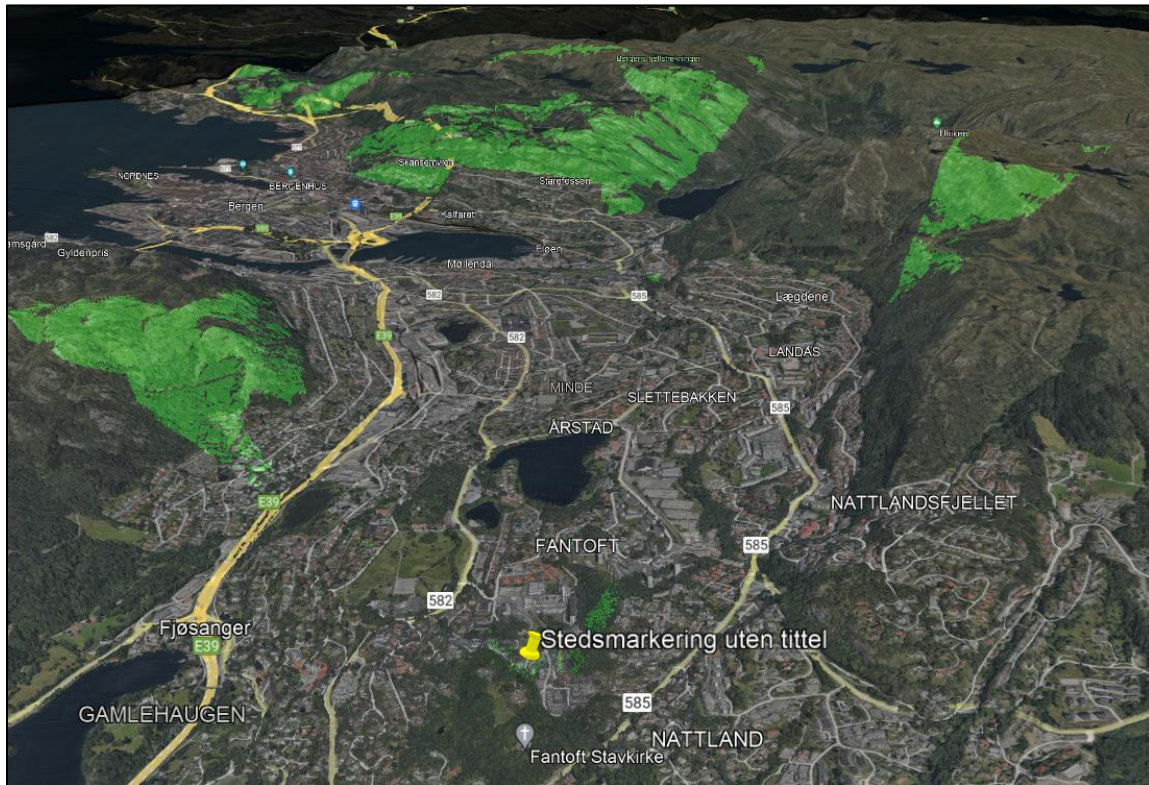
- Historiske bygninger og grøntområde.



Figur 12: Viktige landskapselmenter.

3.3.2 Områdets synlighet fra omgivelsene: nær- og fjernvirkning

Planområdet ligger ikke eksponert til i landskapet. Planområdet er noe synlig lokalt.



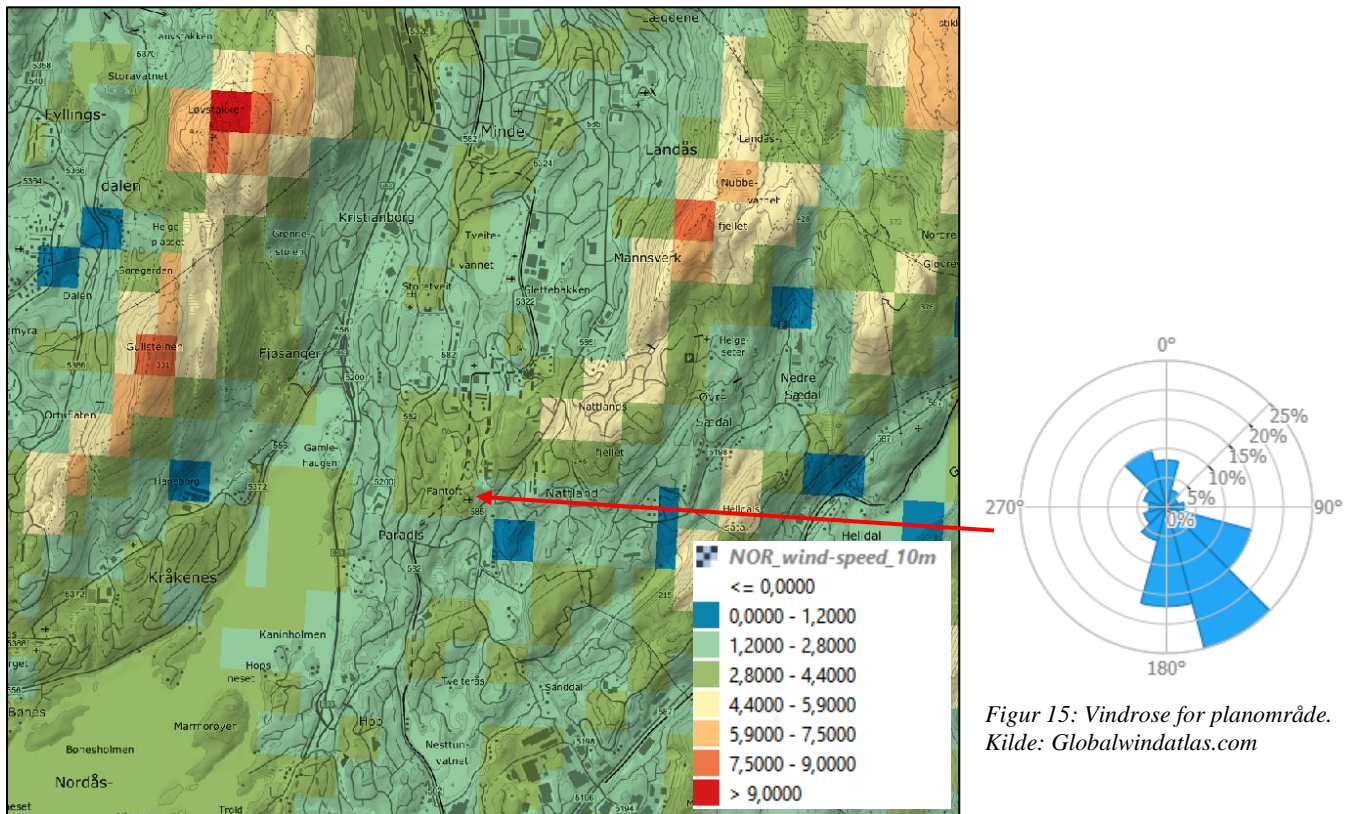
Figur 13: Synlighetskart, fjernvirkning. Grønn farge viser områder hvor planområdet er synlig fra. Kilde: Google Earth.



Figur 14: Synlighetskart nærvirkning. Grønn farge viser området hvor planområdet er synlig fra. Kilde: Google Earth.

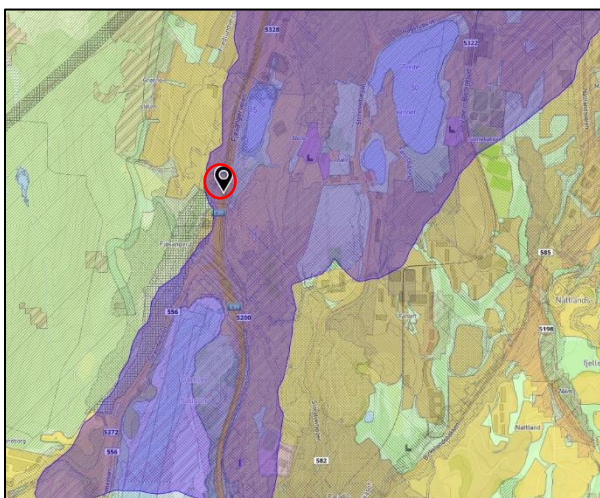
3.3.3 Lokalklima (vind, inversjon etc.)

Kysten av Vestlandet har maritimt klima med varmere vintre og kjøligere somre enn et kontinentalt klima. Årsmiddeltemperaturen ved Bergen-Florida (12 moh.) er 7,6°C. Normal årsnedbør (i mm) i normalperioden 1971-2000 for Bergen er 2340 mm. På Fantoft som i Bergensdalen følger vinden i hovedsak dalløpet, den dominerende vindretningen er fra sør-øst og nord til nordvest. Planområdet ligger skjermet mot vind fra øst og vest. I Global Wind Atlas er planområdet vist med en årsmiddelvind (10 m over bakken) på 2,9 m/s. Vindhastigheten stiger sjelden over 5 m/s.



Figur 16: Vindhastighet, vindrose for Fantoft.

Planområdet ligger utenfor faresone for luftkvalitet H390 i KPA.



Figur 17 Faresone luftkvalitet 390. Planområdet er markert med rød ring.

Solforhold

Det er gode solforhold i området. Det vises videre til utarbeidet sol- skyggeanalyse som ligger vedlagt planforslaget.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er ikke omfattet av områder med automatisk fredete kulturminner eller definerte kulturmiljø. Tidligere har det vært en gård her. Planområdet grenser til skogområdet til Fantoft stavkirke. Kulturmiljøverdiene til området ved Fantoft stavkirke er i hovedsak knyttet til stavkirken, men også landskapsrommet rundt/skogen.

Det aktuelle planområdet inngår ikke i dette landskapsrommet/skogen og en utbygging innenfor planområdet vil ikke føre til en forringing av kulturmiljøet til Fantoft stavkirke.

Viser til vedlagt kulturminnedokumentasjon.

3.5 Landbruk

Det er ikke landbruksareal innenfor planområdet. Planområdet grenser ikke til landbruksareal.

3.6 Naturverdier

Området er sjekket opp imot Artsdatabanken og Naturbase. Det er ingen registrerte naturtyper innenfor eller i nærheten av planområdet. Det ikke registrert prioriterte arter i eller i nærheten av planområdet. Ved Fantoftvegen 46 er det observert Mesterrot (karplante, 2005). Det er også observert stær ved Fantoftvegen 27 (fugl, 2021).

På eiendommen står det i dag flere trær. I det sørvestre hjørnet står de en spisslønn innenfor planområdet, som er 10 meter høy. I nordøstlig hjørne står det en plantet eik. Langs eiendomsgrensen mot 12/286 står en rekke på 7 hjertetrær ca. 5 meter høye, alle med delte stammer. Utover dette står det noen få mindre trær mot 12/284.

Illustrasjonen under viser ortofoto fra 1971, 1980, 1997 og 2017. Ut fra de historiske flyfotoene ser det ut som om ingen av dagens trær på eiendommen var plantet/vokste på eiendommen i 1980.



Figur 18: Øverst til venstre flyfoto 1971. Tatt før driftsbygningen på eiendommen ble revet. Øverst til høyre flyfoto fra 1980. Dagens kontorbygg er under bygging. Nede til venstre flyfoto fra 1997. Nytt kontorbygg i Fantofiveien 42 under bygging. Nederst til høyre flyfoto fra 2019.

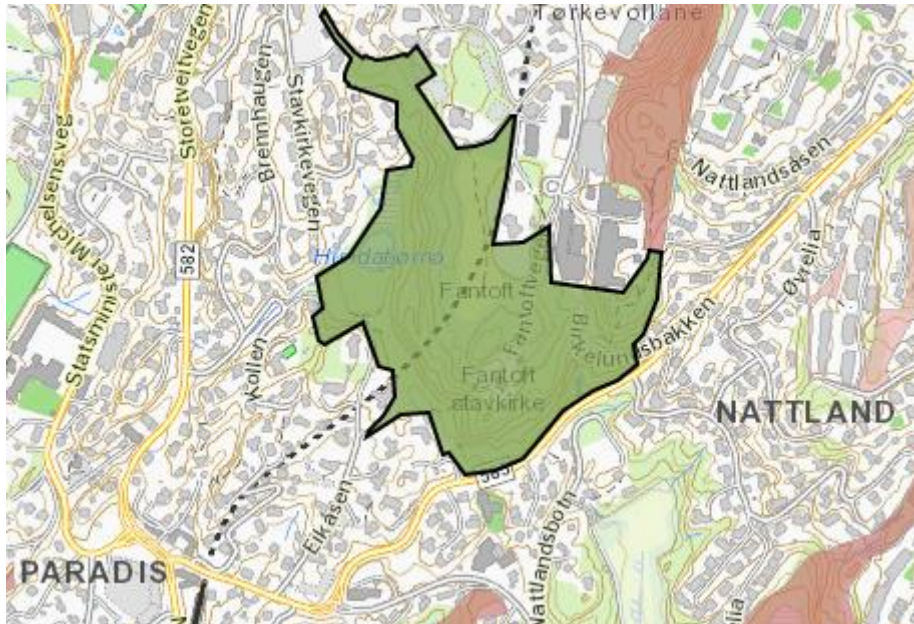


Figur 19: Øverst til venstre Lønnetreet ved det nordøstre hjørnet av kontorbygget. Øverst til høyre lønnetrærne i det sørvestre hjørnet. Det er kun et av disse lønnetrærne som ligger innenfor planområdet. Nederst trerekken av hjertetrær mot Fantofivegen 42.

3.7 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet er ikke omfattet av friluftsområde.

Det ligger to kartlagte friluftsområder like ved planområdet. Det nærmeste er friluftsområdet Fantoft stavkirke og området rundt som er registrert som svært viktig friluftsområde. Området består av gammel bøkeskog med stier og turveier, og området har også en kulturhistorisk verdi. Arealet er på 117 daa.



Figur 20: Friluftsområde Fantoft stavkirke, www.naturbase.no

Det andre friluftsområdet er Slettebakken-Nattland skogsområde «Bybaneskogen» som også er registrert som svært viktig. Området inneholder flere viktige grønnkorridorer. Det er en bmx-bane i området og den nordlige delen er parkpreget med plen, løvtrær og gangveier. Totalt er dette området på 211 daa.

3.8 Skole og barnehage

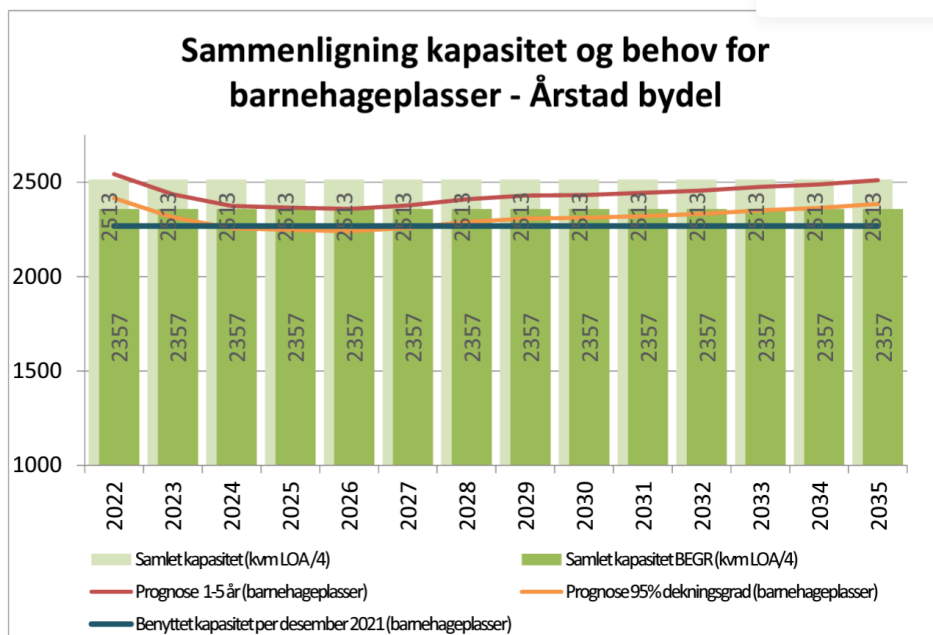
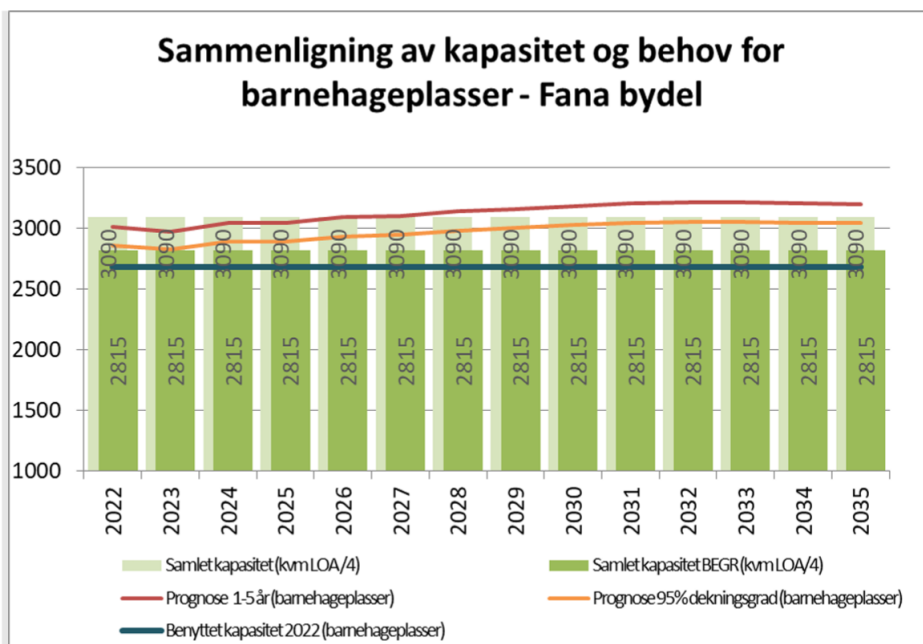
Paradis skole (1.-7. kl.) ligger ca. 1,2 km fra planområdet i gangavstand. Ifølge Skolebruksplan for Bergen 2021- 2030 er dagens elevtall på Paradis skole på 396 elever. Grunnet kapasitetsutfordringer og lite hensiktsmessige arealer på Paradis disponerer skolen arealer i Fana gymnas. Med de arealene skolen disponerer i Fana gymnas er normalkapasiteten i dag satt til 600 elever. Uten arealer i Fana gymnas er normalkapasiteten på Paradis 400 elever. I forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt på Paradis skole må romløsningene gjennomgås, og det må gjennomføres innvendige ombygginger.

