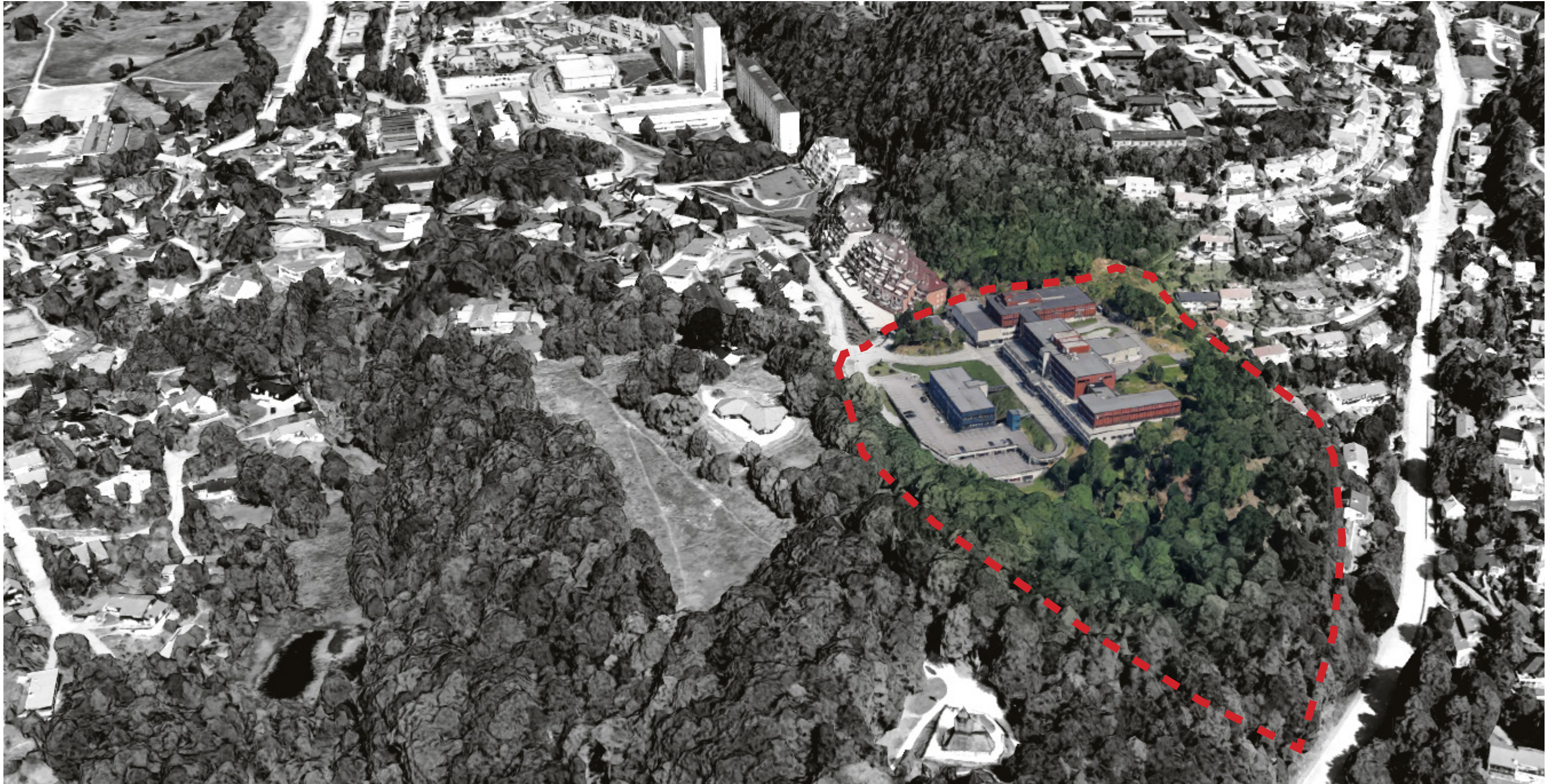




Stedsanalyse

Fanteria

Fantoftvegen 38

Innhold

1. Innledning	s. 3	5. Bebyggelse	s. 11
1.1 KPA 2018	s. 3	5.1 Bebyggelse i analyseområdet	s. 11
2. Oversikt	s. 4	5.2 Kart over bebyggelse i analyseområdet	s. 12
2.1 Planområdet	s. 4	6. Bo- og bymiljøutfordringer	s. 13
2.2 Pågåtte og vedtatte planer	s. 4	6.1 Demografi	s. 13
2.3 Oversiktskart	s. 5	6.2 Befolkning	s. 14
3. Landskap og historie	s. 6	6.3 Miljøutfordringer	s. 15
3.1 Landskap og historie	s. 6	7. Anbefalling	s. 16
3.2 Historiske kart og foto	s. 7	7.1 Eksisterende bebyggelse	s. 16
3.3 Landskap og kulturminnemiljø	s. 8	7.2 Anbefalt fremgangsmåte	s. 17
4. Kommunikasjon og målpunkt	s. 9	7.3 Kart over anbefaling	s. 19
4.1 Kommunikasjon og målpunkt	s. 9	8. Kilder og referanser	s. 20
4.2 Gang- og sykkelavstand	s. 10		

Mad 1. Innledning

1.1 KPA 2018

Kommuneplanens arealdel KPA 2018 stiller krav til stedsanalyse i all ny planlegging. Stedsanalysen skal vise sammenhengen mellom planområdet og omgivelsene. Den skal bidra til at området utvikler seg i tråd med overordnede strategier og prinsipper. Gjennom å synliggjøre utfordringer og muligheter skal den bidra til at nye prosjekter tar hensyn til å videreutvikle stedets særpreg og potensial.



Stedsanalysen skal blant annet beskrive karakteristika ved planområdet og de nære omgivelsene, viktige målpunkter i nærheten, kulturminner, topografi og landskap, viktige akser og spesielle særtrekk. Den vil avdekke behov

i området når det gjelder tilrettelegging for barn og unge, beboere, næringsvirksomhet og andre sentrale aktiviteter. Den kan også angi om behovet må dekkes som del av planarbeidet - eller om den kan/må løses på bynivå.

