

Planinitiativ

# Signaturhagen Skjold

Fana, Gnr. 40, Bnr. 1462 m. fl.

Bergen kommune



**A/STAB**

## Innhold

Innhold.....	2
1 Bakgrunn.....	3
2 Planområdet – dagens situasjon .....	4
2.1 Forslag til planavgrensning.....	4
2.2 Beskrivelse av området .....	5
2.3 Eksisterende kartlegging av området.....	6
3 Overordnede planer og retningslinjer .....	9
3.2 Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet .....	10
3.3 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet.....	11
3.4 Stedsanalyse .....	12
4 Planinitiativet.....	13
4.1 Foreslått formål .....	13
4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	13
4.3 Idéskisser .....	16
4.4 Virkninger av planinitiativet .....	17
5 Vurdering av behov for konsekvensutredning .....	19
6 Medvirkning.....	19
7 Vedlegg til planinitiativet.....	20

Forslagsstiller:	Saksnr:	Dato:
Signaturhagen Skjold AS	PLAN-2022/23783	1.12.2022 (Revisjon 1)
Innert prosjektnr.	Utarbeidet av:	KS-ansvarlig:
102555	Anna Skogen Holst	Magnus Meinert

## 1 Bakgrunn

<b>Forslag til plannavn</b>	Fana, Gnr. 40 Bnr. 1462 m. fl., Signaturhagen Skjold
<b>Bydel, gnr./bnr.</b>	Fana, 40/84, 743, 908, 909, 986, 987, 992, 1461, 1462, 1463, 1534

Signaturhagen Skjold AS ønsker å starte opp arbeidet med en reguleringsplan for en samling eiendommer på Skjold. Eiendommene har en sentral og god beliggenhet med direkte nærhet til Mårdalen bybanestopp. I dag er eiendommene boligeiendommer bebygd med småhus. I reguleringsplanen for eiendommene videreføres boligformålet, med noe høyere utnyttelse.

Forslagsstiller har utviklet et boligkonsept basert på en sosial boform og store fellesarealer både ute og inne. Konseptet har utgangspunkt i tanken om å skape sosial bærekraftige prosjekter, der en helårig hage er identiteten gjennom alle prosjektene. Rundt helårshagen bygges fellesskap og naboskap, som tilrettelegger for gode liv og hverdager, trygg oppvekst, fravær av ensomhet og et inkluderende fellesskap.

Deler av utearealene i planområdet kan gjøres tilgjengelig for alle, og vil tilføre nærområdet kvaliteter som ikke er der i dag. Forslagsstiller har gjennomført flere prosjekter i Norge ut fra dette konseptet, og ønsker nå å få til et prosjekt i Bergen. Som en innledning til dette prosjektet deltok forslagsstiller sammen med Vill Arkitektur på Byarkitektens og KODEs boligutstilling *NABO: Hvordan skal vi bo sammen?* med forslaget *Hjørnesteinen – Å skape Bergens beste nabolag*.

Byarkitekten har uttrykt ønske om å være involvert i planarbeidet, og har tilbudt seg å være med på oppstartsmøtet.

Dette planinitiativet kommer ut av prosjektet som ble presentert på naboutstillingen, men konseptet og plangrepet gjøres på nytt for å få en ny prosess og en god tilpasning til stedet og eiendommene. Ambisjonen om høy grad av sosial bærekraft gjennom å skape felles møteplasser der beboere kan bli kjent og være sammen er fortsatt bærebjelken i prosjektet. Deleløsninger, fellesskapsløsninger, helårige hager og god arkitektur blir alle sett på som komponenter i å skape et prosjekt med høyt fokus på sosial bærekraft.

Tomtene er samlet på ca. 5 200 m<sup>2</sup>.

30. september 2022 ble det avholdt et veiledningsmøte i saken.



Figur 1. Kartet viser omtrentlig plassering av eiendommene på Skjold utenfor Bergen sentrum.

## 2 Planområdet – dagens situasjon

### 2.1 Forslag til planavgrensning

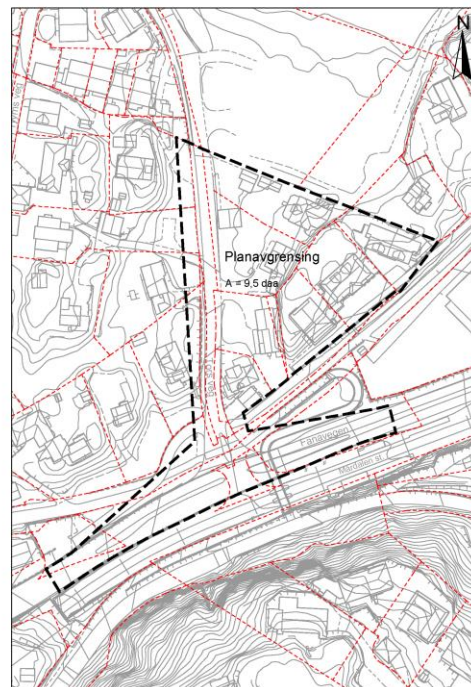
Foreslått planavgrensning er vist i figur 2 og på vedlagt forslag til varselkart. Planavgrensningen følger eiendomsgrensene i nord, øst og sør. I sør er det tatt med en del ekstra samferdselsareal for å gi nok plass til frisiktsoner og i krysset Tors veg / Fanavegen, hvis det blir nødvendig.

Planavgrensningen er videre lagt litt på utsiden av Tors veg for å ta høyde for eventuelle tiltak som kan være nødvendige langs Tors veg. Det varles en del ekstra areal rundt Tors veg og Fanavegen for å unngå å måtte varsle ny planavgrensning senere. Det forventes at planområdet kan justeres ned noe etter hvert som prosessen kommer i gang.

Helt innledende er det vurdert at avkjørsel inn til prosjektet bør skje fra Tors veg, ca. midt mellom krysset Fanavegen / Tors veg og Nesttun idrettsanlegg. Dette vil bli vurdert nærmere som en del av arbeidet med planen. Foreslått planavgrensning tar høyde for siktkrav ved en slik avkjørsel.