Storetveit skole (8.-10. kl.) ligger ca. 900 meter fra planområdet. Storetveit skole har 393 elever i skoleåret 2020/2021. Skolen har en normalkapasitet på 450 elever. Elevtallet forventes å øke til rundt 440 elever i 2023 og å ligge på mellom 440 og 450 elever frem mot 2030. Skolen tar imot elever fra både Minde og Slettebakken skole i Årstad bydel, samt elever fra Bønnes og Paradis skole.

Rudolf Steinerskolen i Bergen er en privat barne- og ungdomsskole (1.–10. klasse) og videregående skole som ligger ca. 1,4 km fra planområdet. Det er ca. 220 elever på grunnskolen og rundt 50 elever på den videregående skolen.

Bjørgvin Montessoriskole, er en privat barne- og ungdomsskole (1.-10. klasse) som ligger 800 meter fra planområdet. Skolen har konsesjon for 150 elever. I skoleåret 2018/2019 hadde den 91 elever.

Nærmeste kommunale barnehage er Storetveit barnehage, som ligger ved siden av Storetveit skole, under 1000 meter i gangavstand fra planområdet. Det er også flere andre barnehager i området (se figur 8). Ifølge barnehagebruksplanen 2022-2035 forventes en økende mangel på barnehageplasser i Paradis skolekrets, som planområdet hører til, gjennom planperioden. Samtidig vil det i flere skolekretser oppstå en overkapasitet på barnehageplasser i forhold til antall barn som er bosatt i skolekretsen. Planområdet ligger i Fana bydel på grense mot Årstad bydel, diagrammer nedenfor viser barnehagekapasitet og behov for barnehageplasser i de to bydelene.



3.9 Barn og unges interesser

Det er ingen barn og unge som benytter seg av planområdet til lek i dag. I skogen ved Fantoft stavkirke er det gode naturgitte forutsetninger for lek. Det er trygg veg med fortau fra planlagt boligområde til Fantoftskogen. Det er ingen lekeplasser i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det går en sti/snarveg rett sør for planområdet, på naboeiendommen. Denne stien blir ikke påvirket av planforslaget.

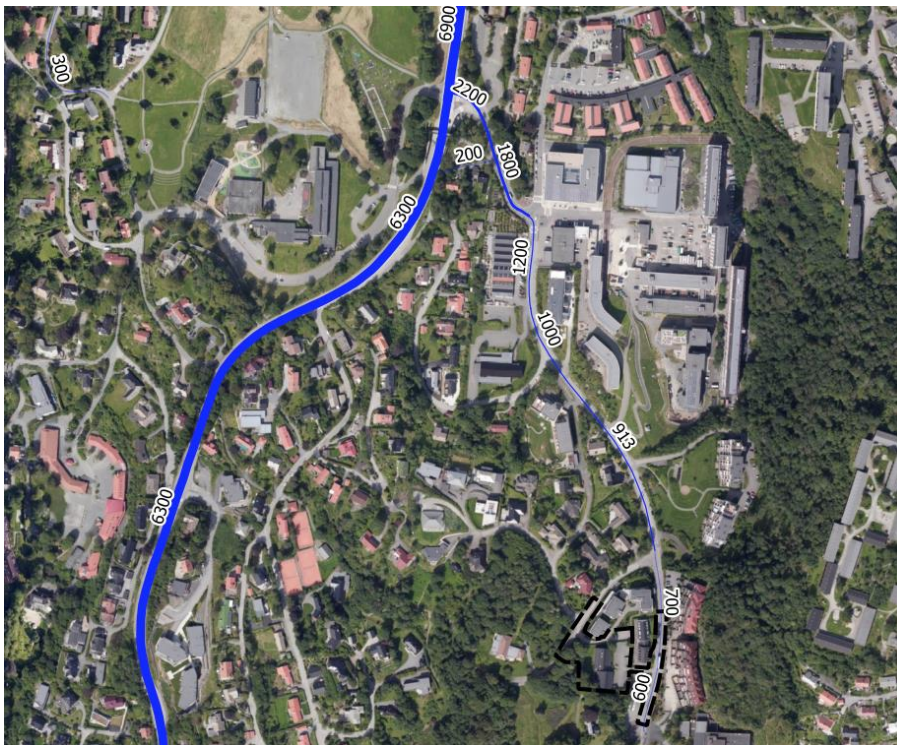
3.10 Veg og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst, trafikkmengde og kapasitet:

Eiendommen har tilkomst via kommunal del av Fantoftvegen, en blindvei sørover fra Storetveitvegen, som ender i en snusløyfe like sør for eiendommen, med gangvei til Fantoft stavkirke og til Birkelandsbakken. Fantoftvegen er opparbeidet med fortau på vestsiden av vegen. Det samme gjelder privat del av Fantoftvegen, frem til planområdet. Dagens trafikk inn og ut av planområdet er knyttet til næringsbebyggelsen i Fantoftvegen 44 og 42, med de ca. 60 parkeringsplassene som er lokalisert her i dag.

Næringsbygget i Fantoftvegen 44 har i dag ca. 32 parkeringsplasser, og generer ca. 80 ÅDT inn på kommunal del av Fantoftvegen (med utgangspunkt i 2,5 turer per parkeringsplass)

Årsdøgntrafikken (ÅDT) for de omkringliggende veiene hentet fra Nasjonal Vegdatabank (NVDP), er vist i figuren under:



Figur 21: Trafikkmengde ÅDT på vegene rundt planområdet. Det er høyest trafikkmengde fra kryss Storetveitvegen x Fantoftvegen inn til Fantoft «sentrum». Trafikkmengden avtar videre opp Fantoftvegen. Plangrensen er fra varsel om oppstart.

Kapasitetsberegning gjort av Sivilingeniør Helge Hopen AS i forbindelse med reguleringsplan for Fantoftvegen gnr.12 bnr.263 mfl. viser at krysset i Storetveitveien har tilfredsstillende

trafikkavvikling og betydelig reservekapasitet til å håndtere eventuell økt trafikk knyttet til andre planer/utbygginger. Det er derfor ikke aktuelt å vurdere kapasitetstiltak i krysset.

Kv. Fantoftvegen. Fra Storetveitvegen – Fantoftvegen 44.

Fantoftvegen har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2200-600, fartsgrense er 50km/t (NVDB 2021). Veien er ca. 7,5 meter bred. Fra Storetveitvegen til kryss Åsbakken er veien tilrettelagt med fortau på begge sider av veien. Fra Åsbakken videre opp Fantoftvegen er det anlagt fortau på vestsiden av veien som er 2,5 meter bredt.



Figur 22: Situasjon ved Fv582 Storetveitvegen x Fantoftvegen. Lysregulert med venstresvingefelt og høyresvingefelt. Gangbro for myke trafikanter. Kilde: Google maps



Figur 23: Situasjon Fantoftvegen ved kryss Øvre Fantoftåsen x Fantoftvegen. Kilde: Google maps



Figur 24: Situasjon Fantoftvegen ved kryss Åsbakken. Kilde: Google maps



Figur 25: Fantoftvegen v/Tørkevollane. Kilde: Google maps



Figur 26: Situasjon ved kryss inn til Fantoftvegen 44. Kilde: Google maps



Figur 27: Situasjon ved snusløyfe. Kilde: Google maps

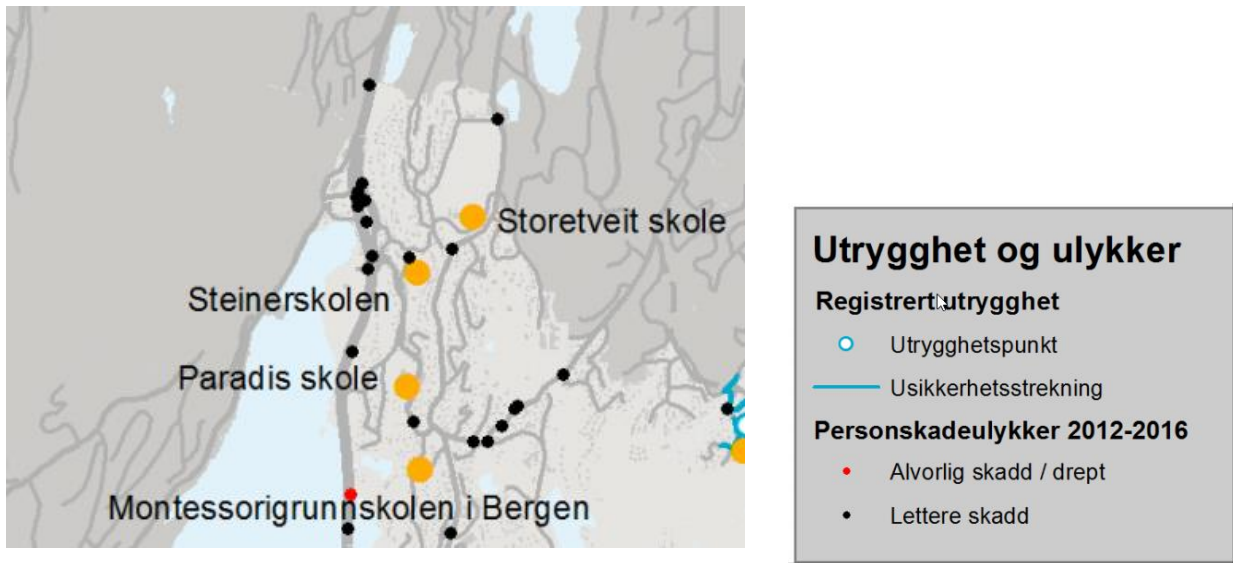
3.10.2 Trafikksikkerhet

Det er etablert fortau langs Fantoftvegen. Tilbudet til myke trafikanter er tilfredsstillende. Basert på registreringer av personskadeulykker i området de siste 10 årene er det ingen indikasjon på at det er spesielle ulykkespunkt eller utrygghetspunkt i området. Det har vært en ulykke (2018) med fotgjenger i lyskrysset (kryssing av Fv.582), ellers ulykker mellom kjøretøy, der det bl.a. har vært 3 hendelser i krysningpunktet med bybanetraseen, alle med ulykkeskode «*kryssende kjøreretning.*» Alle registrerte ulykker i området har vært med lettere

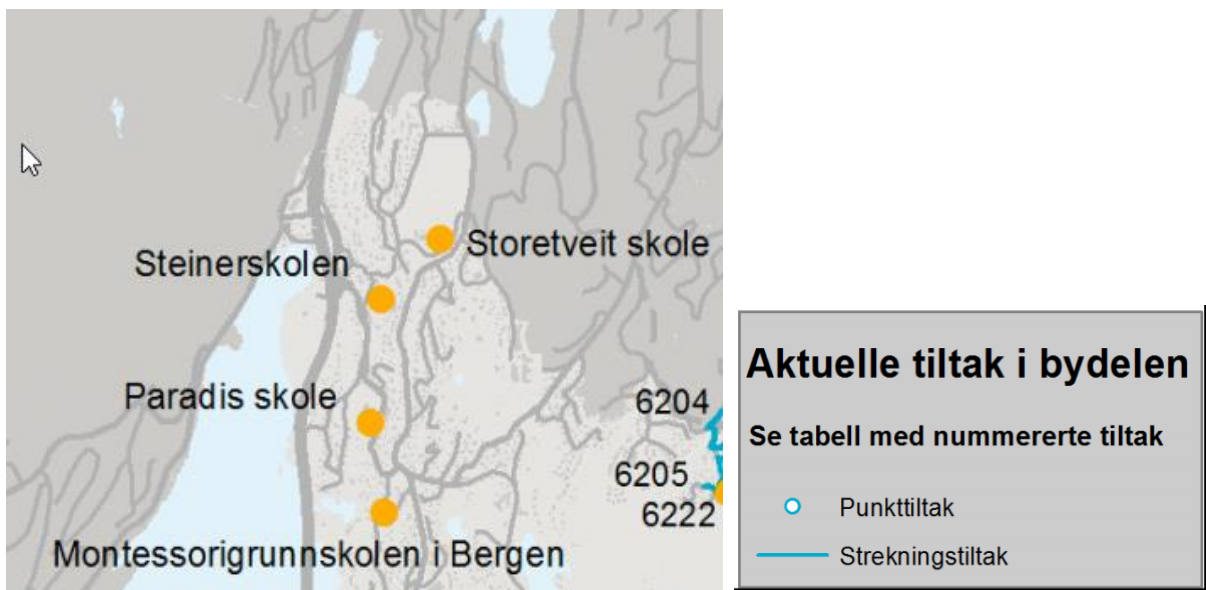
personskade. Samlet vurdert gir ulykkesstatistikken ikke grunnlag for å peke på spesielle behov for trafikkisikringstiltak på tilførselsveinettet til planområdet.



Figur 28: Oversikt over trafikkulykker de siste 10 årene. (NVDB, 2021). Plangrense fra varsel om oppstart.



Figur 29: Utsnitt fra trafikksikkerhetsplan, Bergen kommune. Viser ingen utrygghetsstrekninger eller ulykkespunkt ved planområdet. Er registrert hendelser med lettere skader i Birkelundsbakken.



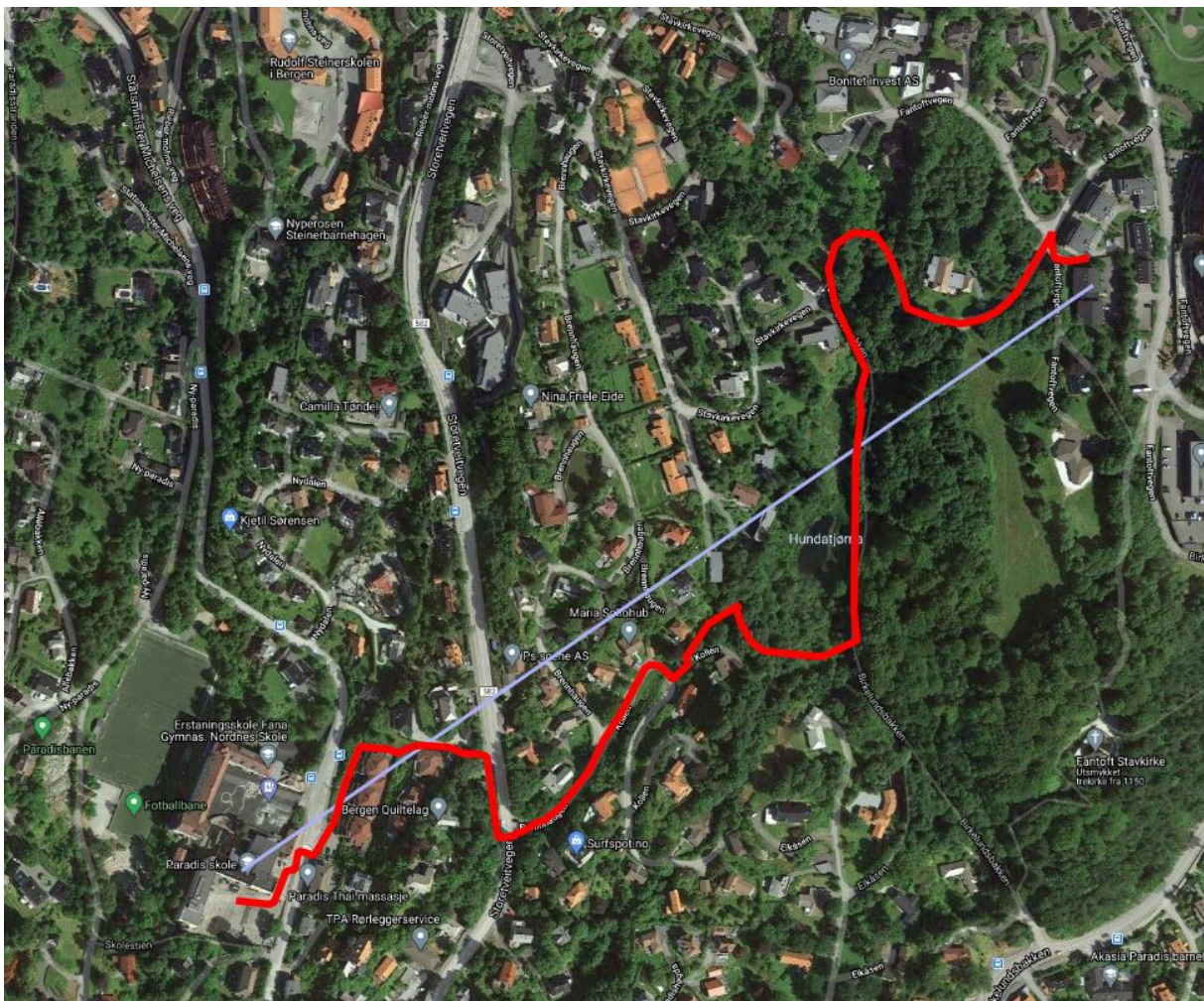
Figur 30: Utsnitt fra trafikksikkerhetsplan, Bergen kommune. Viser ingen foreslåtte punkt eller strekningstiltak ved planområdet.