Stedsanalysen utgjør kun en begrenset del av kunnskapsgrunnlaget. Den gir et bedre beslutningsgrunnlag, men fjerner ikke interesse- og verdikonflikter i lokalsamfunnet. En endelig begrunnelse av bebyggelsesplassering,

utforming og innhold må skje på bakgrunn av mer omfattende analyser. Den må derfor baseres på utredningene som skjer i mulighetsstudiet og den videre planleggingsprosessen for området.

2.1 Planområdet

Planområdet ligger i Fantoftvegen 38 på Paradis i bydelen Fana ca. 5 km sør for Bergen sentrum. Området ligger mellom bydelssentrumene Fantoft S24 i nord og Paradis S25 i sørvest. Området er angitt som byfortettingssone i KPA 2018 som en forlengelse av sentrumskjernen ved Fantoft bybanestopp.

Eiendommen ligger i enden av blindveien Fantoftvegen, men fortsetter med gangveier til Fantoft stavkirke i sør og Birkelandsbakken i både sør og øst. Planområdet har en sentral beliggenhet på Fantoft og er omkranset av grøntområder og boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelsen er en kombinasjon av eneboliger,

nyere oppførte lavblokker og større studentboliger med Fantoft Studentboliger i nord og Nattlandstudentboliger på andre siden av Nattlandsfjellet i øst.

En av transformasjon av planområdet til bolig, vil fungere som en forlengelse av den eksisterende boligblokkstrukturen i tillegg til å fungere som et bindeledd mellom sentrumsområdet rundt Fantoft bybanestopp og grøntområdet ved Fantoft stavkirke. Forholdene ligger tilrette for å utvikle et attraktivt boligområde med gangavstand til nødvendige målpunkt. Fantoftvegen 38 har nærhet til kollektivtilbud bestående av buss og bybane.

2.2 Pågående og vedtatte planer

Av nyere vedtatte planer, er Kråkehaugen nordøst for planområdet, vedtatt i 2019 (planID: 63950000) Fana, gnr. 12, bnr. 280, mfl., Fantoftvegen/Kråkehaugen, regulert til leilighetsbygg.

Ved Fantoft bybanestopp, vedtatt 2018, regulering til bolig og næringsvirksomhet (planID: 64750000) Årstad, gnr. 12, bnr. 261, mfl., Fantoftveien 16, Fantoft studentby.

Av pågående planer er Fana, gnr. 12, bnr. 303, Fantoftvegen (planID: 70420000) nord for planområdet, med oppstart varslet november 2020.

Ved Hageland er planforslaget Fana/Årstad gnr. 12, bnr. 263, Fantoftvegen (planID: 66280000) til 2.gangs behandling.

Helt nord på analyseområdet er boliger på Årstad, gnr. 13, bnr. 996 mfl., Storetveitvegen (planID: 66250000) til 2. gangs behandling.

Langs Storetveitvegen, Fana/Årsat. gnr. 13, bnr. 355, 1132 (planID: 63100000) planlegging igangsatt for sykkelanlegg.

-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Sentrumskjerne (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)
-  Pågående planer
-  Nyere vedtatte planer
-  Pågående prosjekt

Orienteringspunkt

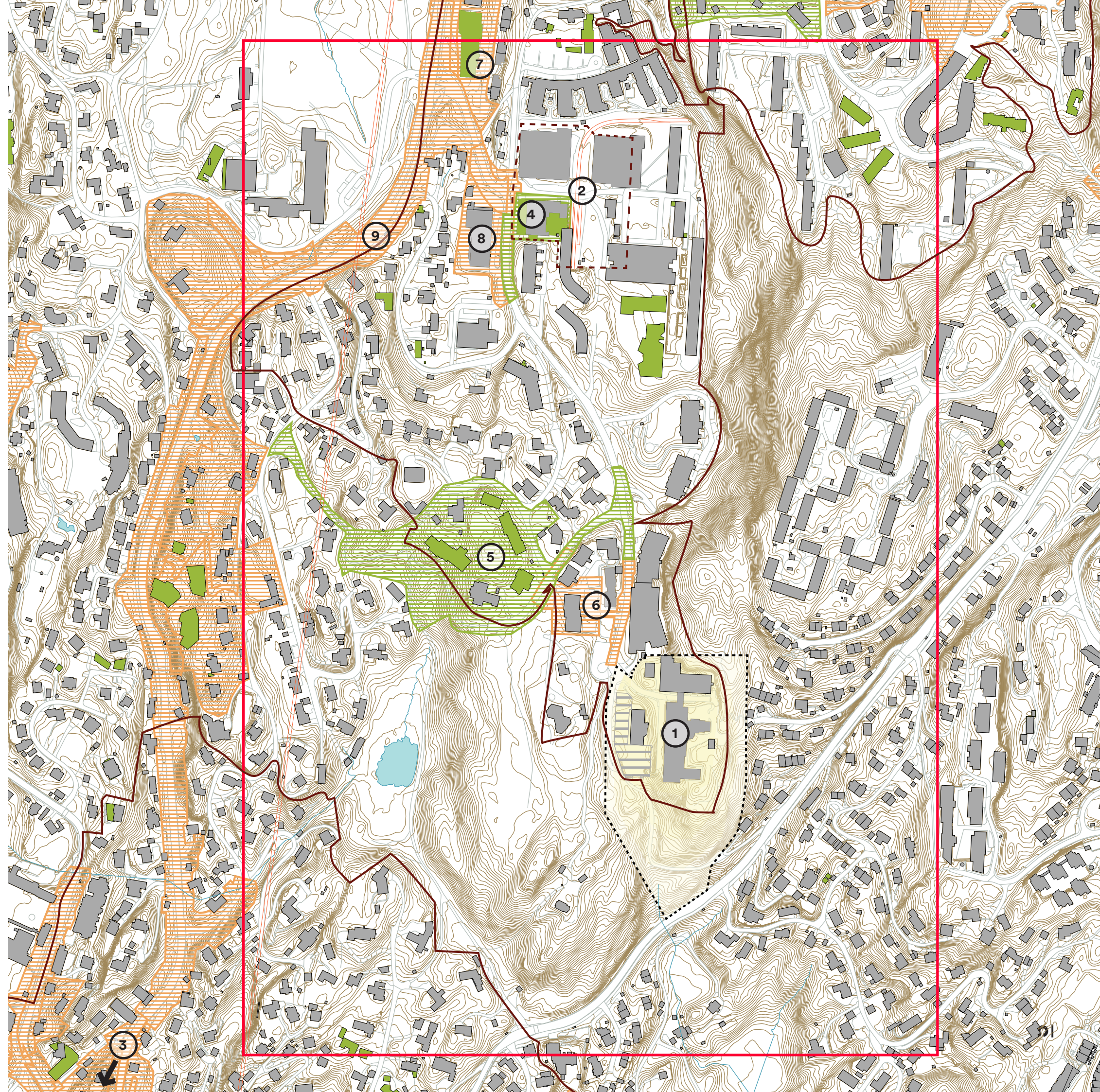
-  1 Fanteria - Fantoftvegen 38
-  2 Fantoft sentrumskjerne S24
-  3 Paradis sentrumskjerne S25