Det er ønskelig at planavgrensningen blir et av teamene under oppstartsmøtet.

Vedlagt er planavgrensning i PDF- og SOSI-format.



Figur 2. Forslag til planområde.

## 2.2 Beskrivelse av området

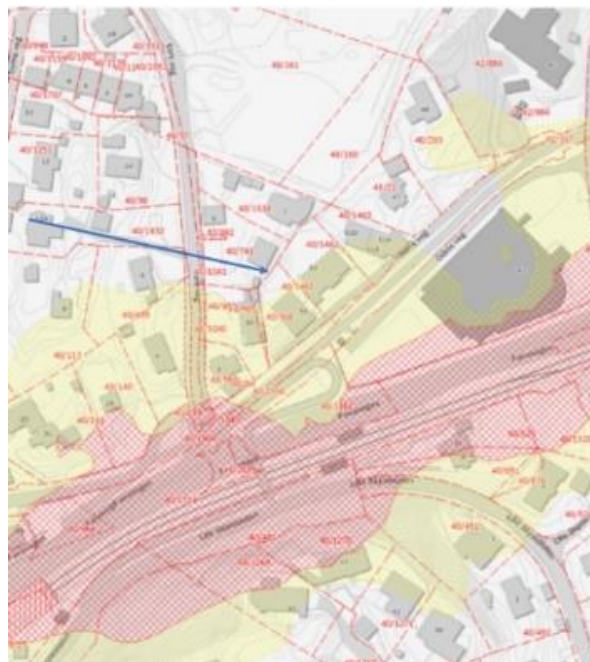
Området ligger sentralt på Skjold i Fana bydel, omtrent 10 km sør for Bergen sentrum. Området ligger like ved Mårdalen bybaneholdeplass, med avganger i retning Bergen sentrum og Flesland. Lagunen og Nesttun sentrum ligger innen kort avstand fra planområdet. Her er det et stort utvalg av butikker og tjenestetilbud.

Nesttun idrettspark og dagligvarebutikk ligger rett ved planområdet. Området har også nærhet til Skjold kirke, Ramstad gård, Skjold barneskole, Midtun barneskole og Slåtthaug ungdomsskole. Det er også flere barnehager i nærheten, blant annet Idavollen barnehage, Skjold barnehage og Skjoldlia barnehage.

Skjold har tidligere vært et landbruksområde, som gradvis har blitt fortett med eneboliger. For eiendommene i Tors veg ser fortettingen ut til å være orientert rundt den tidligere Nesttun travbane som lå her fram til 1985. Området er småkupert, med små daler og søkk mellom det som tidligere har vært jorder og innmark. I dag er området i all hovedsak bebyggt med småhus.

De vestligste eiendommene innenfor planavgrænsningen er bebyggt med eldre eneboliger, trolig fra rundt 1970-tallet. De østligste av eiendommene har noe nyere og større bebyggelse, blant annet en firemannsbolig. Bebyggelsen i området har vært ganske spredt fram til 1980-tallet, da travbanen ble lagt ned og området etter hvert regulert. Det har vært betydelig fortetting med eneboliger siden den gang. Etter etablering av Bybanen har området igjen blitt aktuelt for fortetting, og det er i dag flere ferdigstilte og pågående leilighetsprosjekter langs Bybanetraséen.

Deler av området er støyutsatt og dekket av gul støysone. En mindre del er også innenfor rød støysone, se figur 3.



Figur 3. Figuren viser støysoner fra KPA2018. Forslag til planområde er vist med blå pil.

### 2.2.1 Nærliggende bebyggelse og strøkskarakter

Områdets strøkskarakter er preget av frittliggende eneboliger og villabebyggelse i ulike størrelser og stilarter. Bygningene i området stammer hovedsakelig fra 1950- og 1960-tallet. I 1996 ble hele området regulert til eneboligbebyggelse. Dagens organisering av området gjenspeiler reguleringsplanen. Sør for planområdet, langs Fanavegen, ligger Skjold gård med opprinnelse fra 1800-tallet. Skjold gård er SEFRAK-registrert og fungerer i dag som næringslokaler for Fana blikk AS.

Nesttun idrettspark ble fra 1926 til 1985 benyttet som travpark av Bergen og Omegns Travselskap, men ble i 1993 regulert til idrettspark. I dag består idrettsparken av to kunstgressbaner og en mindre treningsbane.

Idrettsplassen er hjemmebanen til Fana IL og har en viktig funksjon som samlingssted for barn og unge i området.

## 2.3 Eksisterende kartlegging av området



Figur 4. Beregnet trafikk i RTM i Skjoldskiftet. Dagens situasjon til venstre og endringer som følge av ny E39 til høyre. Blå pil viser til planområdet.

Asplan Viak har på vegne av Bergen kommune gjennomført en trafikkanalyse for Skjold i 2021. Analysen ble utarbeidet på bakgrunn av trafikkutfordringer i Skjoldskiftet, og for å samordne mindre trafikkanalyser utarbeidet som del av reguleringsplaner i området.

En del av den foreslåtte planavgrensningen er innenfor trafikkanalysens sørlige område. Dette inkluderer deler av Fanavegen, se figur 4. I undersøkelsen undersøkes dagens situasjon med intensjon om å foreslå tiltak som kan bedre situasjonen. En bedring av trafikksituasjonen har vært en forutsetning for videre fortetting på Skjold. Det gis ikke forslag til tiltak for Fanavegen, men den har generelt stor betydning som ferdselsåre mellom Skjold og andre bydeler.



Figur 5. Utklipp fra Oppsummeringskart fra trafikkanalyse for Skjoldområdet. Blå pil viser foreslått planområde.