3.10.3 Kollektivtilbud

Bybanestoppet Fantoft ligger ca. 500 meter fra planområdet, noe som gjør reiseveien til sentrum og Flesland rask og enkel. Det er ca. 6 minutters gangavstand til bybanestoppet og 8 minutter til bussholdeplassen ved Storetveitvegen.

3.10.4 Myke trafikanter

Skolebarn (1.-7. klasse) ved Fantoft/planområdet sokner til Paradis barneskole. Den raskeste og tryggeste ruten fra planområdet til Paradis barneskole er via Hundatjørna til Kollen/Brennhaugen deretter krysse Storetveitvegen ved lysregulert krysningspunkt, deretter ta gangveg inn mot Statsminister Michelsen veg 58 og krysse Statsminister Michelsen veg, her er det tilrettelagt med oppmerket gangfelt til skolen. Ruten er ca. 1,2 km lang. Krysningspunktene er trygge og oversiktlige. Denne strekningen er befart av plankonsulent og kan beskrives som en svært godt egnet skoleveg i naturskjønne omgivelser.



Figur 31: Korteste og tryggeste skoleveg til Paradis skole vist med rød linje, blå linje viser strekningen i luftlinje.

Skolebarn (8.-10. klasse) ved Fantoft/planområdet sokner til Storetveit ungdomsskole. Ungdommen kan gå på fortau, gangbro og gangveg hele vegen fra planområdet til skolen. Krysningspunktet over Kirkevegen er godt opplyst og merket med overgangsfelt i vegbanen og med skilt.

3.11 Universell utforming

Tomten er relativt flat og universell utforming er ikke et problem i planområdet.

3.12 Vannforsyning og avløp

Det vises til VA-rammeplan som er utarbeidet for reguleringsplanen.

3.13 Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.14 Støyforhold

Planområdet er ikke utsatt for støy.

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med planforslaget. Denne ligger som vedlegg til planforslaget.

3.15.1 Grunnforhold

Berggrunnen i området er omtalt i NGU sin database som amfibol-granatglimmerskifer, stedvis med lag av amfibolitt, grønnstein og kiselstein og ganger av trondhjemitt. Løsmassene innenfor planområdet er vist som bart fjell, med mindre innslag av et tynt dekke løsmasser. Planområdet ligger over marin grense. Setninger og utglidninger er ikke vurdert som en risiko for planlagt tiltak.

I aktsomhetskart for radon ligger planområdet i moderat til lav aktsomhet for radon. Radium finnes i de fleste bergarter, mest i uranrik granitt og alunskifer. Hele Norge anses som radonutsatt. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at radon er medvirkende årsak til rundt 300 av de drøyt 3300 lungekrefttilfellene vi har årlig i Norge. Områder med luftgjennomtrengelige løsmasser i grunnen kan være utsatt for radonproblemer. Det samme gjelder områder med alunskifer og andre radiumrike bergarter. Det nasjonale aktsomhetskartet viser områder som er spesielt utsatt for radon. Det er likevel viktig å være klar over at vi finner boliger med høye radonkonsentrasjoner i alle områder. TEK 17 stiller krav til at årsmiddelverdi for radon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m³.

Bybanen går i tunnel under planområdet. Planområdet er omfattet av sikringssone for bybane tunell. Bybanen Utbygging skriver i mail datert 25.01.2021 at sikringssonen til tunnelen strekker 15 meter i alle retninger, ca. til kote + 75. Planområdet ligger på ca. kote + 97. Basert på dette, har Bybanen Utbygging ingen innvendinger til tiltaket. Bybanen Utbygging ber om at det innenfor sikringssonen arbeides med forsiktighet. Vibrasjon i grunn vil ifølge Bybanen Utbygging ikke være et problem for prosjektet.

4 Planstatus og rammebetingelser

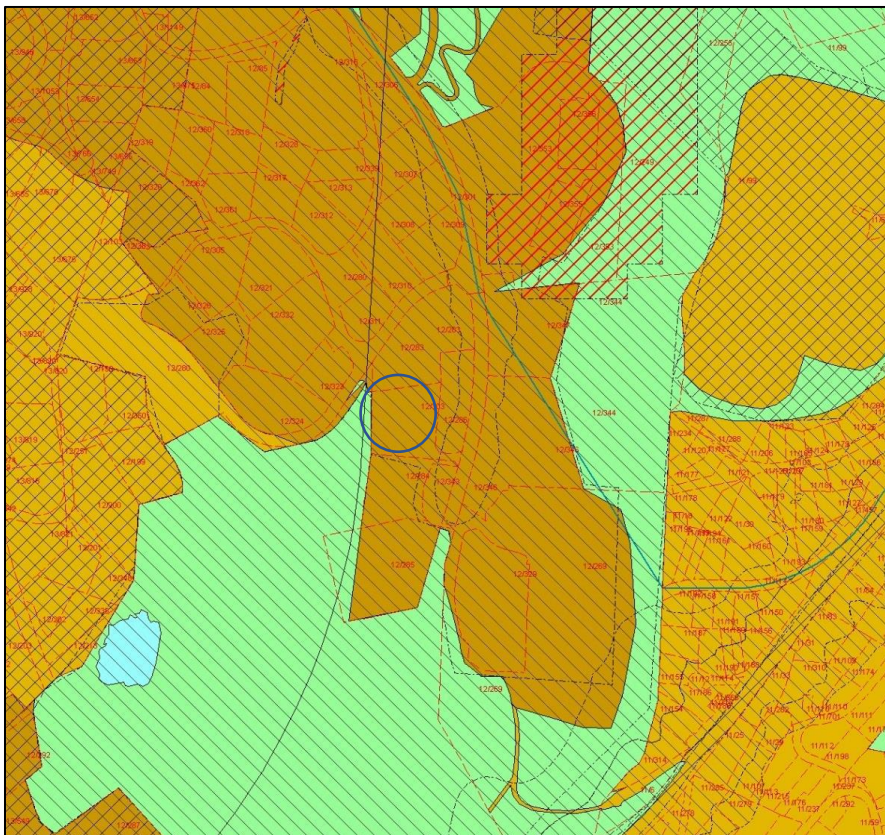
Dette kapittelet redegjør for gjeldende planstatus i området. Dersom det er andre overordnede føringer som gjelder spesielt for planområdet og som er relevante for planløsningen, blir disse omtalt. Det oppgis ikke nasjonale og regionale føringer i form av retningslinjer, forskrifter og lover som gjelder generelt, dersom dette ikke berører plansaken.

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

I KPA 2018 er området vist som nåværende sentrumsformål og som del av en større byfortettingssone, sone 2. I § 26. 3 sone 2 i kommuneplanens bestemmelser datert 19.09.2019 står det følgende som er relevant for dette planarbeidet:

- Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.
- Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3.
- Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg.
- Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten.
- Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.



Figur 32: Utsnitt kommuneplan, planområdet plassering vist med gul ring.

Byggehøyde (26.3.8):

Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.

b) Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.

- Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.
- Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.

I KPA 2018 stilles det krav om at det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.

Ifølge retningslinjene til KPA 2018 vil forhager og lignende mindre arealer i byfortettingssoner kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer.

Parkeringskravet i KPA 2018 for området er minimum 0,6 - maksimum 1,2 plasser for bil per 100 m² BRA bolig, samt 2,5 plasser for sykler.

Eiendommen ligger innenfor H410_1 Konesjonsområde fjernvarme Flesland-Sentrum.

4.1.2 Regionale planer

Fylkesplan for Hordaland, 2005- 2008

Ifølge fylkesplanen for Hordaland (2005-2008) skal det legges vekt på at utbygging i storbyregionen skal være energi- og arealøkonomisk langs de sentrale transportkorridorene og knutepunktene. Planen legger vekt på fortetting framfor utbygging av nye boligområder.

Fylkesdelplan: Deltaking for alle- universell utforming. 2006- 2009

Mål 4.1:

«Universell utforming skal vere ein premiss i kommuneplanar og reguleringsplanar»

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet

Har som overordna mål:

«Bergensområdet skal vere ein berekraftig og konkurransedyktig vekstregion.

Utbyggingsmønster og transportsystem skal gje effektiv utnytting av samfunnsressursar og infrastruktur. Samordna planlegging og eit klimavenleg utbyggingsmønster skal leggje til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønstruktur og kulturminneverdiar vert bevart. Det skal vere ein balansert fordeling av bustader og arbeidsplassar i Bergensområdet.»

Mål for Senterstruktur og utbyggingsmønster:

«Utbyggingsmønsteret i Bergensområdet skal vere arealeffektivt og klimavenleg basert på den regionale senterstrukturen. Hovudtyngda av veksten i arbeidsplassar og bustader skal kome innanfor regionale vekstsoner.»

Relevant retningslinje:

3.1. Veksten i bustader og arbeidsplassar bør i hovudsak kome innanfor regionale vekstsoner definert som areal som:

b. er knytt til bydelssenter eller regionsenter og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp, 8(...)

Regional planstrategi for Hordaland 2012- 2016

Utdrag frå Utviklingsretning for Hordaland:

«Veksten i fylket skal vere berekraftig. Ein må leggje til rette for tilstrekkeleg og egna utbyggingsareal. Ein skal leggje opp til utbyggingsmønster, transportsystem og ei utbyggingsrekkefølge som gir minst moglege negative effektar på klima, miljø og biologisk mangfald.»

Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Mål for arealbruk, tema Areal og transport:

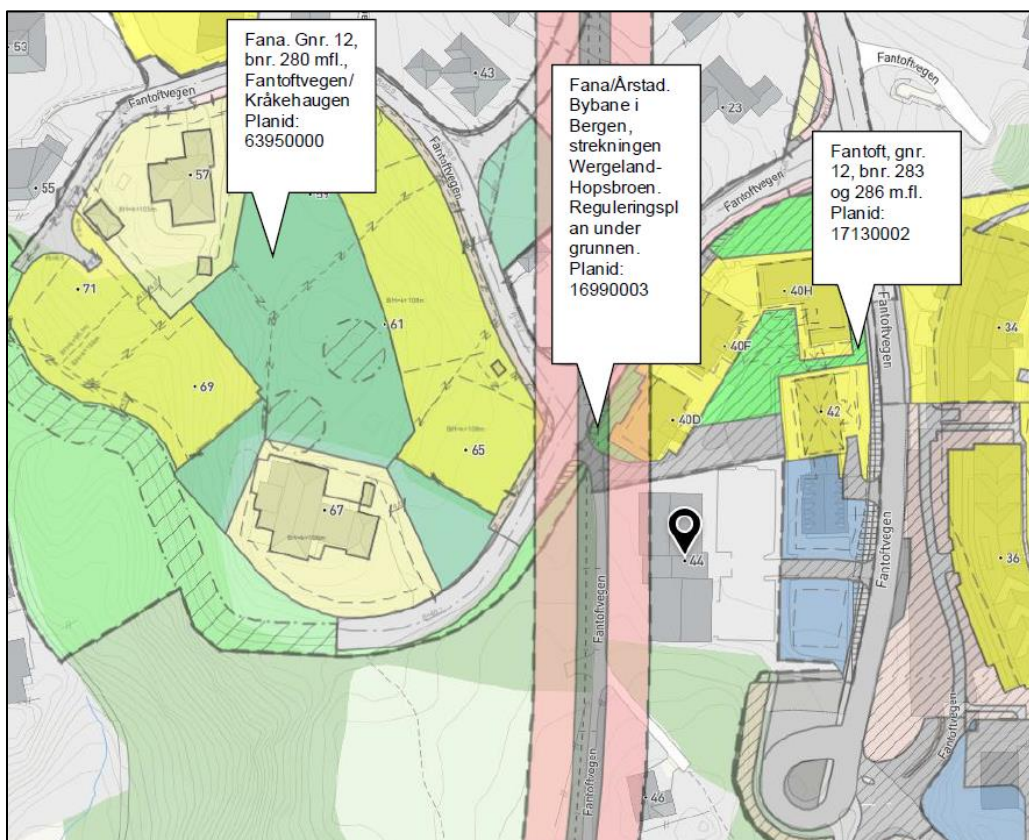
«Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.»

4.2 Reguleringsplaner

Det meste av eiendommen ligger som uregulert, men den østlige delen er regulert til bybane under grunnen i Fana/Årstad. Bybane i Bergen, strekningen Wergeland- Hopsbroen, vedtatt 2007, planid. 16990003.

Naboarealet i nord er regulert til bolig og kontor og ble vedtatt i 2008, planid: 17130002.

Naboarealet i vest er regulert til bolig og ble vedtatt i 2019, planid: 63950000



Figur 33: Utsnitt, oversikt gjeldende planer (Kilde: Bergenskart.no)

4.3 Temaplaner

Bergen kommune har en rekke temaplaner som er relevante for planarbeidet:

- Handlingsplan mot støy i Bergen 2013- 2018
- Folkehelseplan for Bergen kommune 2015–2025. Aktiv by – friske bergensere
- Grønn strategi. Klima- og energihandlingsplan for Bergen
- Arkitektur +, «*Vårt mål med denne strategien er at arkitektur skal være et sentralt verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Vi kaller denne satsingen Arkitektur +*»
- Kulturminnestrategi for Bergen kommune «*Identitet med særpreg*»
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-30
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2022-25

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Det er forventet at det i planleggingen skal legges vekt på prioriterte tema som klima og energi, regional og kommunal utvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskapning og næringsutvikling, natur, kulturmiljø og landskap, helse, livskvalitet og oppvekstmiljø. De retningslinjene som er omtalt under er avgrenset til planlegging etter plan- og bygningsloven.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier at i byggesonene skal det fortettes med vekt på høy arealutnyttning i kollektivknutepunkt og ved hovedårer for kollektivtransporten.

Rundskriv T-5/99 B Tilgjengelighet for alle.

Prinsippet om universell utforming innebærer at de fysiske omgivelsene, dvs. bygninger, uteområde og andre anlegg blir utformet slik at de kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. I så stor utstrekning som mulig, bør en søke å oppnå tilgjengelighet for alle brukergrupper gjennom hovedløsninger uten at en trenger tilpasning, særløsninger eller tilleggsløsninger.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Dette kapitlet inneholder en beskrivelse av planforslaget og hva som blir sikret med formål og bestemmelser. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging innenfor gnr/bnr. 12/303. Dette gjelder 9 nye boliger i rekke med byggehøyder på 2-3 etasjer med tilhørende parkeringsareal på overflaten. Totalt er det avsatt 9 parkeringsplasser. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for boliger egnet for barnefamilier, der det er behov for 1 plass for bil per enhet. Det tilrettelegges også for felles sykkelparkering, der det er sikret en parkeringsplass for lastesykkel per enhet som del av kravet til sykkelparkering.

Bebyggelsen er organisert rundt et felles sosialt og bilfritt tun der bygningenes plassering, høyde og takform er gjennomtenkt med tanke på optimalisering av lys, luft, utsyn og sol i tunet. Det forutsettes riving av eksisterende næringsbygg for å gi plass til oppføring av nybygg. Tilkomst til planområdet er flyttet mot sør. Dagens innkjøring skal saneres. En sanering av dagens avkjørsel åpner for at eier av Fantoftvegen 42 på bakgrunn av reguleringsplan eller byggetillatelse kan bygge et tilbygg i sør.