Nyere vedtatte planer

-  4 PlanID: 64750000
-  5 PlanID: 63950000

Pågående planer

-  6 PlanID: 70420000
-  7 PlanID: 66250000
-  8 PlanID: 66280000
-  9 PlanID: 63100000



Mad 3. Landskap og historie

3.1 Landskap og historie

Planområdet var frem til 1950-tallet et jordbruksland med inn- og utmark. Det meste av arealet var dyrket mark og tilhørte Fantoft gård som ble utskilt fra Storetveit gård en gang mellom ca. 800 - 1350.

Stedsnavnet Fantoft består av ordenen "forn" og "tuft" som betyr gammelt bosted og tyder på at gården en gang i forhistorisk tid har ligget øde for å så bli gjenopptatt. Fra 1600-tallet var Fantoft gård eid av borgere i Bergen, men området ble bygget bort inn-til den ble tatt over og drevet av gullsmed Ditmar Kahrs i 1773.

Gården ble delt i to bruk i 1857, og området ble på 1900-tallet utbygd som villastrøk. Videre utvikling av bebyggelsen i området har kom etter anleggelsen av Storetveitvegen i 1927.

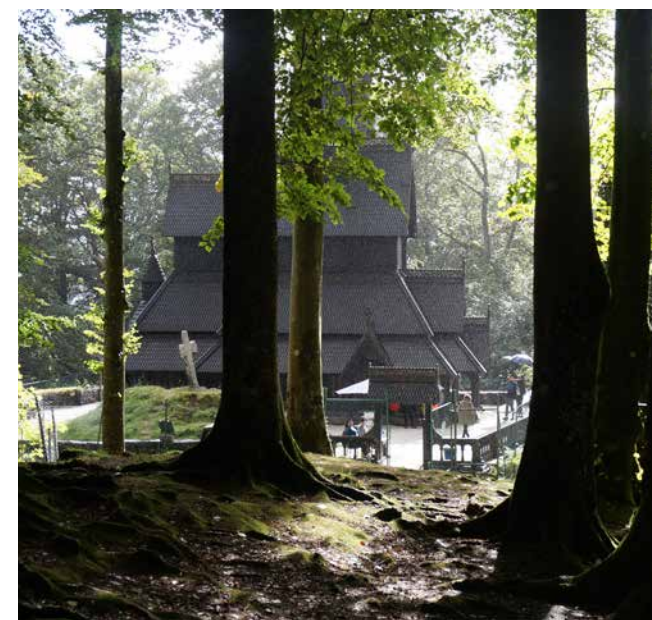
Rundt 1960 åpnet hagesenteret ved Fantoft bybanestopp og i 1972 ble Fantoft studentby etablert.

På selve planområdet ble Christian Michelsens Institutts laboratorie- og administrasjonskompleks ferdigstilt og tatt i bruk i 1978. Bygget er i dag den største bygningsmassen i området dedikert til næringsvirksomhet.

Lenger sør for planområdet ligger Fantoft stavkirke som ble rekonstruert etter en brann i 1992. Mellom Fantoftvegen 38 og stavkirken er i dag en edelløvskog av bøk med høy bonitet som kommer av områdets historiske bruk som dyrket mark. Rundt dette grøntområdet er planområdet preget av eneboliger i øst og vest og blokkbebyggelser i nord som fortsetter nordover langs Fantoftvegen til bybanestoppet.



3D-visualisering av terrenget

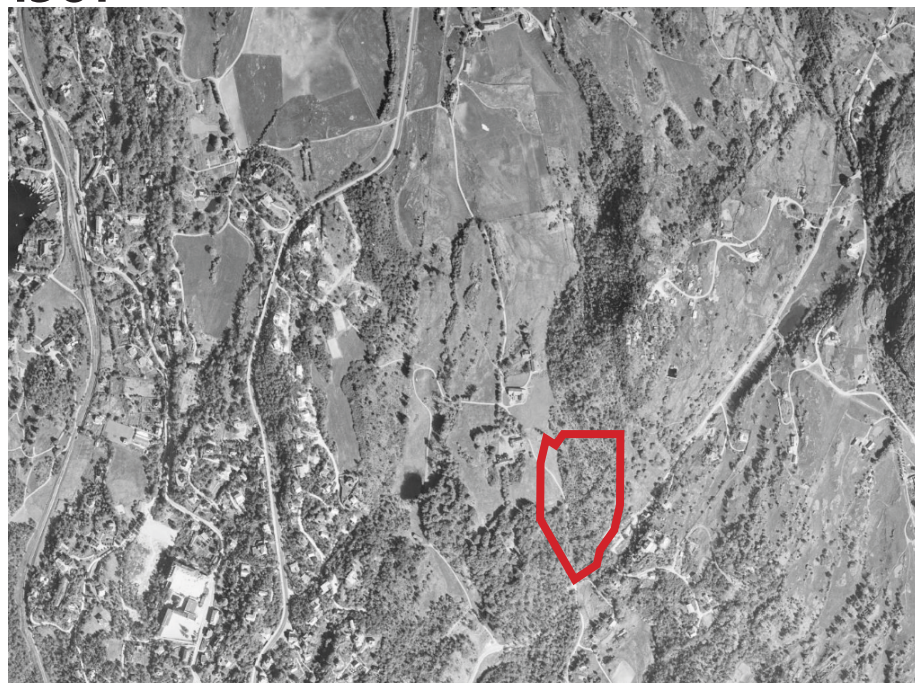


Fantoft stavkirke og edelløvskog i bøk



Christian Michelsens Institutt (Fanteria)