Trafikkanalysen undersøker videre virkningene av ny E39 som nylig har åpnet. Undersøkelsen baserer seg på beregnet trafikk i regional transportmodell (RTM) gjennom Skjoldskiftet, se figur 4. I undersøkelsen beregnes det at Fanavegen vil få en reduksjon i trafikkmengde på 20 %, og at denne reduksjonen vil være størst i retning Lagunen. Etter åpning av ny E39 er forventet at busser får økt framkommelighet langs Fanavegen.

Som en del av trafikkanalysen ble det gjennomført en registrering av barns reiser på Skjold og i området rundt. Figur 5 viser et utklipp av oppsummeringskartet, der resultatene fra registreringen framgår. Undersøkelsen viser at barna opplever særlig kryssområdene som trafikkfarlige. Det gjelder også for krysset Tors veg / Fanavegen nærmest det foreslåtte planområdet. Der er det i dag lysregulert kryssing og gangbro over Fanavegen. På denne lokaliteten er det bemerket at barna opplever lysanlegget som vanskelig å forstå fordi det er grønt for biler og fotgjengere på samme tid. Dagens sykkelstamveg langs Osbanen er ikke lysregulert, og syklistene med hastigheter opp mot 40 km/t er ikke uvanlig langs sykkelstamvegen. Situasjonen vil trolig bli bedre etter at dette anlegget er utbedret slik det nå er regulert.

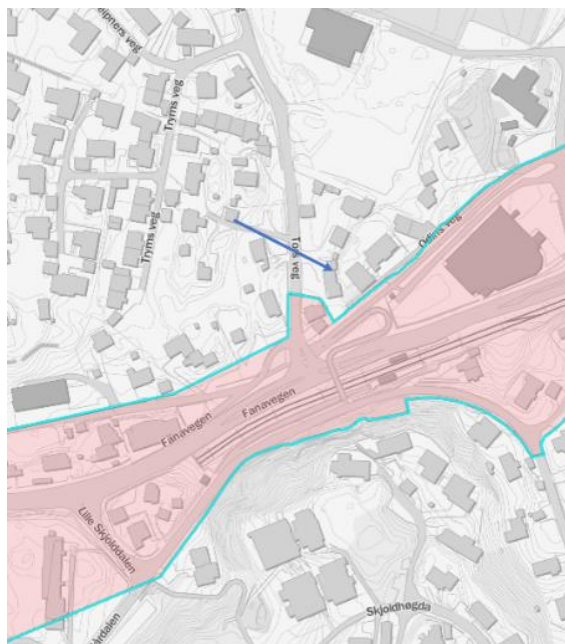
Undersøkelsen viser også at barna opplever Nesttun idrettsplass som et kjekt sted å være med de fritids- og rekreasjonstilbudene som finnes her. Deler av Tors veg er registrert som skoleveg i området, og den er også adkomstveg til Nesttun idrettsplass.

### 2.3.1 Kulturminnegrunnlag

I 2007 ble det utarbeidet et kulturminnegrunnlag i forbindelse med bybanens byggetrinn 2 fra Nesttun til Rådal. Kulturminnegrunnlaget tar for seg en mindre del av det foreslåtte planområdet, se figur 6.

Kulturminnegrunnlaget trekker fram Osbanen som et anlegg med stor historisk betydning. Det gjelder traseens bredde, høyde og kurvatur som sammen forteller en historie om den gamle jernbanen. Dette omtales i kulturminnegrunnlaget som noe som er viktig å bevare. Det foreslåtte planområdet ligger i sør tett på, men går ikke inn i Osbanetraseen, se figur 8.

Kulturminnegrunnlaget omtaler også at området nord for det foreslåtte planområdet under andre verdenskrig ble brukt som leiområde, se figur 7. Det er i dag få krigsminner igjen i området. I krysset Odins veg / Fanavegen ligger det et kommunalt listeført fjellanlegg fra krigen.



Figur 6. Utklipp fra kulturminnegrunnlag til Bybanen. Blå pil viser foreslått planområde.

### 2.3.2 Grunnundersøkelser

I 2012 ble det gjennomført geotekniske og miljøtekniske grunnundersøkelser i nærheten av planområdet. Dette ble gjort i forbindelse med reguleringsplan for sykkelstamveg langs Osbanen og Fanavegen.

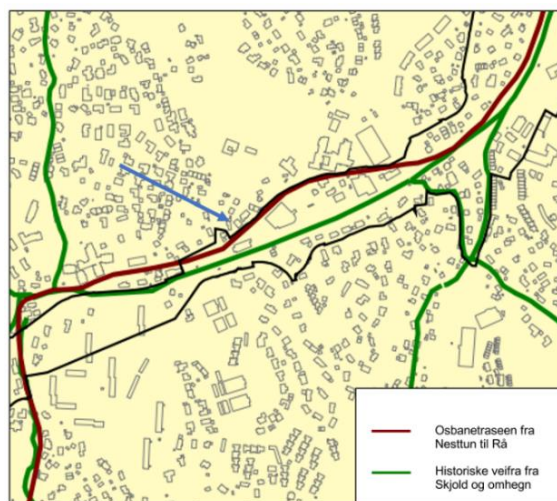
Det undersøkte området strekker seg fra der sykkelstamvegen krysser Odins veg, og videre ca. 400 m vestover forbi Tors veg. I undersøkelsene ble det gjennomført åtte totalsonderinger og én prøveserie. Undersøkelsene viser at dybden til berg varierer fra 7,7 meter lengst vest i området til 0,4 meter i øst (mot Odins veg). I vest er det lag bestående av løst lagrede torvmasser. I øst er det faste masser av antatt grus og stein med noe torv over antatt berg.

Miljøtekniske undersøkelser viser påviste konsentrasjoner av miljøgifter over forurensingsforskriftens normverdier i to av ti prøveserier. Forurensingen er oljeforurensning tilsvarende tiltaksklasse 3 og 4. I de resterende prøveseriene er det påvist rene masser tilsvarende tiltaksklasse 1. Dette gjelder blant annet for lokalitet PR 3, som ligger like ved gnr. 40 bnr. 909.