Den totale byggehøyden skal ikke overstige kote +105,5 for rekke mot sør og kote + 104,8 for rekke mot nord. Utnyttingsgrad for området BK1 er satt til 110 % BRA og BK2 er sett til 116%. Planforslaget er justert etter offentlig ettersyn etter anbefalinger fra Bergen kommune (se kap. 6 for mer utfyllende beskrivelse).

Grieg Arkitekter har utarbeidet 3d modell, illustrasjonsplan, snitt og sol- og skyggeanalyse innenfor rammene til reguleringsplanen. Haugen VVA har utarbeidet VA-rammeplan og Context AS har utarbeidet klimagassregnskap. Illustrasjonsplan viser hvordan området kan bygges ut med de føringer som ligger i bestemmelser og i plankart.

tilhørende uteareal (UTE). Et mindre areal på naboeiendommen er regulert til kontor (K) i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Planen omfatter følgende samferdselsformål: veg (V), kjøreveg (KV), fortau (FO), annen veggrunn grøntareal, og kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK) og parkering (P). Deler av planområdet er vist med hensynssone andre sikringssoner – sikringssone bybanetunell (H190) og kryss i planområdet er vist med hensynssone frisikt (H140).

Tabell 1: Arealtabell

AREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2	1 286
1310 kontor	1	6
1600 uteoppholdsareal	4	961
2010 veg	1	97
2011 kjøreveg	2	846
2012 fortau	3	287
2018 annen veggrunn-tekniske anlegg	1	80
2019 annen veggrunn-grøntareal	5	143
2080 parkering	2	550
3002 Blågrønnstruktur	1	13
Totalt:	22	4 269

Utnyttingsgrad for BK1 er satt til 110 % BRA og BK2 er satt til 116%

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

5.2.1 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)

Planforslaget legger opp til område for bolig konsentrerte småhus (BK1-BK2) i form av rekkehus. Rekkehus passer godt inn i dagens bygningsmiljø med tanke på volum, naboskap og målt opp mot bygningsmassen som er på tomten i dag. Planområdet ligger innenfor byfortettingssone 2 i KPA og føringer for utbygging i denne sonen er lagt til grunn. Vedlagte snitt, mulighetsstudie og illustrasjonsplan viser hvordan området kan bygges ut med de føringer som ligger i bestemmelser og i plankart. Det forutsettes riving av eksisterende næringsbygg på tomten for å gi plass til oppføring av nybygg. For området (BK1 og BK2) er det er stilt krav om at takkonstruksjon skal være saltak.

5.2.2 Kontor – (K)

Gnr/bnr. 12/286 er vist som kontorformål. Dette er en videreføring av dagens situasjon.

5.2.3 Veg (f V)

Formålet omfatter tilkomstvei til planområdet. Veg f_V er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette. Tilkomstvei tilfredsstillende kjøremåte lastebil (L), jf. Statens vegvesens håndbok N100, og bruksklasse 10 (BK10), jf. Statens vegvesens håndbok R412. Tilkomstveien har en maksimal helning på 5 % (1:20). Avkjørselen fra planområdet er dimensjonert med frisikt 6 x 54.

5.2.4 Kjøreveg (o KV1)

Formålet omfatter Fantoftvegen og er en videreføring av eksisterende situasjon. Vegen er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette.

5.2.5 Fortau (o FO1 – o FO3)

Formålene omfatter offentlige fortau. Fortau o_FO1 og o_FO2 er regulert med 2,5 meters bredde. O_FO3 langs snusløyfe er regulert med 2,0 meter bredde. Det er stilt rekkefølgekrav for opparbeiding av o_FO2 før brukstillatelse innenfor felt BK jf. § 6.2.5.

5.2.6 Annen veggrunn grønt

Innenfor dette arealformålet kan det plasseres grøfter.

5.2.7 Uteoppholdsareal (f UTE1 og UTE2-UTE4)

UTE4 reguleres til uteoppholdsareal tilhørende henholdsvis eiendommene 12/284 og 12/285. f_UTE1 er felles for BK1-BK2.

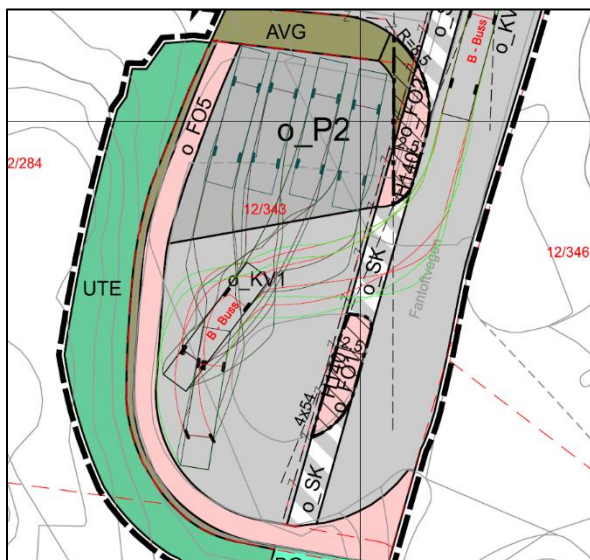
UTE2 og UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest. Dette er sikret i bestemmelsene.

5.2.8 Blågrønnstruktur (BG)

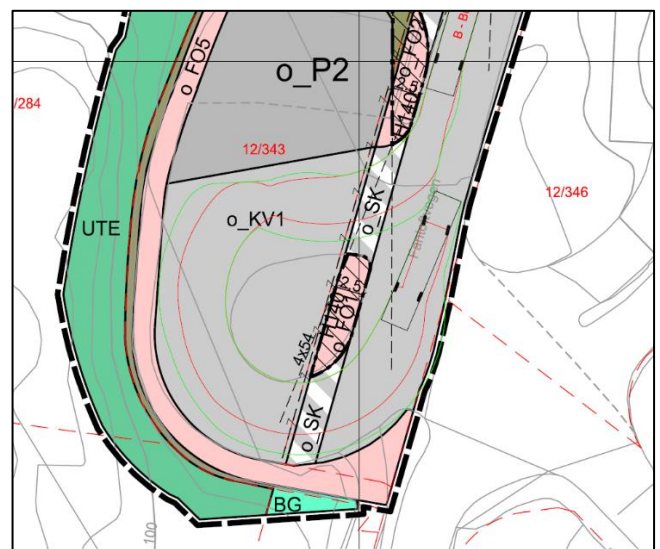
Arealet reguleres til blågrønnstruktur.

5.2.9 Parkering (P1 og o P2)

Område o_P2 omfatter snusløyfe for turistbuss og viderefører dagens standard. Sporing for å parkere buss i o_P2 er vist i figuren under.



Figur 37: Sporing buss o_P2



Figur 36: Sporing for snusløyfe

Parkeringskravet i KPA 2018 for området er minimum 0,6 - maksimum 1,2 plasser for bil per 100 m² BRA bolig, samt 2,5 sykkelplasser per 100 m² BRA bolig. Minimum 10 % av plassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

I bestemmelsene er det lagt opp til at det maksimalt kan etableres en bilparkeringsplass pr. boenhet, i samsvar med parkeringsdekning 0,64 per 100m² bolig. Det er vist 9 plasser på illustrasjonsplanen. inkl. 1 HC-plass innenfor f_P1. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil. Parkeringsplassene er slik de er vist i illustrasjonsplanen utformet med tilstrekkelig areal for inn og utkjøring.

Sykkelparkering er tenkt løst i egen sykkelbod innenfor formål BK. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA Det skal være 1 parkeringsplass for lastesykkel per enhet. Alle sykkelparkeringsplassene/lastesykkelparkeringsplassene skal være

lett tilgjengelige og plasseres i låsbart sykkelhus. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.

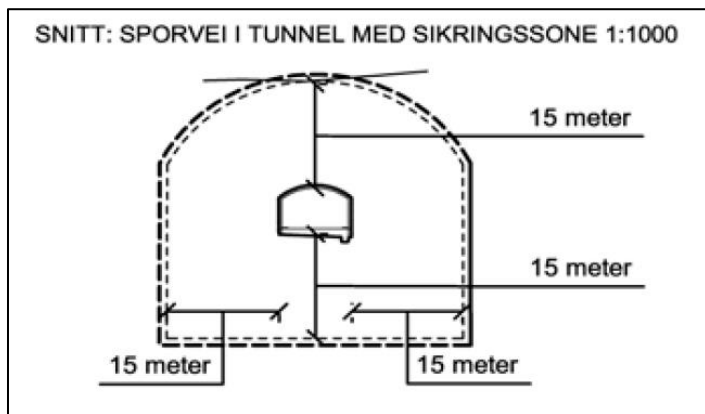
Sykkelparkering (sykler/sykkelvogner) er løst i egen bod lett tilgjengelig. Det vil til sammen være 26 vanlige sykkelplasser og 9 plasser for vognsykler.

5.2.10 Bestemmelser til hensynsone

Frisiktsonene (H140) omfatter kryss. Innenfor sonen skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Sikringssone H190 er en sikringssone for bybanetunell. Bybanen utbygging sier at:

Det ser ut som topp tunnel ligger på ca. kote +60. Sikringssonen til tunnelen strekker seg 15 meter i alle retninger, altså til kote +75 ca. Dere er derfor godt utenfor sikringssonen til tunnelen. Denne strekker seg ikke helt opp i dagen, men 15 meter. Basert på dette, har Bybanen AS ingen innvendinger til dette tiltaket. Slik vi ser det, behøves det ikke noen dokumentasjon på at dette tiltaket ikke har uønskede konsekvenser for tunnelen. Ber likevel om at det innenfor sikringssonen arbeides med forsiktighet.



Figur 38: Snitt sporvei tunell med sikringssone. Kilde: Bybanen utvikling

Utbygging av tomten til boliger vil ikke påvirke sikringssone bybanetunell med den utbygging som er planlagt. Sikringssonen er tatt inn for å sikre at det ikke gjennomføres arbeid som går dypt i grunnen som f.eks. fjellbrønner. I område merket H190 er tiltak i grunnen som innebærer peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for tunnel/kulvert innenfor regulert sikringssone, 15 meter fra innervegg tunnel/kulvert.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Se vedlagte snitt, illustrasjoner, illustrasjonsplan og plankart for bebyggelsens plassering og utforming.

I mulighetsstudien til Grieg Arkitekter som lå til grunn for høringsforslaget av reguleringsplanen er det gitt en redegjørelse for hvordan planen følger opp mål og retningslinjer i kommune sin arkitektur- og byformingsstrategi Arkitektur+. Under følger utdrag fra mulighetsstudien:

“Bebyggelsen er organisert rundt et felles sosialt tun der bygningenes plassering, høyde og takform er gjennomtenkt med tanke på optimalisering av lys, luft, utsyn og sol i tunet. Bebyggelsen består av 9 rekkehus med tilnærmet kvadratisk fotavtrykk. Husene er samlet i to rekker. Innenfor rekkene ligger husene forskjøvet overfor hverandre, som sammen gjør at det

dannes et rom mellom husene, som vi har valgt å kalle tunet. Plasseringen av de ni husene skaper videre en spennende variasjon i bebyggelsen, og danner en naturlig inndeling av tomten i ulike soner for både privat og felles oppholdsareal.

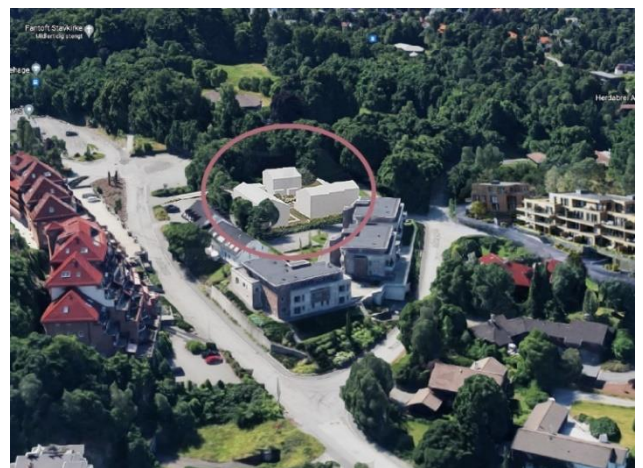
Det er gjort justeringer av utbyggingsforslaget etter høring. Blant annet er bygningsmassen nå delt i tre rekker, men beskrivelsen over er ellers relevant.



Figur 39: 3d illustrasjon som viser mulig utbygging. Kilde: Grieg Arkitekter



Figur 40: Utsnitt av illustrasjonsplan. Kilde: Grieg Arkitekter



Figur 41: 3d illustrasjon som viser mulig utbygging. Kilde: Grieg Arkitekter/Google Earth.

Rommet som dannes mellom husene, er formet slik at det åpner seg ut mot skogen i vest. Dette gir en god kontakt med naturen, som er unikt for en tomt som ligger så sentralt. For å styrke koblingen til skogen er det en gjennomgående siktlinje gjennom tomten og tunet, mot skogen.



**ARKITEKTUR+
SÆRPREGET**

-Styrk koblingen mellom bebyggelse og landskap, og bruk vegetasjon og vann som en ressurs



Figur 42: Kobling mellom bebyggelse og landskap. Kilde: Grieg Arkitekter.

Parkeringsplasser er samlet i det sørøstlige hjørnet av tomten, i direkte tilknytning til adkomstveien. Dette gjør at bilene i minst mulig grad trekkes inn i prosjektet, som igjen gir et bilfritt og trygt tun.

Tunet som det sosiale rommet i midten er tilrettelagt for sosialt fellesskap, så vel som tilfeldige møter. Her har alle husene sin hovedinngang, rettet inn mot tunet. En varierende grad av felles og private områder oppnås ved bruk av forhager i tilknytning til inngangspartiene. Her kan beboerne sitte for seg selv, men likevel delta indirekte i fellesskapet. Dette gjør det enklere for alle å bli inkludert. På baksiden har alle husene privat hage.



Figur 43: Tunet som det sosiale rommet i midten er tilrettelagt for sosialt fellesskap, så vel som tilfeldige møter. Kilde: Grieg Arkitekter.

Rekkehusene gjenspeiler omkringliggende bebyggelse i proporsjoner og høyde, samtidig som de har særpreg og identitet.



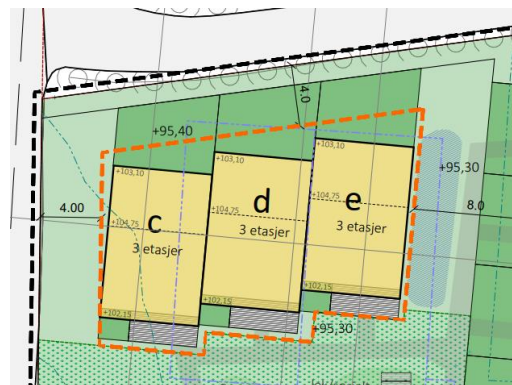
Figur 44: 3d illustrasjon som viser bebyggelsen sin plassering i landskapet. Kilde: Grieg Arkitekter/ Google maps.