1951



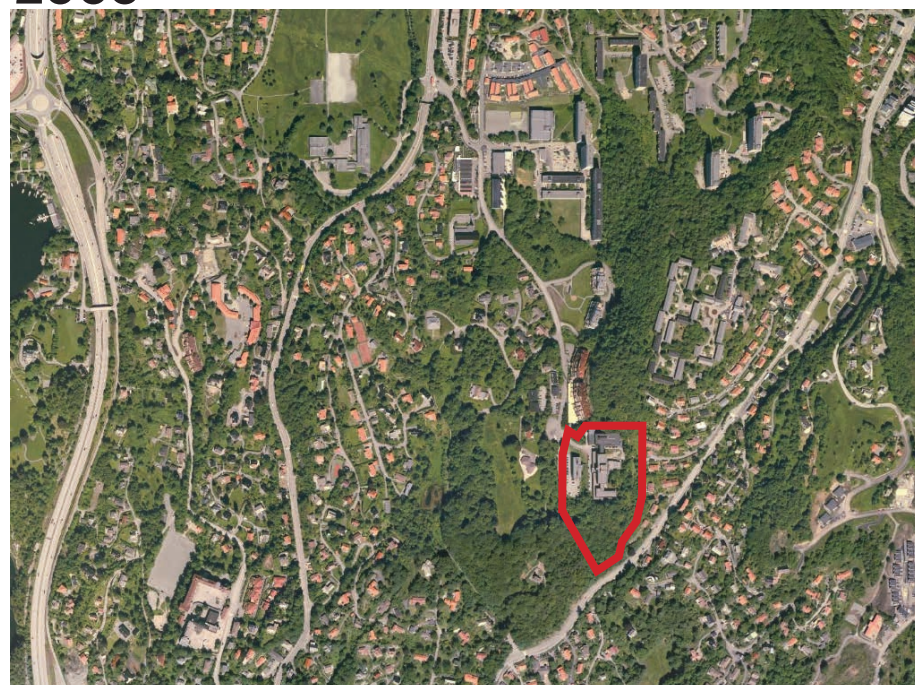
1970



1980



2005



2014



2019



3.3 Landskap og kulturminnemiljø

- Fallretning
-  Viktig lokalt høydedrag
-  Viktig lokalt landskapsrom
-  Sterk fallende terreng eller skrent
-  Markert rygg
-  Utsiktspunkt
-  Landemerke eller orienteringspunkt
- Viktig siktlinje
-  Vassdrag, elv, kanal, innsjø
-  Avrenningslinjer og nedbørsfelt.
Kommunedelplan for overvann
-  Viktig historisk veifar, byrom
eller byplangrep
-  Viktig historiske murer, kai, spor,
enkeltobjekt mm.

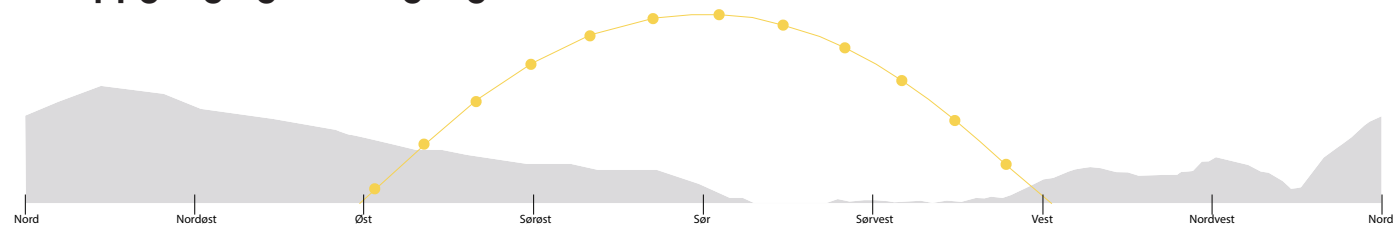
Landemerke/orienteringspunkt

- ① Fantoft stavkirke
- ② Fantoft sentrumsjerne S24
- ③ Storetveitmarken

Kulturminnemiljø

- ④ Angitt hensyn_Kulturmiljø KPA
2018 Sammen Fantoft og Nattland
- ⑤ Arkeologisk minne
- ⑥ Funn av lokalitet (Byantikvaren 2007)
- ⑦ Arkeologisk minne - dyrkningsflate
- ⑧ Stavangersk Postveg, del av hoved-
postrute fra 1650-1900 mellom
landets byer og kjøpsteder som
følger eldre ferdselsveier og stier
- ⑨ Angitt hensynssone i regulerings-
plan for bevaring av kulturmiljø etter
PBL2008