Det er ikke så overraskende at det er noe grunnforurensning i en gammel jernbanetrase. Det er mindre sannsynlig at det er grunnforurensning inne i det foreslåtte planområdet, da disse eiendommene ser ut til å ha hatt boligbebyggelse i lang tid.



Figur 7. Engelsk etterretningskart over Skjold. Sorte bygninger er tyske/rekvirert tyske. (Planområdet vist med blå pil).



Figur 8. Fra kulturminnegrunnlag. Osbanetraseen. (Planområdet vist med blå pil).



### 3 Overordnede planer og retningslinjer

#### 3.1.1 Kommuneplanens arealdel – KPA2018

Planområdet ligger i byfortettingssonen (BY) i KPA. Byfortettingssoner skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. I områdene skal det bygges i en kvartals- og gatestrukturer med kvartalslengder på ca. 70 meter. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal vurderes og fastsettes ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Bebyggelsen skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Mot Fanavegen gjelder en byggegrense på 12 meter.

I prosjektet vil det bli lagt opp til at minst 20 % av leilighetene skal være større enn 80 m<sup>2</sup>, og tilsvarende at maksimalt 20 % skal være under 50 m<sup>2</sup>. De minste boligene vil trolig bli på rundt 50 m<sup>2</sup>. I prosjektet vil det bli lagt opp til at boligene skal passe for ulike aldersgrupper, inkludert barnefamilier, med kvaliteter som trygg forbindelse til utearealer og god terrengkontakt.

Det vil bli opparbeidet minst 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver av leilighetene, der utearealene i all hovedsak er påtenkt som fellesarealer på bakken, i tråd med kravene i KPA. Balkonger og altaner vil for en del av leilighetene gi noe privat uteareal i tillegg til fellesarealene.

I planen tenkes deler av uteoppholdsarealet fordelt mellom utendørs og innendørs i den grønne helårshagen. I retningslinjene til § 14, åpnes det for at uteareal kan være innendørs, i spesielt krevende situasjoner (for eksempel knyttet til støy og luftkvalitet).

Alle boenheter vil ha trygg gangavstand til uteoppholdsareal på bakkeplan, med maksimum 100 meter avstand. Areal brattere enn 1:3 vil ikke regnes med.

Parkering for leilighetene vil trolig bli løst i et felles parkeringsanlegg inne i planområdet, eller under bebyggelsen. Det er krav til minst 36 parkeringsplasser for en bygningsmasse på 6 000 m<sup>2</sup>. Fire av disse plassene utformes for bevegelseshemmede. Det vil bli lagt opp til ca. 150 klimaskjermede og tyverisikre sykkelparkeringsplasser. Som en del av fellesarealene planlegges det også et sykkelverksted til bruk for beboerne.



Figur 9. Utklipp av deler av Skjold fra KPA. Planområdets beliggenhet er vist med rød sirkel.

### 3.1.2 Hensynssoner

Planområdet er berørt av følgende hensynssoner:

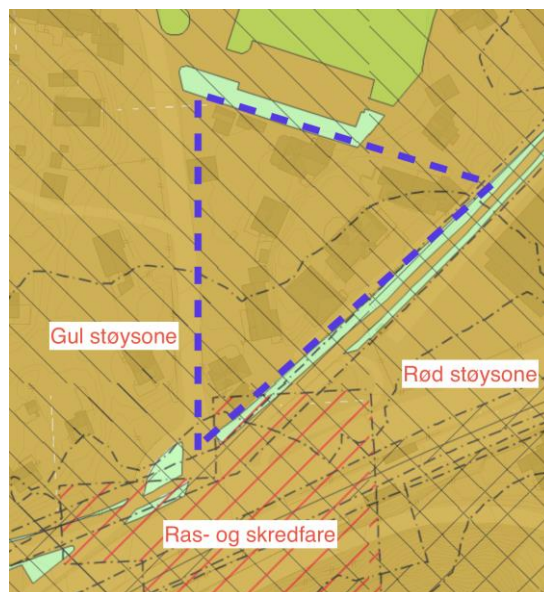
- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)
- Steinsprang, jord-, flom- og snøskred (H301)
- Konesjonsområde fjernvarme (H410)

Nedre grenseverdi gitt i tabell 3 i T-1442 skal tilfredsstilles for tiltak med nytt støyfølsomt bruksområde, jf. § 22. Nedre grenseverdi tilsvarer gul støysone.

Bebyggelsen utformes slik at planløsningen har en stille side, ved at minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom har minst ett vindu mot stille side. Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. Bebyggelsens utforming skal også sørge for at uteoppholdsarealet ikke blir støyutsatt.

I skredsoner er det krav om fagkyndig utredning av skredfare. Avgrensning for hensynssonen er markert med rød skravur i figur 10.

For nybygg over 500 m<sup>2</sup> er det tilknytningsplikt for fjernvarme. Det kan gis unntak dersom det dokumenteres for at bygget har energiløsninger som er bedre ut fra hensynet til miljø, energi og samfunnsøkonomi.



Figur 10. Nærliggende hensynssoner i KPA2018.

## 3.2 Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

### 3.2.1 Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2

Reguleringsplan for utbedring av sykkelstamveg mellom Fana og Bergen sentrum, vedtatt i 2018. Planen åpner for utbedring av dagens sykkelveg og gangveg langs Osbanetraseen. Delstrekning 2 tar for seg området mellom Skjoldskiftet og Fana blikk. Hensikten bak planen er å øke gang- og sykkeltrafikken, fjerne biltrafikk fra anlegget og å skille gående og syklende fra hverandre. I tillegg skal det etableres et eget lyssignal for syklister som krysser Tors veg. En konsekvens av dette er at det må etableres et høyresvingfelt for trafikk som kommer fra øst og skal inn i Tors veg.

Det er planlagt byggestart i 2022 med en forventet anleggstid på 2,5 år.



Figur 11. Utklipp av plan for utbedring av sykkelstamveg. Blå pil viser foreslått planområde.