5.3.1 Byggehøyder

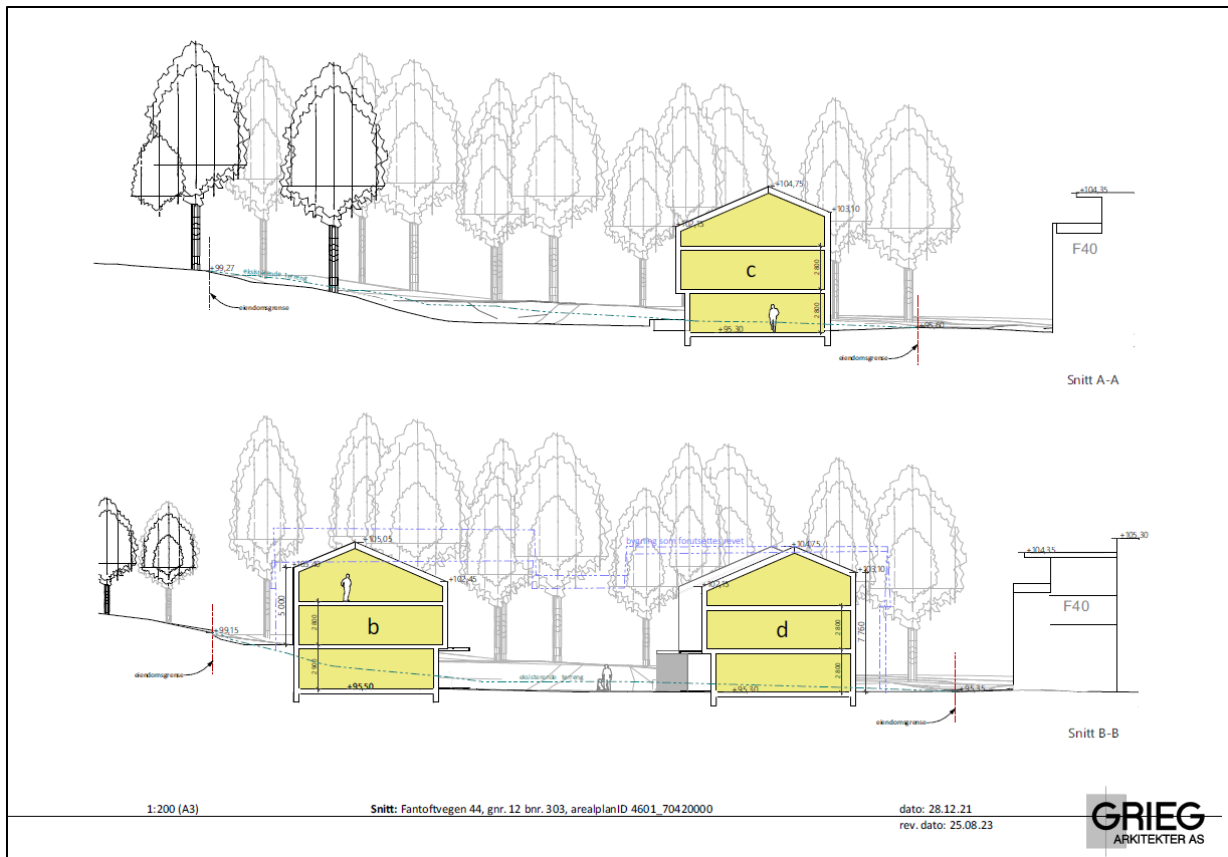
Rekkehus tilpasset dagens bygningsmiljø med tanke på volum, naboskap og målt opp mot bygningsmassen som er på tomten i dag. Byggehøyder er vist med kotehøyder på plankart og er satt til + 105,5 mot sør og + 104,8 mot nord, over gjennomsnittlig planert terreng. og det er stilt krav om saltak. Byggene skal ha saltak hvor laveste del er vendt inn mot tunet. Se figurer under.



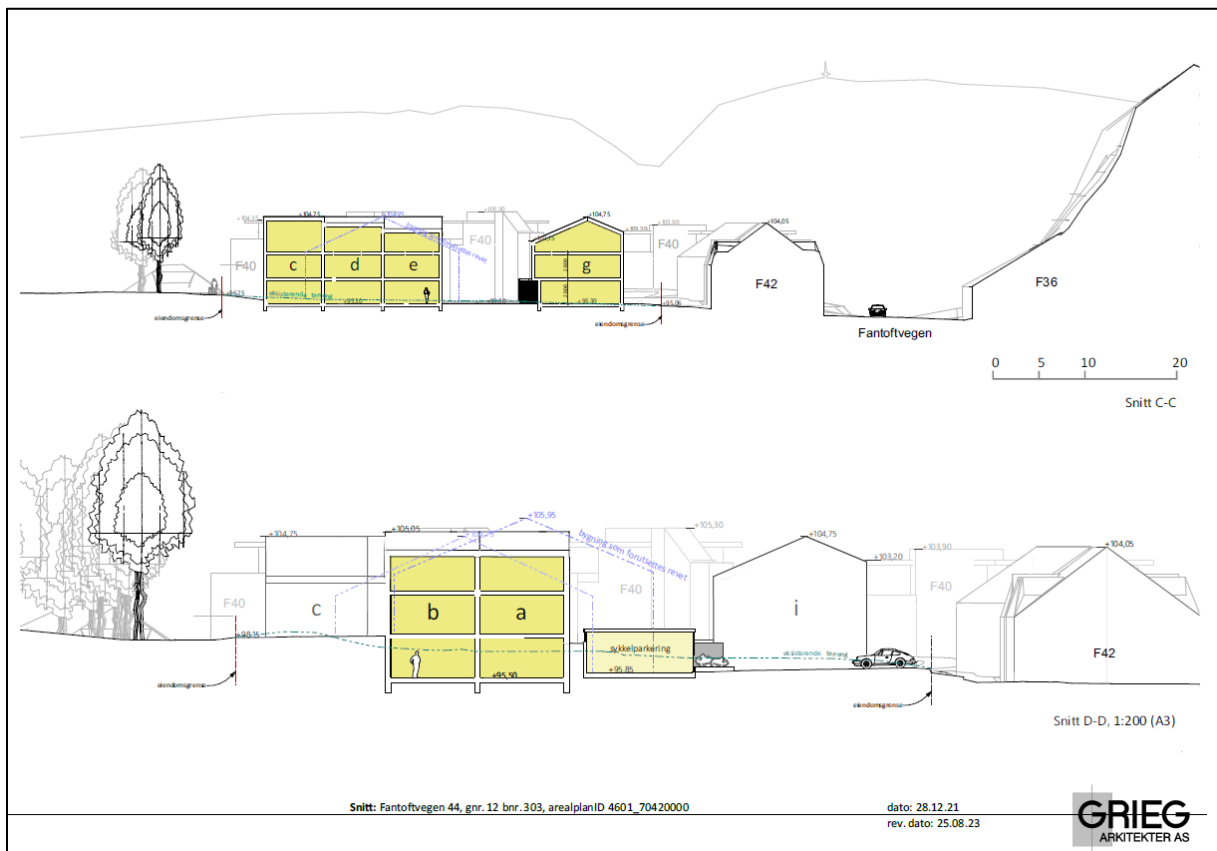
Figur 45: Prinsipp for utforming



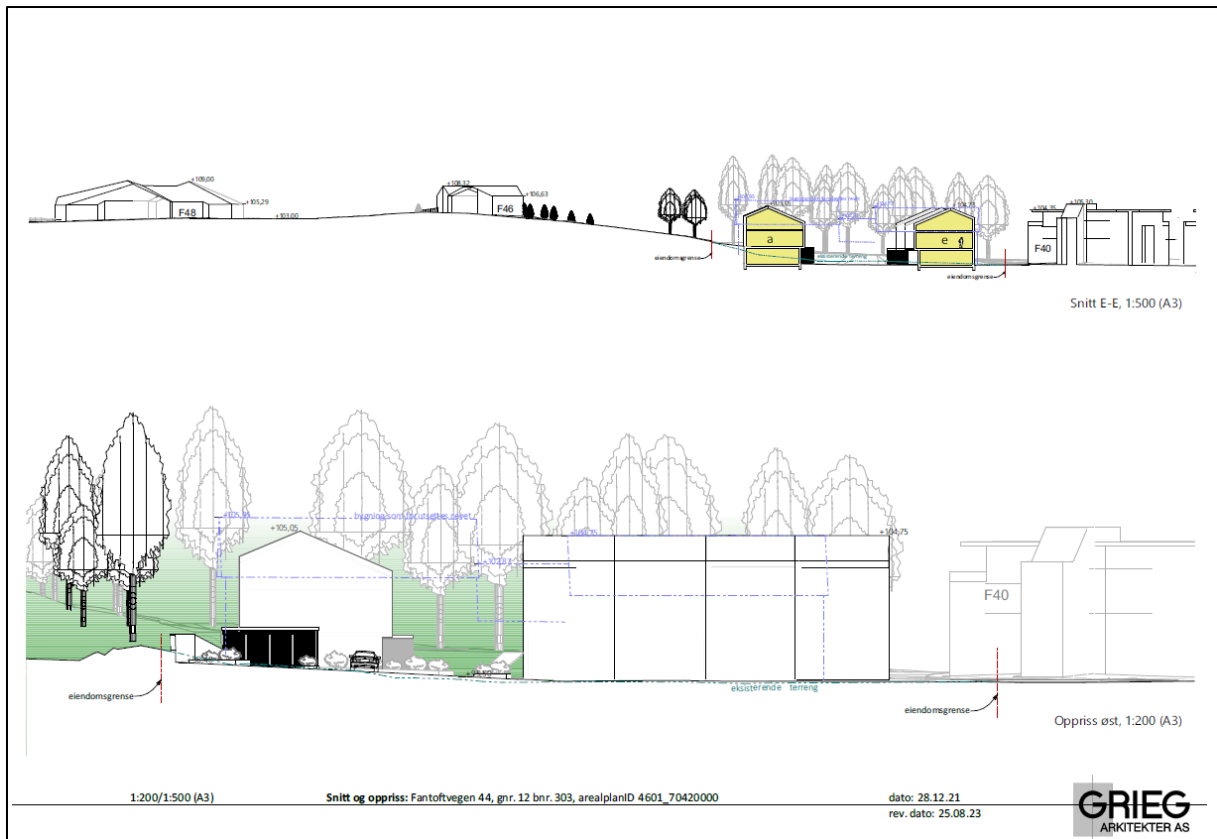
Figur 46: Utsnitt fra illustrasjon som viser høyder på tak.



Figur 47: Snitt A-A og B-B i illustrasjonsplan.



Figur 48: Snitt C-C og snitt D-D i illustrasjonsplan.



Figur 49: Snitt E-E i illustrasjonsplan.

5.3.2 Grad av utnytting

Arealformålet BK1 utgjør i sum ca. 999,9 kvm. Illustrert BRA er 1080m².

Arealformålet BK2 er 286,2 kvm stort. Illustrert BRA er 330m².

Dette gir følgende beregning:

%BRA av BK1: $1080\text{m}^2 : 999,9\text{m}^2 = 1,152$ rundet opp til 116% BRA.

%BRA av BK2: $330\text{m}^2 : 286,2\text{m}^2 = 1,153$ rundet opp til 116% BRA.

5.3.3 Byggegrense

Byggegrense fremgår av plankartet, byggegrensen er minimum 4 meter fra naboeiendommer. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for opparbeidelse av tomt og uteområder.

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Jf. § 9 i KPA skal det i byfortettingssoner ligges spesiell vekt på tilrettelegging av familieboliger siden dette er soner med høy barneutflytting. Rekkehus er en bygningstype som er godt egnet for barnefamilier med tanke på størrelse. Størrelsene på boligene, kontakten med naturen og det trygge bilfrie tunet, legger til rette for et godt bomiljø for barnefamilier. Alle rekkehusene vil ha over 80 m² bruksareal med tilgang til felles og privat uteareal langs bakken.

Nye rekkehus er et godt supplement til dagens bygningsmasse inkludert nybygde leiligheter på Kråkehaugen. Et differensiert botilbud, med varierende størrelser på boligene fører til at flere aldersgrupper kan bo og leve i samme område. I et folkehelseperspektiv er dette positivt. Dette gjør at folk i alle livsfaser kan bosette seg i et attraktivt/sentralt område på Fantoft med gode forutsetninger for en aktiv og sosial hverdag.

5.5 Uteoppholdsareal

Illustrasjonsplanen, sol- skyggeanalyse og utenomhusplan viser utforming av uteoppholdsareal, både med tanke på størrelse og kvalitet. Til sammen er det satt av 409 m² til felles uteoppholdsareal. Dette er innenfor kravene i KPA 2018. I henhold til KPA 2018 stilles det krav om at det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. 40 m² x 9 enheter = 360 m². Det er i tillegg et større areal vest for hus b som ikke er tatt med i beregningen av felles uteoppholdsareal, men som vil være godt egnet til uteopphold. Alle enheter får i tillegg privat uteoppholdsareal i hage. Det er universell tilkomst til uteoppholdsarealene og sol- skyggeanalysen viser tilstrekkelige solforhold.

Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav iht. KPA:

- Arealer skal være sammenhengende, og ha direkte tilkomst fra alle boenhetenes hovedinngang.
- Arealet skal sperres for biltrafikk.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone
- Arealet skal skjermes for vind
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn.

Arealer som skal tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene

Krav til utforming av uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene iht. krav i KPA.

Sol og skygge

KPA: Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Dette utgjør 180 m² som må ha sol på tomten i 4 timer ved vårjevndøgn.



sol kl 10, vårjevndøgn
345m² på bakkeplan i hager og på felles uteoppholdsareal.
Sol på regulert felles uteoppholdsareal: 195m²



sol kl 11, vårjevndøgn
500m² på bakkeplan i hager og på felles uteoppholdsareal.
Sol på regulert felles uteoppholdsareal: 225m²



sol kl 12, vårjevndøgn
610m² på bakkeplan i hager og på felles uteoppholdsareal.
Sol på regulert felles uteoppholdsareal: 245m²



sol kl 13, vårjevndøgn
630m² på bakkeplan i hager og på felles uteoppholdsareal.
Sol på regulert felles uteoppholdsareal: 260m²



Felles uteoppholdsareal



Arealer med sol i hager og på felles uteoppholdsareal



Felles uteoppholdsareal med sol



Arealer med skygge

Figur 50: Sol skygge analyse, rev 25.05.2022. Kilde: Grieg arkitekter

Størstedelen av utearealet har sol ved jevndøgn kl. 11- 14 og tilfredsstiller ellers krav til uteoppholdsareal med kvalitet.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet, eller kulturmiljøverdier som er i konflikt med planområdet. Viser videre til vedlagt kulturminnedokumentasjon.

5.7 Miljøtiltak

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal i utgangspunktet luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles.

Overskuddsmasser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter forurensingsloven.

5.8 Samferdsel

5.8.1 Veg og atkomst

Adkomstveien til planområdet går via kommunal vei Fantoftvegen, o_KV og videre over på veien inn i planområdet, f_V.

Tilkomst til planområdet er flyttet mot sør. Dagens innkjøring skal saneres. En sanering av dagens avkjørsel åpner for at eier av Fantoftveien 42 på bakgrunn av reguleringsplan eller byggetillatelse kan bygge et tilbygg i sør.

Interne kommunale og private veger er videreført med dagens standard. Fortau langs snusløyfe for buss i sør er i tråd med ønske fra Bergen kommune sikret med 2,5 meter bredde i plankartet.

Felles atkomstveger og eiendomsforhold

Område o_KV er offentlig veg.

Område o_FO1- o_FO5 er offentlig fortau

Areal merket med f_ i plankartet er felles for gnr/bnr: 12/303, 12/284, 12/285 og 12/286. Tilkomst til gnr/bnr 12/284, 12/285, 12/286 og 12/346 er vist med avkjøringspiler i plankartet.



Figur 51: Sporing til gnr/bnr 12/286

5.8.2 Parkering

Parkeringskravet i KPA 2018 for området er minimum 0,6 - maksimum 1,2 plasser for bil per 100 m² BRA bolig, samt 2,5 sykkelplasser per 100 m² BRA bolig. Minimum 10 % av plassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

I bestemmelsene er det lagt opp til at det maksimalt kan etableres en bilparkeringsplass pr. boenhet, i samsvar med parkeringsdekning 0,64 per 100m² bolig. Det er vist 9 plasser på illustrasjonsplanen. inkl. 1 HC-plass innenfor P1. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil. Parkeringsplassene er slik de er vist i illustrasjonsplanen utformet med tilstrekkelig areal for inn og utkjøring.

Sykkelparkering er tenkt løst i egen sykkelbod innenfor formål BK. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA Det skal være 1 parkeringsplass for lastesykkel per enhet. Alle sykkelparkeringsplassene/lastesykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres i låsbart sykkelhus. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.

BRA bolig (uten sykkelbod og åpent overbygd areal) utgjør 1432 m², og utløser et krav om 36 plasser for sykkel.

Sykkelparkering (sykler/sykkelvogner) er løst i egen bod. Sykkelparkeringene er slik de er vist lett tilgjengelig. Det vil til sammen være 27 vanlige sykkelplasser og 9 plasser for vognsykler.



Figur 52: Eksempel på tenkt sykkelparkering, to parkeringer i høyden. Kilde: Haniss.no.

5.8.3 Kollektivtilbud

Planområdet ligger nær bybanestopp og øvrig kollektivtilbud med høy frekvens. Utbyggingen er ikke av et omfang som medfører behov for endringer i kollektivtilbudet.

5.8.4 Gangtraseer og snarveger

Planen omfatter fortauet langs snusløyfe for buss i sør og regulerer fortauet med 2,5 meters bredde, etter ønske fra Bergen kommune. Dette for å sikre et bredere fortau her i plankartet.

5.8.5 Sykkel

Med denne planen tilrettelegger man for boliger med sykkelparkeringsplasser iht. parkeringskrav i KPA 2018.

5.9 Universell utforming

Fra parkeringsarealet er det universell tilkomst fram til inngangspartiet og videre inn til rekkehusene. Det er videre også universell tilkomst til uteareal og til hentepunkt for renovasjon. Det er stilt krav til universell utforming under fellesbestemmelser for hele planområde. Viser til vedlagt illustrasjonsplan.

5.10 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Se vedlagt VA-rammeplan. Utdrag under er hentet fra VA-rammeplan, utarbeidet av Haugen VVA.

Vannledning

Eksisterende ø40mm vannledning som forsyner eksisterende næringsbygg innenfor planområdet, legges om for å forsyne nye rekkehus. I tillegg legges ny ø150mm vannledning fra ø250mm (punkt C) vannledning langs Fantoftvegen, frem til ny hydrant ved adkomstveg for å sikre brannvannsdekning i boligfeltet.