Soloppgang og solnedgang 21.03



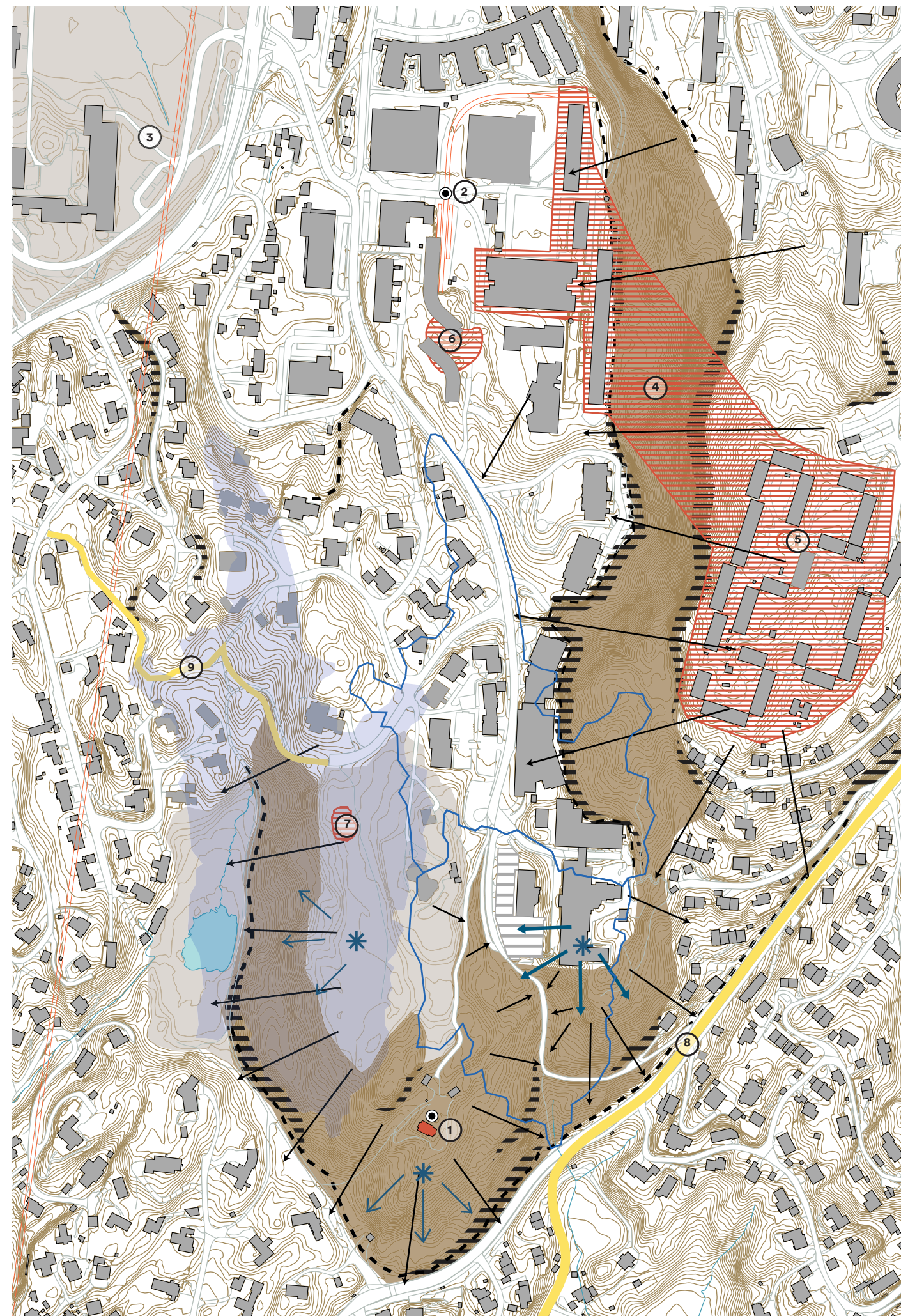
Soloppgang 07:50

Solnedgang 18:31

Faktiske timer med sol 10:40

Soloppgang
Uten terreng 06:43

Solnedgang
Uten terreng 18:58



Mad 4. Kommunikasjon og målpunkt

4.1 Kommunikasjon og Målpunkt

Planområdet ligger mellom to sentrumskjerner, S24 i tilknytning til Fantoft bybanestopp i nord og S25 på Paradis i retning sørvest.

Planområdet ligger sør for krysset Storetveitvegen og Fantoftvegen. Det tar ca 10-12 minutter å gå til Fantoft bybanestopp som ligger ca. 800 meter nord for planområdet. Nærheten til bybanen gjør reisen til Bergen lufthavn og sentrum enkel. Det er kort vei til nærbutikken Meny Fantoft, og på gateplanet på Fantoft Stasjon er det planlagt kafé og annen næring. På Sletten kjøpesenter, som ligger 1 bybanestopp unna, finnes butikker, lege, tannlege og apotek.