Planområdet som foreslås i dette planinitiativet overlapper med planområdet for sykkelstamvegen i sørvest og øst. I disse områdene er det i sykkelstamvegplanen brukt et kombinasjonsformål som underlag for et midlertidig bygge- og anleggsområde. Det er i planen gitt bestemmelser om at disse områdene skal tilbakeføres til tidligere regulering og opparbeiding senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

Foreslått planområde vil få felles grenselinje med reguleringsplan for sykkelstamveg i plankartet. I praksis vil områdene være adskilt med mur langs gnr/bnr 40/1461, 1462 og 1463, pga. en liten høydeforskjell. Denne løsningen ligner på dagens løsning.

En utbedring av gang- og sykkelvegen vil kunne gi økt trafikksikkerhet i nærmiljøet.

### 3.2.2 Odins veg, Nesttun park- og idrettsområde

Reguleringsplan for nytt idrettsanlegg med tilhørende park- og rekreasjonsområde på Skjold, vedtatt i 2011. Planen åpner for nye drifts- og garderobebygg, i tillegg til ny avkjørsel og parkering. Reguleringsplanen åpner for en utvidelse av dagens idrettspark. I planen reguleres deler en mindre del av Tors veg, tilsvarende frisikt fra avkjørsel.

Foreslått planområde i planinitiativet grenser til reguleringsplan for idrettsplassen i nord.



Figur 12. Utklipp av plan for nytt idrettsområde på Nesttun. Blå pil viser foreslått planområde.

## 3.3 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

### 3.3.1 Odins veg 45 og 47

Reguleringsplanen for to nye leilighetsbygg med ca. 30 leiligheter i Odins veg. Det planlegges for en byggehøyde mellom 3 og 5 etasjer, maksimalt inntil kote 67,5. I planforslaget inngår vegareal for adkomst og renovasjon gjennom Odins veg og deler av Fanavegen. Deler av vegarealet er foreslått utformet som torgareal. Planen legger også opp til en ny snarveg mellom sykkelstamvegen og idrettsplassen.

Planforslaget grenser til eiendom gnr. 40 bnr. 1463 i nordøst og vil få felles plangrense med dette planarbeidet. Det ble varslet oppstart av planen i 2014.



Figur 13. Utklipp av plan for nye boliger i Odins veg. Blå pil viser aktuelle eiendommer i planinitiativet.

### 3.4 Stedsanalyse

Stedsanalyse viser at koblingen mellom Mårdalen bybaneholdeplass og Nesttun idrettsplass er viktig. Det vises videre til at det må sørges for en trygg og god forbindelse langs Tors veg som kan knytte sammen disse områdene. Ved å etablere en ny snarveg mellom idrettsanlegget og gang- og sykkelvegen vil det gi en slik trygg forbindelse, som i tillegg er raskere og kortere. Det vil kunne være viktig for fotgjengere og barn og unge som ferdes i området.

Stedsanalysen viser at det bør legges opp til noe lavere bebyggelse mot Tors veg, og noe høyere bebyggelse mot øst og nord. Hvis det er mulig å ta vare på noe av det naturlige terrenget innenfor foreslått planområde, vil det kunne gi et positivt bidrag til prosjektet. Ny bebyggelse brytes opp med grøntområder og helårshager, slik at det skapes kontakt mellom gatemiljøet og omliggende områder og hagens inside.

Stedsanalysen er vedlagt planinitiativet.



Figur 14. Anbefalingskart fra stedsanalysen. Snitt B er vist i figur 16.

## 4 Planinitiativet

### 4.1 Foreslått formål

Det foreslås å regulere eiendommene med formål for boligbebyggelse. Det er ikke vurdert nærmere hvilket av underformålene som er mest passende. Kanskje vil det være hensiktsmessig å bruke et kombinert formål for å åpne for nærings- eller tjenestefunksjoner i første etasje langs Tors veg. I tillegg kan det være aktuelt med å regulere deler av nærliggende samferdselsarealer med formål som veg, kjøreveg, annen veggrunn grå og grønn, sykkelfelt, gang- og sykkelvei og fortau. Avhengig av løsningsvalg kan også egne formål for renovasjon, uteoppholdsarealer og gangarealer være aktuelle.

### 4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

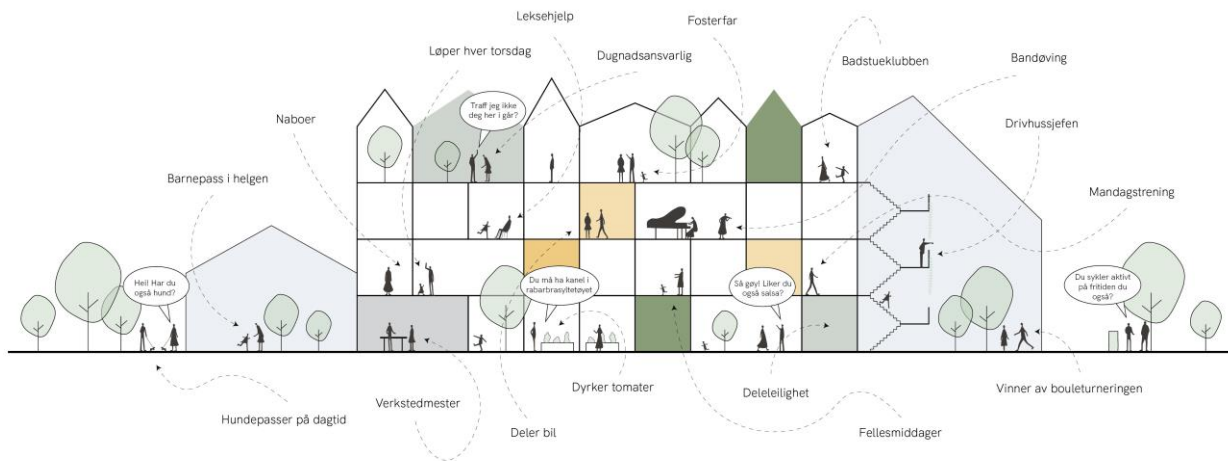
#### 4.2.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det arbeides med et skisseforslag der bygningsmassen er på ca. 8 000 m<sup>2</sup>, bestående av leiligheter, fellesareal og bil- og sykkelparkering. Dette tilsvarer omtrent 80 leiligheter i litt ulike størrelser, og rundt 40 bilparkeringsplasser. Tomtene har et samlet areal på ca. 5 200 m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på omtrent 153 %-BRA. En del av fellesarealet vil bestå av den grønne helårshagen, som vil være et rom med fri høyde over flere etasjer. BRA for slike rom beregnes som om det var lagt et plan for hver 3. meter. Det er ønskelig at beregning av BRA diskuteres nærmere under oppstartsmøtet.