Spillvann

Eksisterende ø125mm spillvannsledning som håndterer spillvann fra eksisterende næringsbygg, legges om for å håndtere de nye rekkehusene.

Overvannsledning

Eksisterende ø160mm overvannsledning som går til dagens næringsbygg legges om, og nye ø160mm overvannsledninger tilkobles denne ledningen for å håndtere overløp fra regnbed (ved punkt D og G i VA-rammeplan).

Overvannshåndtering

I Bergen kommune kreves det at overvann i størst mulig grad tas hånd om lokalt ved kilden, slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstand. Dette ivaretas ved størst mulig grad av lokal overvannshåndtering, som infiltrasjon og fordrøyning. Planområdet har en anslått midlere avrenningskoeffisient på 0,62 før utbygging. Etter utbygging er midlere avrenningskoeffisient anslått til 0,65. Dette er grunnet den økte andelen tette flater innenfor planområdet. I beregningen for fremtidig situasjon er det tatt med en klimafaktor på 30% for økte nedbørsmengder i fremtiden.

Det er avgrenset et areal til infiltrasjon og fordrøyning via infiltrasjonssandfang og regnbed. Dette består av de tette flatene innenfor planområdet. Overvann fra takflater ledes til lokale regnbed ved punkt D og G (Se VA-rammeplan), med overløp til ø160mm overvannsledninger

Ved en flomsituasjon vil all overflateavrenning fra planområdet renne østover mot Fantoftvegen, og følge vegnettet videre nordover.

5.11 Renovasjon

Det er utarbeidet renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP). Den redegjør for at det planlegges tradisjonelle beholdere for avfall med hensiktsmessig plassering, og dimensjonert etter gjeldende krav i BIRs renovasjonstekniske veileder. Vist løsning er i samsvar med tilbakemelding fra Bergen kommune. BIR har vært på befaring og sett på foreslått løsning for

renovasjon og godkjent denne med forbehold om at RTP viser at bossbil kan stå i Fantoftveien foran innkjøringsvei til planområdet.

Det legges opp til bruk av tradisjonelle beholdere. Renovasjonshentingsplass blir opparbeidet slik at lastebil fra BIR kan stoppe ved oppsamlingspunkt for avfallsbeholdere og plastsekker for plastemballasje i kommunalvei, Fantoftvegen. Snumuligheter for renovasjonslastebil blir sikret i eksisterende snusløyfe. Beholdere og plastsekker skal fraktes til og fra hentested av beboerne på tømmedag. Hentested langs adkomst vei skal ha plass til 2 stk. beholdere per. boenhet (18 beholdere) samt 9 plastsekker, da tømning av flere avfallstyper kan forekomme på samme dag. Plastemballasje håndteres som egen plastsekkkløsning på avsatt areal. Oppstillingsplass løses i offentlig vei.

5.12 Energiløsninger og klimatiltak

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum. I dialog med Eviny (tidligere BKK varme) er det avklart at det ikke er aktuelt å koble prosjektet på fjernvarme.

Gjeldende byggeteknisk forskrift TEK 17 vil også sikre et lavt energibehov. Planen bidrar til reduserte CO2-utslipp i forhold til dagens situasjon, se vedlagt klimagassregnskap.

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

ROS-analysen er utarbeidet som en egen rapport datert 22.12.2021. ROS-analysen tar utgangspunkt i veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*, utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017, og følger krav fra TEK17.

Gjennom fareidentifisering i sjekklisen er det definert 1 naturfare og 1 andre uønskede farer i eller nær planområdet. ROS-analysen har avdekket følgende risiko- og sårbarhetsforhold som må følges opp i det videre arbeidet. Disse er:

Nr.	Uønsket hendelse	Tiltak	Oppfølging	Vurdert risiko etter tiltak
Naturhendelser				
14	Radon. Planområdet er i NGU sin kartdatabase merket med aktsomhetsgrad «moderat til lav».	Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift	Byggesak	
	Bybanetunell. Planområdet ligger innenfor sikringssone for bybanen Topp tunnel ligger på ca. kote +60. Sikringssonen til tunnelen strekker seg 15 meter i alle retninger, til ca. kote +75 ca. Planområdet ligger på kote +96 og er godt utenfor sikringssonen til tunnelen. Bybanen utvikling råder samtidig at arbeid innenfor sikringssonen skjer med forsiktighet.	Videreføring av sikringssone for bybanetunell i plankart og bestemmelser. Tiltak i grunnen som innebærer, peleramming, hullboring i og mot fjell og brønnboring er bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for bybanetunnelen.	Plankart og Reguleringsbestemmelser	

Det er foreslått avbøtende tiltak i den videre planleggingen og gjennomføringen. Ved gjennomføring av de foreslåtte avbøtende tiltakene vil risiko- og sårbarhet forholdene være nede på et akseptabelt nivå.

5.13.1 Støytiltak

Ikke relevant

5.14 Terrenginngrep og massehåndtering

Tomten er forholdsvis flat, med en liten høydeforskjell på 2 meter fra øst mot vest. Tomten er allerede opparbeidet som gjør at det ikke er behov for større terrenginngrep.

5.15 Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse (BK):

Ved søknad om igangsetting skal det følge en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen, som redegjør for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området. Planen skal også omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og redegjøre for eventuelle tiltak, jf. punkt 2.6.1.

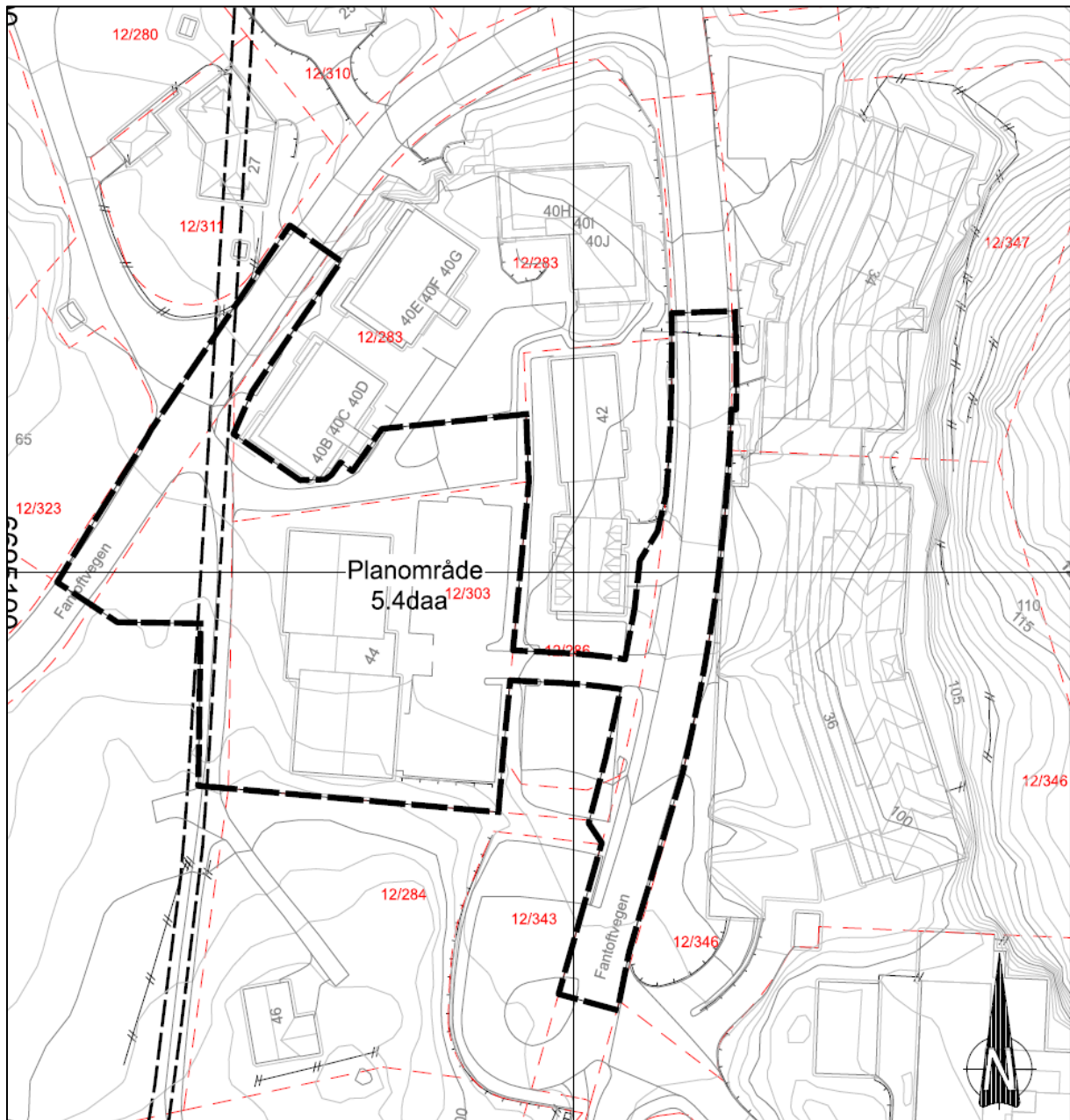
Før bebyggelse tas i bruk:

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BK skal følgende være opparbeidet:

- Opparbeiding av uteoppholdsareal iht. utenomhusplanen
- Tilkomst f_V med Parkering P1
- Vann- og avløpsnett samt med overvann, fordrøyning skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent VA-rammeplan
- Ferdigstilling av offentlige fortau av o_FO2.
- Eksisterende avkjørsler inn til gnr. 12 bnr. 286 vist på plankartet skal være sanert.

6 Planprosess og medvirkning

Det ble gjennomført et oppstartsmøte 18.12.2020 mellom Bergen kommune, tiltakshaver og plankonsulent. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 25.11.2020 og frist for uttale til planarbeidet ble satt til 05.01.2021. Oppstart av planarbeidet ble varslet på ABO Plan & Arkitektur AS sine hjemmesider og naboer ble varslet med brev. Offentlige høringsinstanser ble varslet via e-post. Det kom inn 11 offentlige uttalelser og 8 private merknader. Ved varsel om oppstart var plangrepet å rive et næringsbygg og erstatte dette med 2 boligblokker i 3 etasjer, med tilhørende tilkomst utearealer, renovasjon og parkering. Ca. 20 boenheter.



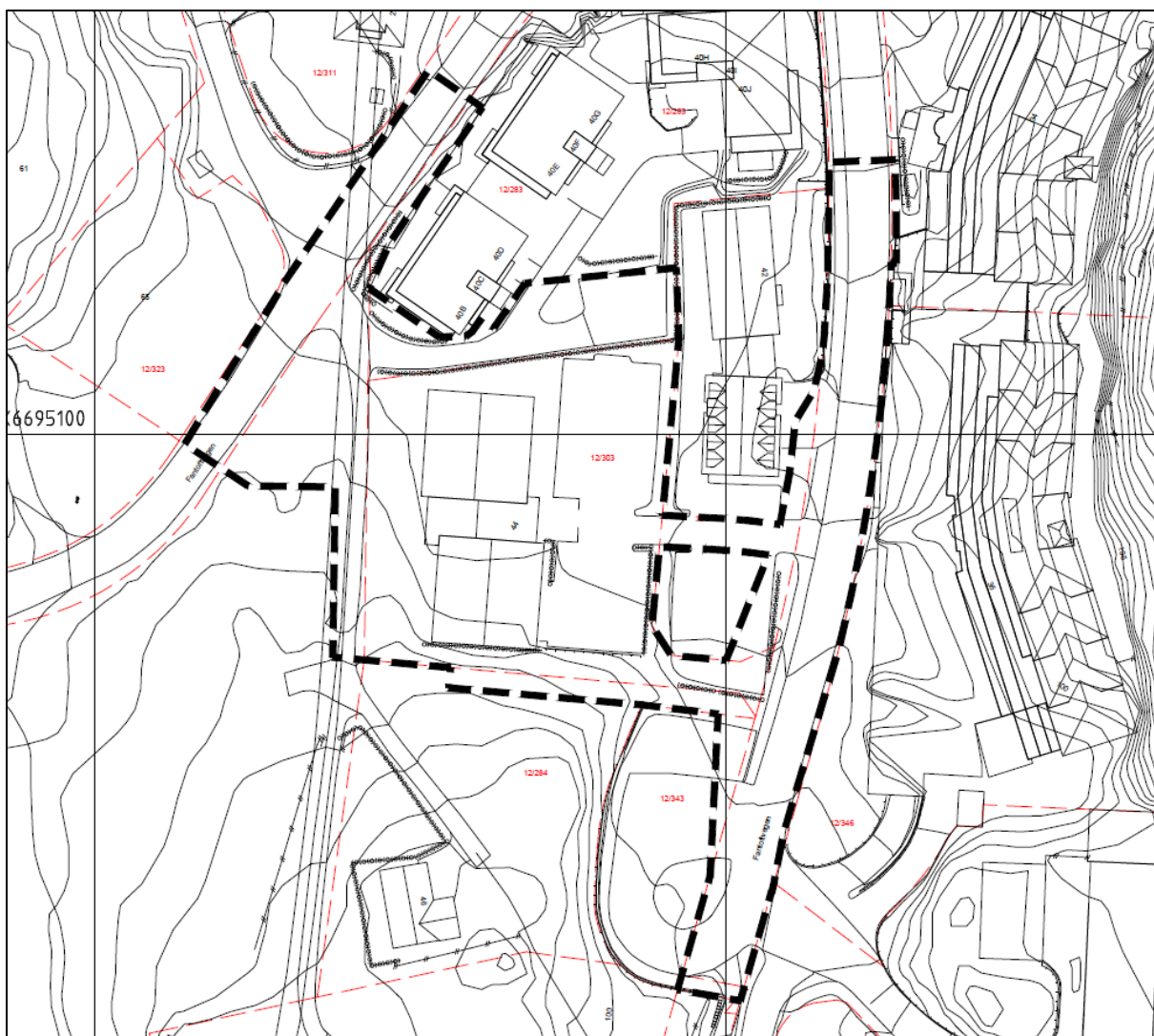
Figur 53: Plangrense ved varsel om oppstart 25.11.2020

Både naboer og høringsparter ba om at byggehøyde og utnyttingsgrad/volum reduseres, noe som er i samsvar med de anbefalinger byplan ga i oppstartsmøte 20.10.2020.

- Vestland fylkeskommune viser til at kravet til bokvalitet må vektlegges tyngre enn høy utnyttingsgrad. Universell utforming både ute og inne må vektlegges.
- Byantikvaren ber om at det gjennomføres en kulturminnedokumentasjon og at ber om at dagens bygninger bevares og bygges om til boliger, fremfor å rive.
- Helsevernetaten mener det bør legges til rette for familieleiligheter pga høy barneflytting på Fantoft.
- Eierseksjonssameiet Fantoftvegen 40 mener at det planlegges for høye bygninger for tett på sameiet og at bygningene har en for massiv utforming og frykter dårligere solforhold, innsyn og utsikt.
- Eier av gnr. 12, bnr. 1 og bnr. 280 (begge eiendommer er ubebygget, den første er i KPA avsatt til grønnstruktur, mens den andre er avsatt til boligformål) mener at bygningene må basere seg på stedets særpreg og viser til KPA sine bestemmelser. De foreslåtte bygningene vil bli for høye og få en for massiv utforming.
- Eier av Fantoftvegen 46 har tilsvarende merknader som sine naboer og ber om at utnyttingsgraden og byggehøyden reduseres. Det blir også bedt om at det utarbeides 2 alternative utforminger.
- Eier av Fantoftvegen 48 mener at omfanget av planlagt boliger er for store, høye og massive. Det blir her vist til inngåtte privatrettslig avtale om at mønehøyde for Fantoftvegen 44 ikke må overstige kote + 106,18 moh. Han vil ikke akseptere foreslåtte bebyggelse med flatt tak og en byggehøyde på +105,95 m.o.h, og mener at en slik byggehøyde forutsetter en godkjenning fra ham.
- Det har vært avholdt møter med styreleder i Sameiet Fantofthagen der det er gitt orientering om planarbeidet, planavgrensning, tilkomst og bebyggelse. Styreleder har per epost fått tilsendt planmaterieell etter hvert som det er gjort endringer i prosjektet og har gitt sine tilbakemeldinger som det i stor grad er tatt hensyn til, blant annet gjelder dette kommunens ønsker om tilkomst via den private delen av Fantoftvegen.
- Det har vært avholdt flere møter med eier av Fantoftvegen 42. Eier har også vært invitert til arbeidsmøte med fagetaten. Det er gjort avtale med eier om flytting av avkjørsel og etablering av ny felles avkjørsel.
- Det har vært avholdt flere møter og vært kontakt på telefon og per brev med eier av Fantoftvegen 48, der eiere er blitt orientert om utviklingen i planarbeidet og der planen er endret for å ta hensyn til naboenes innvendinger.