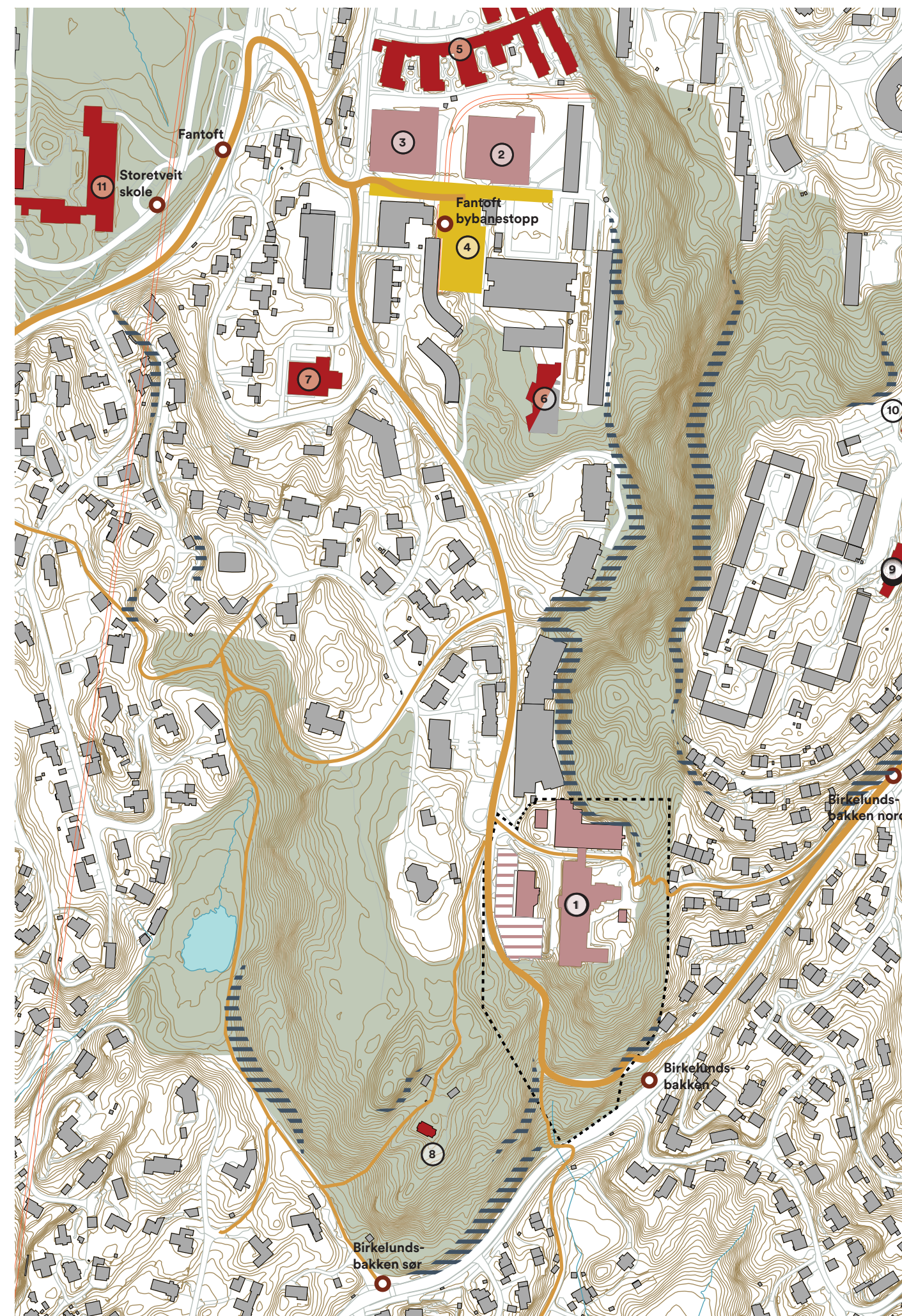
Planområdet ligger ca. 300 meter fra busstoppet Birkelundsbakken i øst med busslinjer i retning Lagunen i sør og Bergen busstasjon

i nord. Området ligger også ca. 800 meter til busstoppet Fantoft som har forbindelser til Osøyro i sør og Øyjorden i nord.

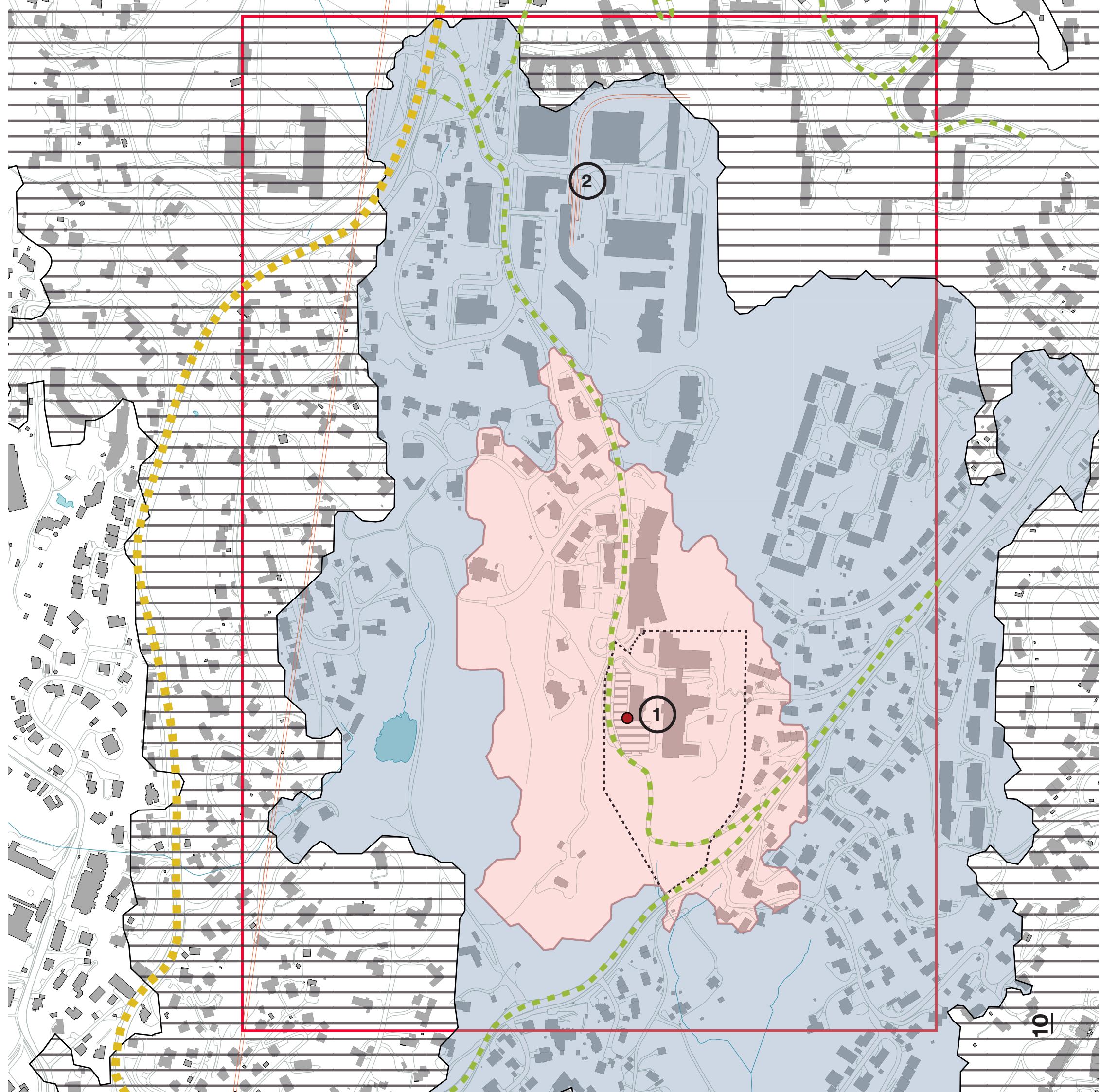
Fantoftvegen 38 grenser i sør og vest til et grøntområde som omkranser Fantoft stavkirke. Planområdet er også tilknyttet turområdene ved Nattlandsfjellet og Storetveitmarken. Området ligger i nærheten av skoler, barnehager og idrettsanlegg.