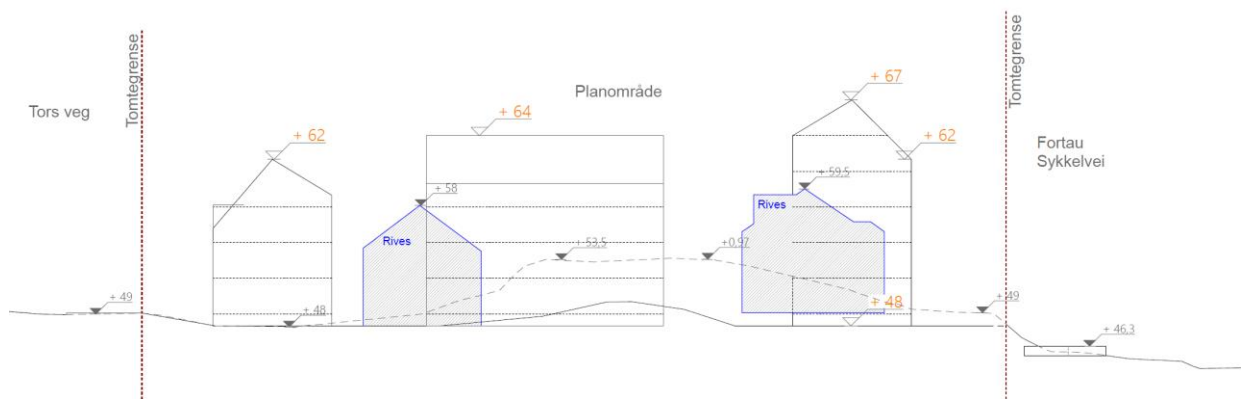
I skisseforslaget foreslås det tre volumer fordelt langs området ytterkanter, med et uteoppholdsareal i midten av området. Det tror vi kan være gunstig med tanke på støy, og uteoppholdsarealets funksjon og kvalitet. Siden prosjektet kommer ut av en tanke om sosial bærekraft og fellesskap er det veldig viktig at uteoppholdsarealene og andre fellesarealer gjennom plassering får funksjon som møteplass. Det høyeste av byggene plasseres nordøst i planavgrensningen, og planlegges med en byggehøyde inntil kote +67. De to øvrige byggene vil få en noe lavere byggehøyde.

Parkeringsgarasje plasseres under et av byggene, men denne løsningen er i liten grad konkretisert enda. Det er ikke avgjort om parkering bør være under bakken, eller i første etasje skjult bak en aktiv fasade.

Med tanke på gjennomføring er det ønskelig å få til et prosjekt som ved behov kan realiseres i flere faser. Her er ingenting avgjort, men det vurderes en løsning der prosjektet kan realiseres i to faser.



Figur 15 Ideskisse fra utstillingen NABO: Hvordan skal vi bo sammen?



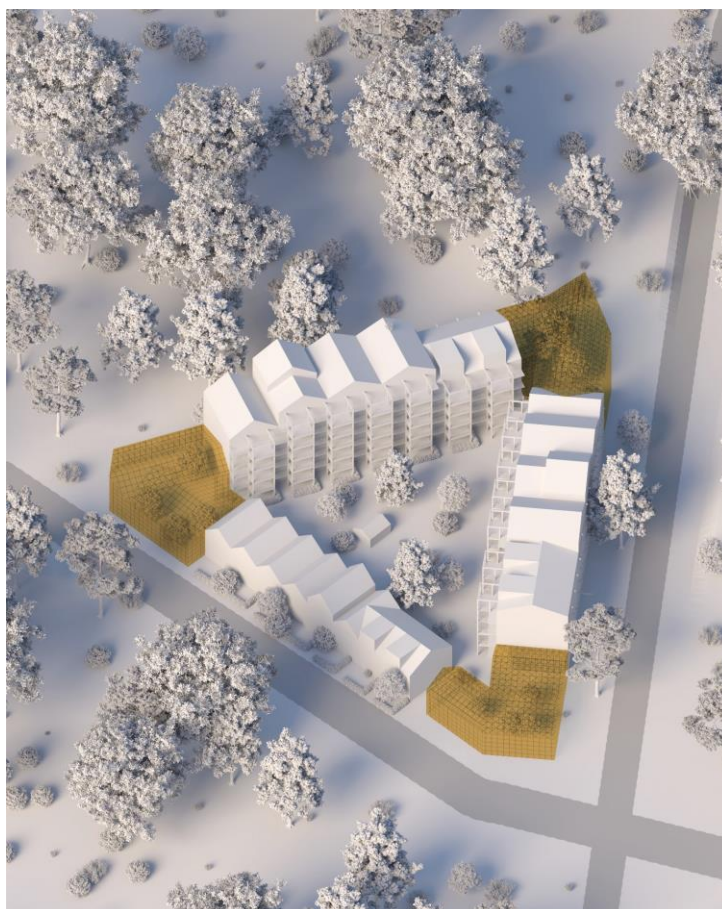
Figur 16. Terrengsnitt sett på tvers gjennom planområdet fra Tors veg til Fanavegen fra stedsanalysen.