Uttalelser og merknader ved utviding av plangrense

Utvidet plangrense var på begrenset varsling 30.06.2021. Nøkkelopplysninger om planinitiativ/planforslag etter begrenset varsling var at leilighetsbygg med 20 boenheter ble endret til 9 rekkehus med 11 parkeringsplasser, inkludert 2 for gjester, felles sykkelparkering og søppelrom. Endringene innebar også at tilkomst til planområde ble endret fra vest til øst, kommunal del av Fantoftvegen. Utvidelsen av plangrensen omfattet også deler av gnr. 12 bnr. 284, for å tilrettelegge for en eventuell alternativ veitilkomst til denne eiendommen. Etter varsling ble også fortau langs snusløyfe for buss innlemmet i plangrensen, dette for å sikre et bredere fortau her i plankartet. Etter avtale med plan- og bygningsetaten varsles denne siste utvidelsen samtidig med offentlig ettersyn.



Figur 54: Plangrense ved utvidelse av planområdet 30.06.2020.

Ved varsel om utvidet plangrense kom det inn 2 merknader fra private og 1 uttalelse fra Bymiljøetaten. Naboene var tilfredse med ny adkomstløsning og bygningstypologi. Eierne av 12/284 og 12/285 har planer om fortetning av egne eiendommer. Det forutsettes fra deres side at en tilkomstløsning i PlanID 4601_70420000 gir en hensiktsmessig tilkomst til 12/284 og 12/285, og at planleggingen gjøres i tett samarbeid med eierne. De viser også til at det er viktig at avkjørselen er dimensjonert for et påregnelig fremtidig antall boenheter etter en fortetning av eiendommene.

Arbeidsmøte 09.11.2021

Det ble gjennomført et arbeidsmøte 09.11.2021 mellom Bergen kommune, tiltakshaver og plankonsulent. Etter varsel om endret plangrense var leilighetsbygg med 20 boenheter endret til 9 rekkehus med 11 parkeringsplasser, inkludert 2 for gjester, felles sykkelparkering og søppelrom. Etter byplans vurdering var revidert planforslag i stor grad i samsvar med de anbefalinger som ble gitt om bygningstype, volum og høyder og plassering i tidligere møter, herunder i oppstartsmøtet 30.10.2020. Vurderingen var at reviderte tegninger ivaretar merknader fra naboer som ba om redusert byggehøyde og volum.

Byplan viste i arbeidsmøte 09.11.2021 til at kvaliteten på felles uteoppholdsarealene må økes før innsending av komplett planforslag til førstegangsbehandling.

Byplan viste til at det er kort avstand fra bolig til parkeringsplass. Arealet i tunet ønsker byplan at bør være bilfritt, altså ikke kjørbart. Kjøring inne på tunet vil ikke være nødvendig for å ivareta utrykningskjøretøy. Brannbiler vil ha gode muligheter for oppstillingsplasser rundt boligene uten å kjøre inn i tunet. Ambulanser bruker bære med hjul. Forslagsstiller opplyser at tunet er tenkt bilfritt.

Etter arbeidsmøte 09.11.2021 er plangrensen utvidet ytterligere etter innspill fra Bymiljøetaten for å innlemme snusløyfe for buss, sør for Fantofvegen 44. Det er avtalt med Bergen kommune at varsel om utvidet plangrense skjer som del av offentlig ettersyn.

Etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har det vært gjennomført merknadsmøte (01.02.2023) med påfølgende dialog via e-post. Hvordan merknader er fulgt opp fremgår av vedlagt merknadsskjema.

Det er blitt sendt inn på reviderte skisser som planavdelingen har gitt sine innspill til i flere runder. Den siste tilbakemeldingen fra planavdelingen på reviderte skisser ble gitt 24.07.2023.

I prosessen fra offentlig ettersyn frem til nå er det følgende hovedsendinger som er gjort:

- Renovasjonsløsningen er endret fra bunntømte nedgravde containere inne på tomten til avfallsdunker som skal hentes ved offentlig vei. Løsningen er drøft med BIR og RTP er oppdatert. Område for renovasjon og snumulighet for renovasjonsbil er tatt ut av plankartet.
- Byggenes plassering er justert. Husrekken i sør er redusert fra tre til to enheter og et større område mot vest er regulert grønt. Husrekken i nord er delt i to og en åpning mot nord er sikret med byggegrenser i plankartet. Alle bygg er trukket minimum 4 meter fra nabogrense.

7 Konsekvensutredning

Planarbeidet faller ikke inn under planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding etter § 6, jf. vedlegg 1. Etter § 8 a) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 10. Planarbeidet faller ikke inn under de planer og tiltak som er listet opp i vedlegg II. Det er derfor ikke gjort en nærmere vurdering av om planarbeidet kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter de kriterier som er listet opp i § 10. Det konkluderes etter dette med at planarbeidet ikke omfattes av forskriften.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Dette kapittelet beskriver og vurderer påvirkning og konsekvenser ved gjennomføring av planen.

8.1 Overordnede planer

Planforslaget har som intensjon å være framtidsrettet og utvikle stedet til et attraktivt boligområde i nærheten til Fantoft sentrum. Planarbeidet vurderes til å være i tråd med nasjonale føringer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Planforslaget bygger opp under nullvekstmålet, byveksttalen og Bergen kommunes sykkel- og gåstrategi ved å tilrettelegge for boliger i et område med god kommunikasjon til buss, bybane, skole, barnehage, arbeidsplasser, butikker, rekreasjonsområder og andre daglige gjøremål. Målsettingen med nullvekstmålet, er at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Forholdene ligger godt til rette for at gange, sykkel og kollektiv kan bli attraktive transportmidler til og fra Fantoftvegen 44. En lav bilparkeringsdekning og en høy sykkelparkeringsdekning, med krav om 1 plass til lastesykkel per enhet, stimulerer videre til en slik utvikling.

Planforslaget er også i tråd med overordnede føringer når det gjelder reduksjon av klimagassutslipp - og klimatilpassing, folkehelse, arkitektur (arkitektur +), jordvern, naturmangfold og en overordnet visjon om null hardt skadde i trafikken. Omkringliggende veier har lav trafikk som er godt tilrettelagt for gående. Barn har også trygg skolevei, i naturlige omgivelser, via Fantoftskogen, til Paradis skole. Størrelsene på boligene, kontakten med naturen og det trygge bilfrie tunet, legger til rette for et godt og trygt bomiljø for barnefamilier.

I Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing er det et uttalt mål om at kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpassing). I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet et klimagassregnskap etter Bergen kommunes veileder for klimagassberegninger. Klimagassregnskapet viser et lavere totalutslipp enn ved en videreføring av dagens situasjon, samtidig som det gir mange nye boliger i området. Dette kommer i hovedsak av at man fjerner dagens trafikk til og fra næringsbygget som er her i dag. Planområdet er også godt tilpasset klimaendringer, ved at området ikke ligger i nærheten av bekker, elver, sjø eller skråninger. Dette går frem av ROS-analysen. VA-rammeplanen viser hvordan overvann skal håndteres. Overvann fordrøyes lokalt ved hjelp av regnbred. I utrekningene av overvannsmengder er det benyttet et klimapåslag på 30%.

Planområdet ligger innenfor byfortettingssone i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) og det er føringer i denne sonen som er lagt til grunn i planforslaget. Planlagt utbygging er ikke i strid med intensjoner og føringer i kommuneplan. Se vurdering under:

§ 26.3 Sone 2 Byfortettingssone (KPA2018)	
<i>1. Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller</i>	Planforslaget omfatter boligformål.

<i>andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.</i>	
2. <i>Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3.</i>	Stedsanalyse ble utarbeidet før oppstart av planarbeidet. Ligger som vedlegg til planforslaget.
3. <i>Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg.</i>	All parkering skjer i fellesanlegg på bakken.
4. <i>Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten.</i>	Nye rekkehus er et godt supplement til dagens bygningsmasse og til boligblokkene på Kråkehaugen. Et differensiert botilbud, med varierende størrelse på boligene fører til at flere aldersgrupper kan bo og leve i samme område. Jf. § 9 i KPA skal det i byfortettingssoner ligges spesiell vekt på tilrettelegging av familieboliger siden dette er soner med høy barneutflytting. Rekkehus er en bygningstype som er godt egnet for barnefamilier m.t.p størrelse.
5. <i>For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur.</i>	Planområdet ligger ikke innenfor hensynssone kulturmiljø.
6. <i>For byfortettingssoner uten sentrumsjerne skal det gjennom reguleringsplan sikres en offentlig plass sentralt i sonen.</i>	Ikke relevant.
7. <i>Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.</i>	Alle rekkehusene vil ha over 80 m ² bruksareal med tilgang til felles og privat uteareal langs bakken.
8. <i>Byggehøyde:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning.</i> - <i>Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.</i> - <i>Ved reguleringsforslag der byggehøyder overskrider 4</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Høyden på bebyggelsen er tilpasset omgivelsene med tanke på bygningstypologi. - Byggehøyden er tilpasset eksisterende bebyggelse i området. - Ikke relevant - Ikke relevant

<p><i>etasjer eller 15 meter skal dette særskilt begrunnes i de kvaliteter man tilfører området.</i></p> <p><i>- For byggesaker som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer eller 15 meter.</i></p>	
<p>9. <i>Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.</i></p>	<p>Grad av utnytting er valgt med tanke på optimalisering av lys, luft, utsyn og sol på uteoppholdsareal, som samtidig sikrer en fornuftig utnyttingsgrad iht. overordnet mål om fortetting i område.</p>
<p>10. <i>Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.</i></p>	<p>Handel er ikke tatt inn som et formål i planen.</p>

8.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget overlapper med reguleringsplan for Fana. GNR 12 BNR 283, 266 mfl, Fantoftvegen 40-42 (planid: 4601_17130002 og Fana/Årstad. GNR 12, Fantoft terrasse (planid: 4601_8825000) erstatter disse.

8.3 Arkitektur og byform

Planforslaget følger gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk: Arkitektur +. Dette er redegjort for i mulighetsstudie til Grieg Arkitekter, som ligger som vedlegg til planforslaget. Viser også til kap. 5.3.

8.3.1 Estetikk

Tomten er forholdsvis flat, med en liten høydeforskjell på 2 meter fra øst mot vest, som gir minimalt behov for terrengbearbeiding og massehåndtering. Bebyggelsen er tilpasset strøkskarakteren i området med volumer og høyder. En viktig intensjon bak planforslaget er å skape bygninger som tar i bruk vår tids arkitektur og som gir mellomrommene en god utforming og mulighet for rekreasjon, sosialt samvær og lek.

Plankart og bestemmelser sikrer varierte fasader og en nedtrapping av bebyggelse inn mot tunet. Maks byggehøyde er satt til kote +105,5 for rekke mot sør og kote +104,8 for rekke mot nord i plankartet. Bygg skal videre gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Ved utforming av fasader skal det i hovedsak benyttes naturlige materialer som tre og mur/puss. Det skal være en variasjon i detaljering, materialer og farger. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser. Artikulering av form og fasader er viktige virkemidler for å få bygningsmassen til å framstå som harmonisk i sine omgivelser.

Arkitekturen og uteområdene skal fremme et sosialt naboskap og uformelle møtepunkt. Tunet skal utformes med stor grad av grønt kombinert med gangveier til boligene, og soner for lek og rekreasjon. Boligene skal ha sin hovedadkomst fra tunet.

8.4 Levekår og folkehelse

Gode bo- og nærmiljø er et av Bergen kommune sine fem hovedområder i kommunens folkehelsearbeid, jf. folkehelseplan for Bergen. Fantoft er en av levekårssonene som har størst utflytting av barnefamilier.

Nye rekkehus er et godt supplement til dagens bygningsmasse og til de ferdigstilte boligblokkene på Kråkehaugen. Et differensiert botilbud, med varierende størrelse på boligene fører til at flere aldersgrupper kan bo og leve i samme område. Jf. § 9 i KPA skal det i byfortettingsoner ligges spesiell vekt på tilrettelegging av familieboliger siden dette er soner med høy barneutflytting. Rekkehus er en bygningstype som er godt egnet for barnefamilier med tanke på størrelse. Omkringliggende veier har lav trafikk som er godt tilrettelagt for fotgjengere. Barn har også trygg skolevei, i naturlige omgivelser, via Fantoftskogen, til Paradis skole. Størrelsene på boligene, kontakten med naturen og det trygge bilfrie tunet, legger til rette for et godt og trygt bomiljø for barnefamilier.

I et folkehelseperspektiv er det positivt at det blir lagt til rette for variert boligbygging i området. Dette gjør at folk i alle livsfaser med ulikt ressursgrunnlag kan bosette seg i et attraktivt/sentralt område med gode forutsetninger for en aktiv og sosial hverdag.

8.5 Uterom

Illustrasjonsplanen viser utforming av uteoppholdsareal, både med tanke på størrelse og kvalitet. Sol og skyggeanalysen viser at uteareal har tilstrekkelig med sol iht. krav i KPA. Viser videre til mulighetsstudie, utenomhusplan, illustrasjonsplan kap. 5.3, 5.5, og 5.6.

8.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminneinteresser på eiendommen. Planforslaget er godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø. Viser til vedlagt og godkjent kulturminnedokumentasjon.

8.7 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.7.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Det er ingen registrerte blågrønne verdier innenfor planområdet Jf. Bergen kommune sitt temakart for blågrønn struktur.

8.7.2 Jordressurser

Ikke relevant. Det er ingen jordbruksareal innenfor planområdet.

8.7.3 Naturmangfold

Tiltaket planlegges i et urbant område som er sterk påvirket av bebyggelse fra før. For terrestrisk vegetasjon vurderes influensområdet å være 10 m fra eventuelle arealbeslag, mens det for de mest arealkrevende fugleartene vurderes å være vesentlig mer, grunnet forstyrrelser i anleggsperioden. Influensområdet for fugl settes til 200 m fra planområdet.



Figur 55: Influensområde for planområde.

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering

Området er sjekket opp imot Artsdatabanken og Naturbase. Det er ingen registrerte naturtyper innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke registrert prioriterte arter i eller i nærheten av planområdet. Ved Fantoftvegen 46 er det observert Mesterrot (karplante, 2005). Det er også observert stær ved Fantoftvegen 27 (fugl, 2021). Det er ikke registrert hekkeområde for fuglearter i Artsdatabanken, innenfor influensområdet til planområdet. Det er også registrert ramsløkfle ca. 170 meter sørvest for planområdet. Ramsløkfleuen er en sterkt spesialisert blomsterfleue som er knyttet til planten ramsløk. Innenfor planområdet er det ikke registrert ramsløk. Planområdet er ikke vurdert til å være et potensielt habitat/leveområde for Ramsløkfleue.

På eiendommen står det i dag flere trær. I det sørvestre hjørnet står de en spisslønn innenfor planområdet, som er 10 meter høy. I nordøstlig hjørne står det en plantet eik. Langs eiendomsgrensen mot 12/286 står en rekke på 7 hjertetrær ca. 5 meter høye, alle med delte stammer. Utover dette står det noen få mindre trær mot 12/284. Utover dette står det noen få mindre trær mot 12/284. Området var tilnærmet skogfritt før 1971 og har før den tid vært holdt nede til fordel for jordbruk. Ut ifra historiske flyfoto var eiendommen tilnærmet skogfri før 1980. Dagens trær på eiendommen har vokset frem på eiendommen etter 1980. Lønnetrærne av typen spisslønn er naturlig hjemmehørende i Norge. Hjertetrærne er et treslag importert fra Japan. De er ikke svartelistet. Trærne bidrar til å gi eiendommen, som med unntak mot vest enten er asfaltert eller bebygget, en grønn innramming. Men trærne ellers har begrenset verdi både ut fra art, alder og størrelse. Etter anbefaling fra Bergen kommune er det valgt å ta vare på to trær innenfor planområdet. Dette for å ivareta de grønne kvalitetene disse gir internt på tomten. Disse er markert med symbol i plankartet og omtalt i bestemmelsene som trær som skal bevares, og som det skal tas hensyn til i anleggsfasen.

Det er et mindre sammenhengende skogbelte sør/sørvest for eiendommen. Tiltak innenfor planområde er ikke vurdert til å komme i vesentlig konflikt med skogbeltet. Dette skogbeltet vil være sammenhengende også etter utbyggingen. Skogbeltet har en begrenset verdi som landskapsøkologisk funksjonsområde for arter, da det kun er registrert vanlig forekommende arter i og rundt planområdet.

Området er allerede sterkt preget av menneskelig aktivitet fra bebyggelse og aktuell tomt er allerede opparbeidet. Planområdet er vurdert til å ha liten biologisk verdi.

Det foreligger ikke, en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, som følge av tiltak innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere planforslaget opp mot loven.

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering

Kunnskapen om naturverdier i området og hvordan tiltaket vil kunne påvirke disse må sees på som tilstrekkelig, slik at føre-var-prinsippet ikke vil komme til anvendelse.