-  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
-  Publikumsrettet virksomhet
-  Viktige byrom (plasser, allmeninger, torg, mm)
-  Viktige parker
-  Fysiske barriere for ferdsel
-  Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte

- | | |
|---------------------------|---|
| ① Fanteria | ⑥ Fantoft barnehage |
| ② Trene Sammen Fantoft | ⑦ Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige |
| ③ MENY Fantoft | ⑧ Fantoft stavkirke |
| ④ Fantoft senstrumskjerne | ⑨ Bortigard barnehage |
| ⑤ Fantoft omsorgssenter | ⑩ Oppigard barnehage |
| | ⑪ Storetveit skole og Storetveit barnehage |



-  Startpunkt for måling
-  5 minutter gange
-  10 minutter gange
-  10 minutter med sykkel
-  Planlagt sykkelanlegg
-  Sykkelnett strategi - Fase 2
-  1 Fanteria - Fantofvegen 38
-  2 Fantoft sentrumskjerne S25



Mad 5. Bebyggelse

5.1 Bebyggelse i analyseområdet

Innenfor analyseområdet, som omfavner både levekårssonen Fantoft og Paradis, er to hovedtyper av bebyggelsesart. Rundt sentromsområdene Fantoft og Paradis planlegges og bygges det flere leiglihetsbygg meg opp mot 6 etasjer med næring på bakkeplan. Pågående prosjekter rundt sentrumsområdene setter en tydelig ramme for hvordan sentrumsområdene potensielt kan utvikle seg.

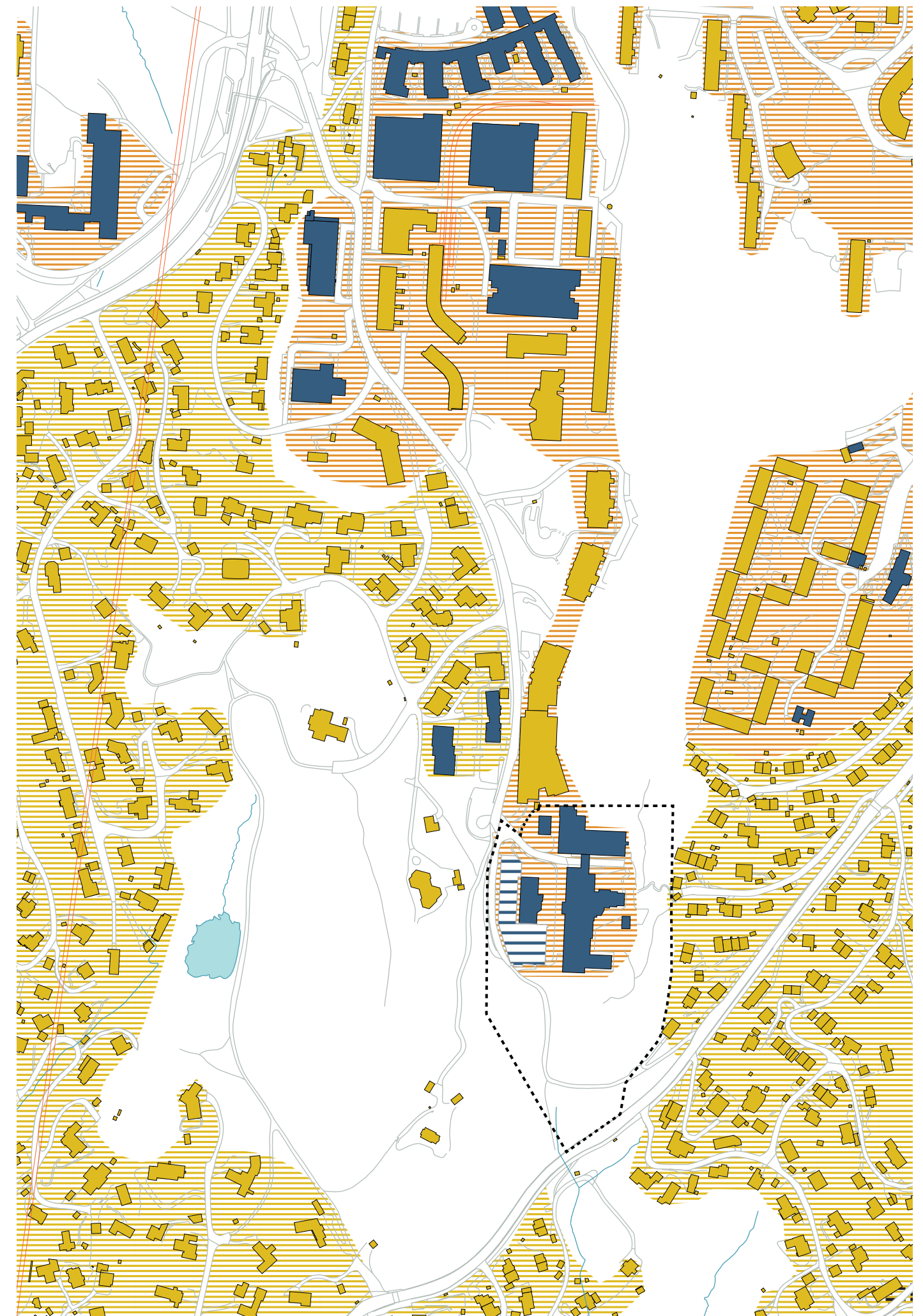
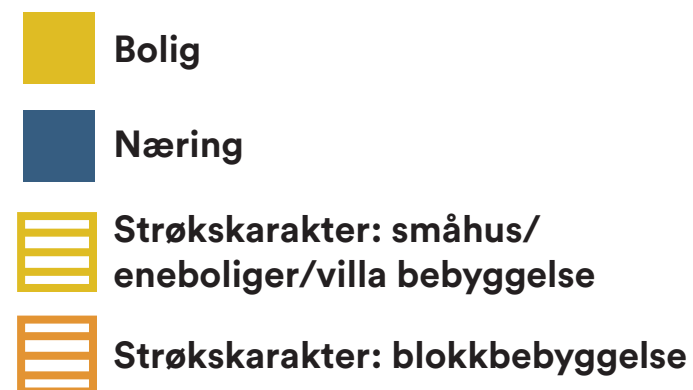
Bebyggelsearten på Fantoft består hovedsaklig av nyere blokkbebyggelse og eldre eneboliger. Omtrent 80% av områdets boligtype er blokkbebyggelse, mens den i Bergen kommune er på ca. 45%.