#### 4.2.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Område tilføres en kvalitet som ikke eksisterer i Bergen, nemlig Signaturhagen. Et boligkonsept som inviterer til fellesskap og dyrking av delekultur. En grønn helårshage er identiteten i prosjektet, og er et fellesareal som kan benyttes uansett vær og vind. Allmentilgjengelige utearealer etableres, med benker, naturlek og spiselige planter. Her åpnes det for at alle naboer i området kan møtes og bli kjent.



Figur 17. Idéskisse fra boligutstillingen NABO: *Hvordan skal vi bo sammen?*



#### 4.2.3 Tilpasning til landskap og omgivelser

Prosjektet vil bli tilpasset landskap og omgivelser gjennom arkitektur og utforming. Det må ses nærmere på hvilke inngrep som er gjort i terrenget av den eksisterende bebyggelsen. Det er ønskelig å etablere et sentralt uteoppholdsareal omtrent midt i planområdet, som bebyggelsen vil organiseres rundt.

Prosjektet er støyuetsatt fra Fanavegen, og det er derfor viktig at utformingen tar høyde for dette. Tilpasning til omgivelsene i form av en utforming som gir stille side og stille uteoppholdsarealer vil være viktig. Samtidig må prosjektet tilpasse seg eksisterende strøkskarakter, og ta opp i seg overgangen til mer

nærings- og leilighetsorientert bebyggelse langs Bybanen og Fanavegen. Et grep vil være å gjøre bebyggelsen høyest mot Fanavegen, og noe lavere mot Tors veg.

#### 4.2.4 Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Sosial bærekraft er det største satsningsområdet i prosjektet. Under forhåndskonferansen kan vi tenke oss å drøfte om prosjektet kan være aktuelt som et Futurebuilt-prosjekt eller tilsvarende, med redusert saksbehandlingstid. I utgangspunktet ser vi for oss at prosjektet prosjekteres og bygges ihht. Til TEK17, tilknyttes fjernvarmeanlegg eller tilsvarende og generelt har åpna gode resultater i klimagassberegningene. Forslagsstiller har et høyt ambisjonsnivå om klimagassreducerende tiltak i prosjektet.

Det er utarbeidet en innledende klimagassberegning for prosjektet.

### 4.3 Idéskisser

I forbindelse med utstillingskonkurransen *NABO: Hvordan skal vi bo sammen?* Utarbeidet VILL, BOB og Signaturhagen sammen konseptet *Hjørnesteinen*. Konseptet har utgangspunkt i et ønske om å legge til rette for en mer sosial boform. Det baserer seg derfor i stor grad på deleløsninger og en høy andel møteplasser som treningsrom, storstue, lekerom, grillplass og nabolagsplass. I tillegg er en grønn helårshage en viktig del av konseptet. Denne kan benyttes hele året, og blir en del av fellesskapets oppholdsareal. Signaturhagen har utarbeidet flere lignende konsepter andre steder i Norge, og nå ønsker de å etablere seg i Bergen.

Planinitiativet spiller videre på skissene og konseptet fra NABO-utstillingen, se figur 17. Prosjektet skal nå videreføres fra en tenkt situasjon og tilpasses til reelle forhold på stedet og dagens marked. Idéskissene er ikke ment til å vise det endelige resultatet, og er på ingen måte førende for prosjektet. Disse vil fungere som inspirasjon og vil bearbeides slik at de tilpasses det aktuelle planområdet.



## 4.4 Virkninger av planinitiativet

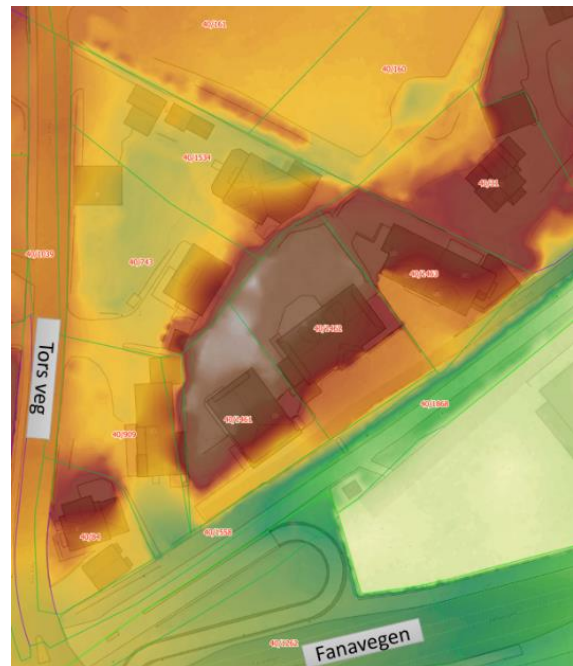
### 4.4.1 Landskap og omgivelser

Terrenget er i dag småkupert, og det er usikkert hvor store terrenginngrep som er gjort under dagens bebyggelse. Det skal vurderes om elementer fra det tidligere landskapet kan inngå i uteoppholdsarealene.

Planinitiativet er ikke ventet å ha negativ påvirkning på landskapet, da det allerede er et kjent syns med noe høyere bebyggelse inn mot bybanetraséen. Utformingen vil kunne ta opp i seg denne overgangssonen mellom småhusbebyggelsen i nord, og fortettingsområdene i sør.

Bebyggelsen må også plasseres på en slik måte at det oppnås tilfredsstillende støyforhold på baksiden av bygget ut mot Fanavegen.

Sol- og skyggeforhold i omgivelsene kan bli noe endret, men det er ikke utarbeidet sol- og skyggeanalyser enda. Det vil bli gjort som en del av arbeidet med planen.



Figur 18. Terrengmodell fra Kartverkets Høydedata-tjeneste som viser topografien på de aktuelle eiendommene.

### 4.4.2 Strøkskarakter

Planinitiativet vil til en viss grad medføre en utvikling av områdets strøkskarakter, i tråd med KPA og føringer om fortetting ved bybaneholdeplasser.