§ 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering

Planforslaget er vurdert til å ikke ha vesentlig negativ påvirkning på økosystemet. Den samlede belastningen på økosystemet er vurdert til å være lav. Den planlagte utbyggingen vil ikke forringe leveområde for sårbare arter eller viktige naturtyper og prinsippet om samlet belastning iht. § 10 blir dermed ikke vurdert nærmere.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering

Ut fra kjent kunnskap om området er det ikke grunn til å sette særlige krav til anleggsarbeidet. Det blir vurdert at gjeldende lovverk, kommunal kontroll og tiltakshavers interne kvalitetssystem sikrer en forsvarlig gjennomføring av tiltaket.

Konklusjon

En kan ikke se at planen vil medføre vesentlig skade på naturmangfold innenfor eller i nærheten av planområdet. Etter en vurdering av Naturmangfoldloven § 8-12 kan en ikke se vesentlige negative konsekvenser av planen.

8.8 Rekreasjon og friluftsliv

Det er ingen areal innenfor planområdet som blir brukt til friluftsliv/rekreasjon. Planforslaget vil ikke forringe allmenn tilgang til friluftsområder. Sti sør for eiendommen Fantoftvegen 44 ligger utenfor planområdet. Stien er vist i illustrasjonsplanen. UTE 2 og UTE 3 i plankartet skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest.

8.9 Sosial infrastruktur

8.9.1 Skole og barnehage

Det ligger opp til en begrenset utbygging. Det er vurdert at skoler og barnehager i området har kapasitet til å ta imot noen barnehagebarn og skolebarn i denne størrelsesorden.

8.9.2 Annen sosial infrastruktur

Ingen kjent konsekvens.

8.10 Barn og unges interesser

Tiltakene i planen går ikke ut over areal som er kjent brukt til lek i dag. Skolevegen er vurdert som trygg.

8.11 Samferdsel og mobilitet

8.11.1 Veg og atkomst

Adkomstveien til planområdet er via kommunal vei Fantoftvegen, o_KV og videre over på veien inn i planområdet, f_V. Adkomst i planområdet er sikret i samsvar med krav i Statens vegvesen håndbok N100.

8.11.2 Parkering

Det legges opp til lav parkeringsdekning, med 0,64 plasser per 100 m² BRA. Dette tilsvarer 1 plass per enhet.

8.11.3 Trafikksikkerhet

Statens vegvesens håndbok V713 Trafikkberegninger oppgir for boliger et turproduksjonstall på 3 personturer per person per døgn, med et variasjonsområde på 2,0–4,0 personturer per person per døgn. Statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at det i 2020 bodde i gjennomsnitt 2,06 personer per bolig i Bergen kommune (SSB, 2021).

Det er forutsatt en bilførerandel på 53%. Dette er i henhold til reisevaneundersøkelsen for Bergensområdet, og tallet gjelder Fana (SINTEF, 2014), se tabell under.

Bydel	Til fots	Sykkel	Bilfører	Bilpassasjer	Kollektivt	Annet	SUM
Bergenhus	67 %	6 %	11 %	2 %	13 %	1 %	100 %
Årstad	50 %	4 %	33 %	4 %	7 %	1 %	100 %
Laksevåg	27 %	1 %	58 %	7 %	6 %	1 %	100 %
Fyllingsdalen	36 %	1 %	48 %	7 %	6 %	2 %	100 %
Åsane	23 %	1 %	59 %	10 %	7 %	1 %	100 %
Arna	20 %	3 %	60 %	11 %	6 %	0 %	100 %
Fana	27 %	4 %	53 %	8 %	7 %	2 %	100 %
Ytrebygda	23 %	5 %	59 %	7 %	5 %	1 %	100 %

Med disse forutsetningene vil hver bolig gi $3 * 2,06 * 53 \% = 3,27$ bilturer per dag (ÅDT).

Dette gir en beregnet trafikkmengde på ca. 29 ÅDT ($3,27*9$).

Rivning av eksisterende næringsbygg vil medføre redusert biltrafikk. Dagens trafikk inn og ut av planområdet er knytt til næringsbygget og de 32 parkeringsplassene som er lokalisert her i dag. Det er tatt forbehold om at hver parkeringsplass genererer 2,5 turer pr. dag. Dette gir en beregnet trafikkreduksjon på ca. 80 ÅDT.

Beregnet turproduksjon for framtidig situasjon er vist i tabellen under:

Fana reisemiddelfordeling (%)		Antall boliger	Personturer pr. person pr. dag	Beboere per bolig	Antall turer per dag
Fottur	27%				
Sykkel	4%	9	3	2,06	2
Bil	53%	9	3	2,06	29
Bilpassasjer	8%	9	3	2,06	4
Kollektiv	7%	9	3	2,06	4
Annet	2%	9	3	2,06	1
Sum					56

Planforslaget reduserer antall bilturer med ca. 50 ÅDT.

Kapasitetsberegning gjort av Sivilingeniør Helge Hopen AS i forbindelse med reguleringsplan for Fantoftvegen gnr.12 bnr.263 m.fl viser at krysset i Storetveitveien har tilfredsstillende trafikkavvikling og betydelig reservekapasitet til å håndtere eventuell økt trafikk knyttet til andre planer/utbygginger. Det er derfor ikke aktuelt å vurdere kapasitetstiltak i krysset.

Basert på registreringer av personskaueulykker i området de siste 10 årene er det ingen indikasjon på at det er spesielle ulykkespunkt eller utrygghetspunkt i området. Det har vært en ulykke (2018) med fotgjenger i lyskrysset (kryssing av Fv.582), ellers ulykker mellom kjøretøy, der det bl.a. har vært 3 hendelser i krysningspunktet med bybanetraseen, alle med ulykkeskode kryssende kjøreretning. Planforslaget fører til en reduksjon av trafikk langs Fantoftvegen. Endringene som følge av tiltaket er små og det er allerede etablert tilstrekkelige løsninger for myke trafikanter i området.

8.11.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger nær bybanestopp og øvrig kollektivtilbud med høy frekvens. Utbyggingen er ikke av et omfang som medfører behov for endringer i kollektivtilbudet.

8.11.5 Sykkel og gange

I området er det etablert et tilstrekkelig tilbud til myke trafikanter. Basert på registreringer av personskadeulykker i området de siste 10 årene er det ingen indikasjon på at det er spesielle ulykkespunkt eller utrygghetspunkt i området

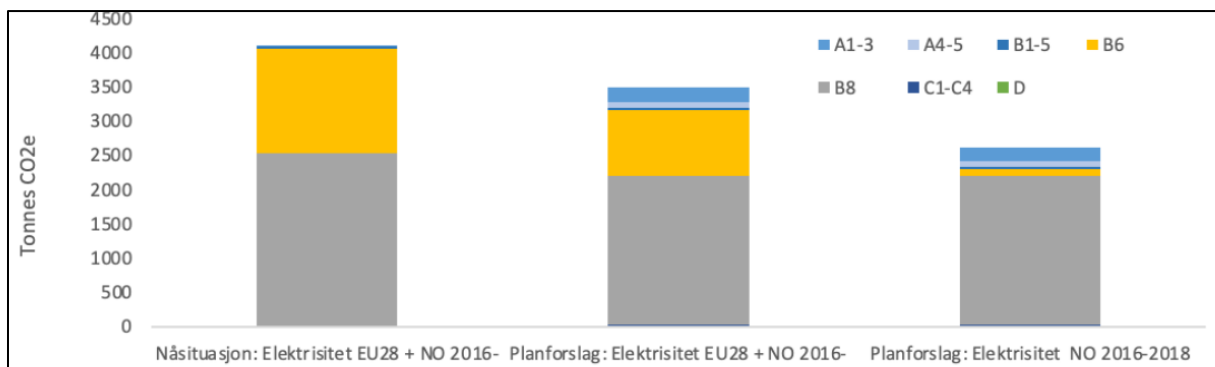
8.12 Vannforsyning og avløp

Viser til vedlagt VA-rammeplan.

8.13 Energi og klima

Context AS har utarbeidet et klimagassregnskap som ligger som et vedlegg til planforslaget. Utdrag under er hentet fra klimagassregnskapet.

Planforslaget Scenario 1 (europeisk energimiks) har et beregnet totalutslipp på 3487 tonn CO₂-e, 15,2% lavere enn dagens situasjon. Området bygges ut med ny bygningsmasse, men går fra et maksimum på ca. 65 til ca. 45 brukere, noe som gir et litt mindre klimagassutslipp fra transport. Klimagassutslipp fra energibruk er imidlertid betydelig lavere enn i 0 alternativet til tross for at utbygd areal innenfor planområdet øker med rundt 10,7%. Dette skyldes en bedre energistandard.



Figur 56: Utsnitt av klimagassregnskap. Kilde: Context AS

I Planforslag Scenario 1 og 2 utgjør klimagassutslipp forbundet med transport den største andelen. Planforslaget Scenario 2 (norsk utslippsfaktor på elektrisitet) har et beregnet totalutslipp på 2621 kg CO₂-ekv, en reduksjon på 33,9% sammenlignet med dagens situasjon

Planforslaget har et lavere totalutslipp enn en videreføring av dagens situasjon, samtidig som det gir mange nye boliger i området. En stor del av de nye utslippene skyldes transport i drift, som er avhengig av antall brukere uavhengig av utbyggingsform.

8.14 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet

8.15 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

ROS-analysen er utarbeidet som en egen rapport datert 22.12.2021. ROS-analysen tar utgangspunkt i veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*, utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017, og følger krav fra TEK17.

Gjennom fareidentifisering i sjekklisten er det definert 1 naturfare og 1 andre uønskede farer i eller nær planområdet. ROS-analysen har avdekket følgende risiko- og sårbarhetsforhold som må følges opp i det videre arbeidet. Disse er:

Nr.	Uønsket hendelse	Tiltak	Oppfølging	Vurdert risiko etter tiltak
Naturhendelser				
14	Radon. Planområdet er i NGU sin kartdatabase merket med aktsomhetsgrad «moderat til lav».	Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift	Byggesak	
	Bybanetunell. Planområdet ligger innenfor sikringssone for bybanen Topp tunnel ligger på ca. kote +60. Sikringssonen til tunnelen strekker seg 15 meter i alle retninger, til ca. kote +75 ca. Planområdet ligger på kote +96 og er godt utenfor sikringssonen til tunnelen. Bybanen utvikling råder samtidig at arbeid innenfor sikringssonen skjer med forsiktighet.	Videreføring av sikringssone for bybanetunell i plankart og bestemmelser. Tiltak i grunnen som innebærer, peleramming, hullboring i og mot fjell og brønnboring er bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for bybanetunnelen.	Plankart og Reguleringsbestemmelser	

Det er foreslått avbøtende tiltak i den videre planleggingen og gjennomføringen. Ved gjennomføring av de foreslåtte avbøtende tiltakene vil risiko- og sårbarhetsforholdene være nede på et akseptabelt nivå.

8.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planområdet benyttes i dag til næring. Området reguleres i sin helhet til bolig og vil ikke lenger kunne benyttes til næring.

8.18 Konsekvenser for naboer

Ved varsel om oppstart var plangrepet å rive et næringsbygg og erstatte dette med 2 boligblokker i 3 etasjer, med tilhørende tilkomst utearealer, renovasjon og parkering. Ca. 20 boenheter. Underveis i planprosessen er prosjektet endret til 9 rekkehus. Vurderingen er at revidert planforslag ivaretar merknader fra naboer som ba om redusert byggehøyde og volum.

En viser videre til vedlagte 3d illustrasjoner, snitt- og oppriss, sol og skyggeillustrasjoner, plankart og illustrasjonsplan for hvordan planforslaget vil påvirke naboer.

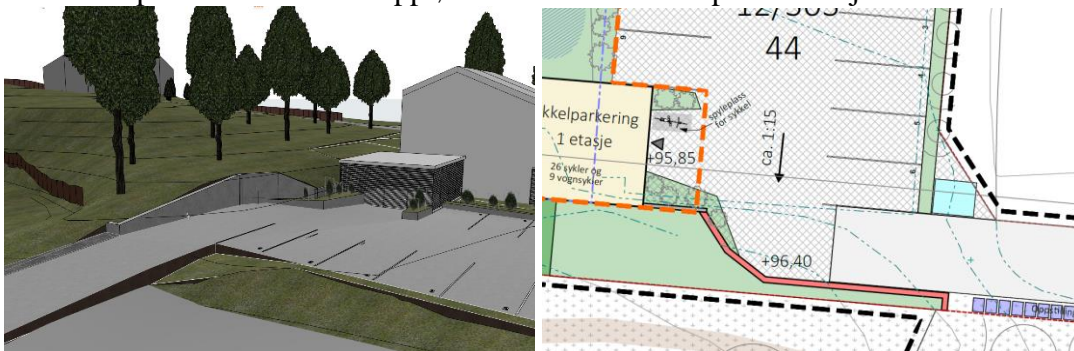
Det er utarbeidet et sol- skyggeperspektiv som viser skygge på fasade på Fantoftvegen 40 for dagens situasjon og ny situasjon. Denne viser at det er minimale forskjeller i hvor mye eksisterende og ny planlagt bebyggelse kaster skygge på fasaden i Fantoftvegen 40 sitt sørlig hjørne.

Ny bebyggelse vil også påvirke utsiktsforholdene ved at den nye bebyggelsen danner en mer sammenhengende rekke mot nord og øst. Det vil bli innsyn fra ny bebyggelse mot naboeiendommen i nord. Stuer og terrasser ved Fantoftvegen 40 har utsiktsretning mot nordvest. Det er sikret en åpning mellom bygningskroppene i BK1 som bryter opp volumene og gir luft mellom bebyggelsen.



Figur 57: 3d illustrasjon av planlagt bebyggelse.

Mot nabo på 12/284 skal det oppføres en mur som vist på illustrasjon under.



Figur 58 Illustrasjon sett fra øst som viser parkeringsplass og mur mot nabo. Murens plassering er vist i illustrasjonsplan, se utsnitt.

Restareal i eldre reguleringsplan (planID: 8825000) mellom snusløyfe og uregulert areal på 12/284 og 12/285 reguleres til uteoppholdsareal for 12/284 og 12/285. Dette er gjort for å fullt ut erstatte eldre overlappende reguleringsplan i dette område. Dette gjelder arealformål med feltnavn UTE.

8.19 Interessemotsetninger

Ingen vesentlige

8.20 Avveining av virkninger

Ønske om kompakt og arealeffektiv by må vurderes opp mot hensyn til eksisterende nabolag. I planforslaget har man tatt til følge naboers merknader. Vurderingen er at reviderte planforslag ivaretar merknader fra naboer som ba om redusert byggehøyde og volum.

Planforslaget har som intensjon å være framtidsrettet og utvikle stedet til et attraktivt boligområde i nærheten av Fantoft sentrum. Planarbeidet vurderes til å være i tråd med nasjonale føringer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Planforslaget bygger opp under nullvekstmålet, byvekstavtalen og Bergen kommunes sykkel - og kommende gåstrategi ved å tilrettelegge for boliger i et område med god kommunikasjon til buss, bybane, skole, barnehage, arbeidsplasser, butikker, rekreasjonsområder og andre dagligdagse gjøremål.

Nye rekkehus er et godt supplement til dagens bygningsmasse og de nylig ferdigstilte boligblokkene på Kråkehaugen. Et differensiert botilbud, med varierende størrelse på boligene fører til at flere aldersgrupper kan bo og leve i samme område. Jf. § 9 i KPA skal det i byfortettingssoner ligges spesiell vekt på tilrettelegging av familieboliger siden dette er soner med høy utflytting av barnefamilier. Rekkehus er en bygningstype som er godt egnet for barnefamilier med tanke på størrelse. Omkringliggende veier har lav trafikk som er godt tilrettelagt for fotgjengere. Barn har også trygg skolevei, i naturlige omgivelser, via Fantoftskogen, til Paradis skole. Størrelsene på boligene, kontakten med naturen og det trygge bilfrie tunet, legger til rette for et godt og trygt bomiljø for barnefamilier.

9 Avsluttende kommentar

Tomten har en svært sentral lokalisering, nært kollektivtransport, skole, barnehage, dagligvare, tjenesteyting og større grøntområder. Kompakt byutvikling er vedtatt i Kommuneplanens samfunnsdel BERGEN 2030 (KPS 2030). Begrunnelsen for en fortettingsstrategi er å redusere areal- og transportbehovet og samtidig utnytte eksisterende infrastruktur mer effektivt. Kompakte byutviklingsarealer er vist som 7 områder i kommunens strategiske byutviklingskart. Forslagsstiller anser at planforslaget bygger opp under den fortettingsstrategien som kommunen har vedtatt. Bebyggelsen er godt innordnet eksisterende bebyggelse i området. Rekkehus er sterkt etterspurt av barnefamilier, men i byfortettingssonen har det vist seg vanskelig å legge til rette for slik bebyggelse. Det har vi lyktes med i Fantoftvegen 44.