Småhusbebyggelsen langs Tors veg er et element i strøkskarakteren som det er viktig at ny bebyggelse møter på en god måte. Dette vil gjøres ved å plassere det største utbyggingsvolumet tettere mot Fanavegen. Bebyggelsen mot Tors veg vil få noe lavere byggehøyde. Etter hvert som bygningene detaljeres, vil det kunne gjøres arkitektoniske grep for å få til en god overgang mellom småhusbebyggelsen og de nye leilighetsbyggene.

Helårshagene som trolig vil bli plassert som en del av bygningskroppene på bakkeplan med glass rundt vil også bidra til at dagens grønne preg i området videreføres, og at bebyggelsen stykkes opp i mindre deler og passer godt inn i området.

### 4.4.3 Økt trafikk og støy

Planinitiativet legger opp til en økning i antall boenheter innenfor planområdet, men parkeringsdekningen er restriktiv. Lokaliteten er også veldig sentral med tanke på bruk av Bybane og sykkel. Trolig vil prosjektet medføre en liten trafikkøkning, men at personbilbruk ikke vil øke betydelig. Det forventes at folk heller velger å reise kollektivt eller sykle

Bebyggelsen kan utformes slik at den har støydependende virkning på uteoppholdsarealene. Det er ikke ventet at ny bebyggelse vil medføre ny støy, men heller fungere støyskjermende for omgivelsene.

#### 4.4.4 Naturmangfold

Innenfor planområdets avgrensning er det registrert observasjoner av to ulike blomsterarter.

Arten tveskjeggveronika er observert innenfor en liten del av planområdet, se stor sirkel i figur 19. Arten har en etablert reproduserende populasjon i vurderingsområdet, og er derfor vurdert som *livskraftig* i rødlista for 2021.

Lengre vest langs er arten amerikahumleblom observert. Dette er en fremmed art, og er vurdert som *høy risiko* i fremmedartsbasen fra 2018. Dette basert på artens store invasjonspotensiale, kombinert med mulighet for hybridisering med andre arter og romlig fortrenging av andre arter.

Det kreves ingen tiltak i forvaltning av disse artene.

Det er ikke registrert arter av stor forvaltningsinteresse innenfor det foreslåtte planområdet.



Figur 19. Figuren viser registrerte arter i Artdsdatbanken plassert i et kart. Forslag til planområde er vist med blå pil.

#### 4.4.5 Friluftsliv

Reguleringsplan for Nesttun idrettsplass regulerer store områder til idrettsanlegg og grønnstruktur. I illustrasjonsplanen tilhørende reguleringsplanen vises også nye turstier og løpeløyper. Området skal videreutvikles som et viktig grønt- og rekreasjonsområde. I nærhet til planområdet ligger Ramstad Gård, som er registrert som et viktig friluftslivsområde. Planinitiativet vil ikke ha påvirkning på friluftsliv eller rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

#### 4.4.6 Kulturverdier

Nærmeste kulturminne ligger nordøst for det foreslåtte planområdet, like ved krysset mellom Fanavegen og Odins veg. I beskrivelse av lokaliteten i Askeladden står det at dette kan ha vært et tilfluktsrom i tilknytning til en større soldatleir, den gang plassert ved Nesttun Travbane.

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

#### 4.4.7 Barn og unges interesser

Lekeplasser og samlingspunkter etableres som en del av uteoppholdsarealene i prosjektet. Det vil være fokus på at utearealene skal ha tilbud for ulike brukergrupper, og at tilbudene skal bidra til å skape et godt miljø. Dette gjelder både for barn og unge, så vel som voksne, og er begrunnet i sosial bærekraftskonseptet i prosjektet. Utover det prosjektet vil inneha, så er nærheten til Nesttun idrettsplass sentral for barn og unge, med de tilbudene som finnes her. Her vil det bli bedre og tryggere tilgjengelighet som en del av utviklingen av området. Det gjelder både gang- og sykkelveg, snarveger og oppstramming av avkjørsler og etablering av fortau. Prosjektet vil også kunne bidra med variasjon til boligsammensetningen i nærmiljøet, da det er mye eneboliger der i dag.

Det er ikke kjent at barn og unge bruker områder innenfor foreslått planavgrensning i dag. Planinitiativet vil ikke ha negative konsekvenser for barn og unges interesser i området.

#### 4.4.8 Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

Ikke kjent på dette tidspunktet. Eventuelle andre konsekvenser vil bli vurdert som en del av planarbeidet.

## 5 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Etablering av boliger innenfor planområdet er i tråd med overordnet plan, og er ikke i strid med overordnede føringer eller retningslinjer. Planarbeidet er derfor vurdert til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6, og heller ikke forskriftens § 8.

## 6 Medvirkning

Forslagsstiller ønsker at det gjennomføres et utvidet medvirkningsopplegg utover lovens minstekrav i forbindelse med oppstart av prosjektet. Forslagsstiller har erfaring med utvidede merdvirkningsopplegg fra andre byer i landet. De ønsker at kommunen deltar i medvirkningsopplegget, hvis kommunen har kapasitet og ønske om det. Vi ser for oss at avklaringer rundt dette kan være et tema under oppstartsmøtet.

I tidligere prosjekter er det laget sosiokulturelle stedsanalyser, arrangert nabomøter med aktiv deltakelse og orientering fra forslagsstiller. Det har også vært gjennomført medvirkningsopplegg der beboere i nærområdet har registrert sine synspunkter for ulike temaer gjennom en egen app. Det vil bli utarbeidet en egen plan for medvirkning i etterkant av oppstartsmøtet, når vi vet mer om kommunen ønsker å være en bidragsyter i den prosessen.

I forbindelse med planoppstart skal naboer, offentlige høringsinstanser og andre som kan ha interesse av prosjektet varsles. Det vil bli utarbeidet et forslag til varslingslister og varslingsmateriell i etterkant av oppstartsmøtet.

## 7 Vedlegg til planinitiativet

Vedlegg 1 – Forslag til varselkart i pdf

Vedlegg 2 – Forslag til planområde i sosi

Vedlegg 3 – Stedsanalyse

Vedlegg 4 – Innledende klimagassberegning