75% av boligene på Fantoft er under 60m², mens dette tallet

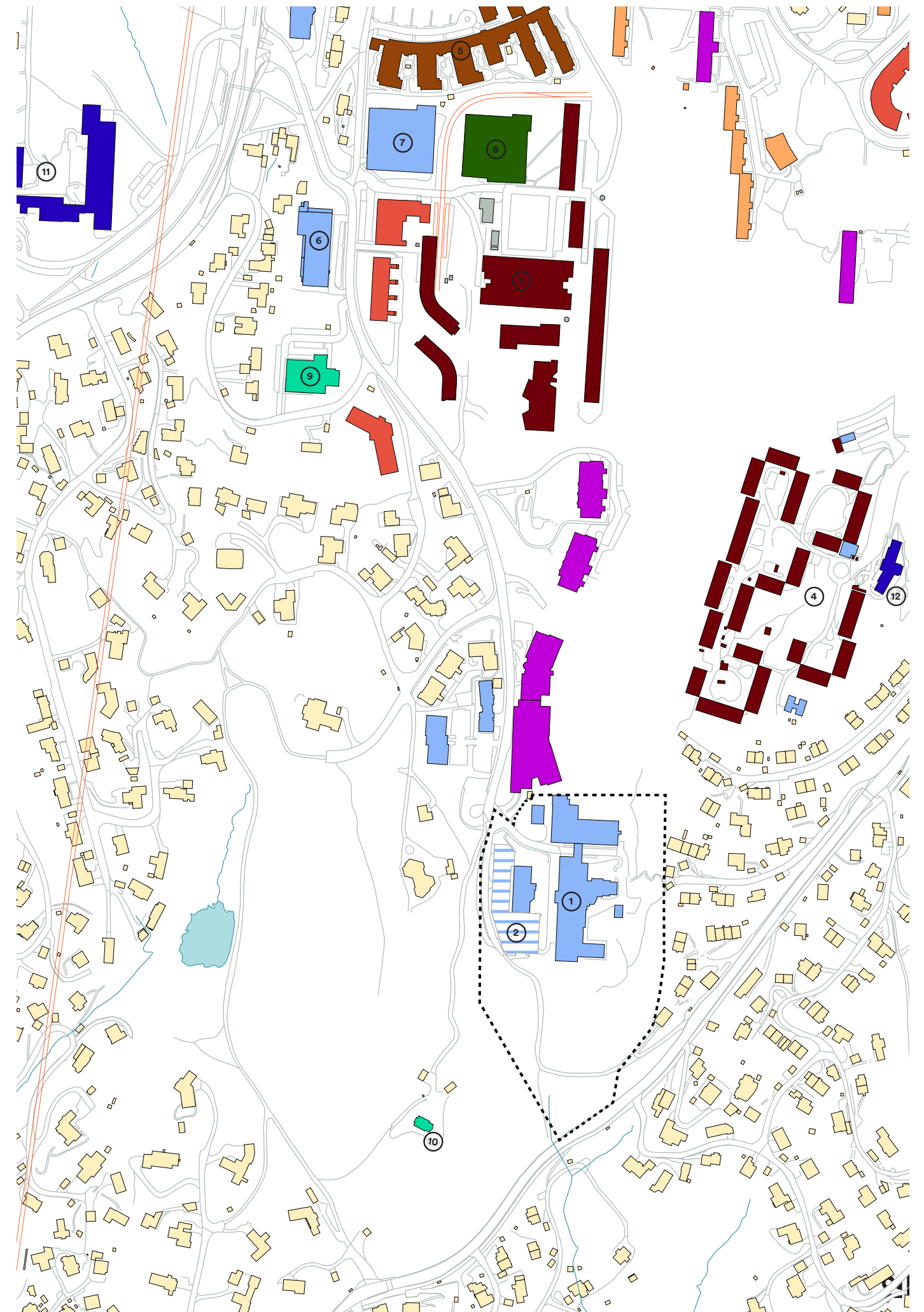
ligger på 16% i Bergen kommune. Det høye antallet av slike boliger kommer av leilighetstypene på studentbyen Fantoft. Her har Studentsamskipsnaden registrert 1666 leilgheter på gnr./bnr. 12/249.

Tar man ikke med studentleilighetene i utregningen, utgjør blokkleiligheter kun 20% av boligtypene på Fantoft. På Fantoft er 78% av boligene mellom 30-50 år gamle, mens tallet er på 28% i Bergen. På Paradis er nærmere 65% av boligene villaer, eneboliger eller småhus. En god andel av disse er reist i perioden 1605-1944, men majoriteten er bygget i perioden 1945-1980.

Planområdet ligger mellom villabebyggelse i sør og øst, blokkbebyggelse i nord med studentboliger, og næring og grøntområde i vest.



5.2 Kart over bebyggelse i analyseområdet



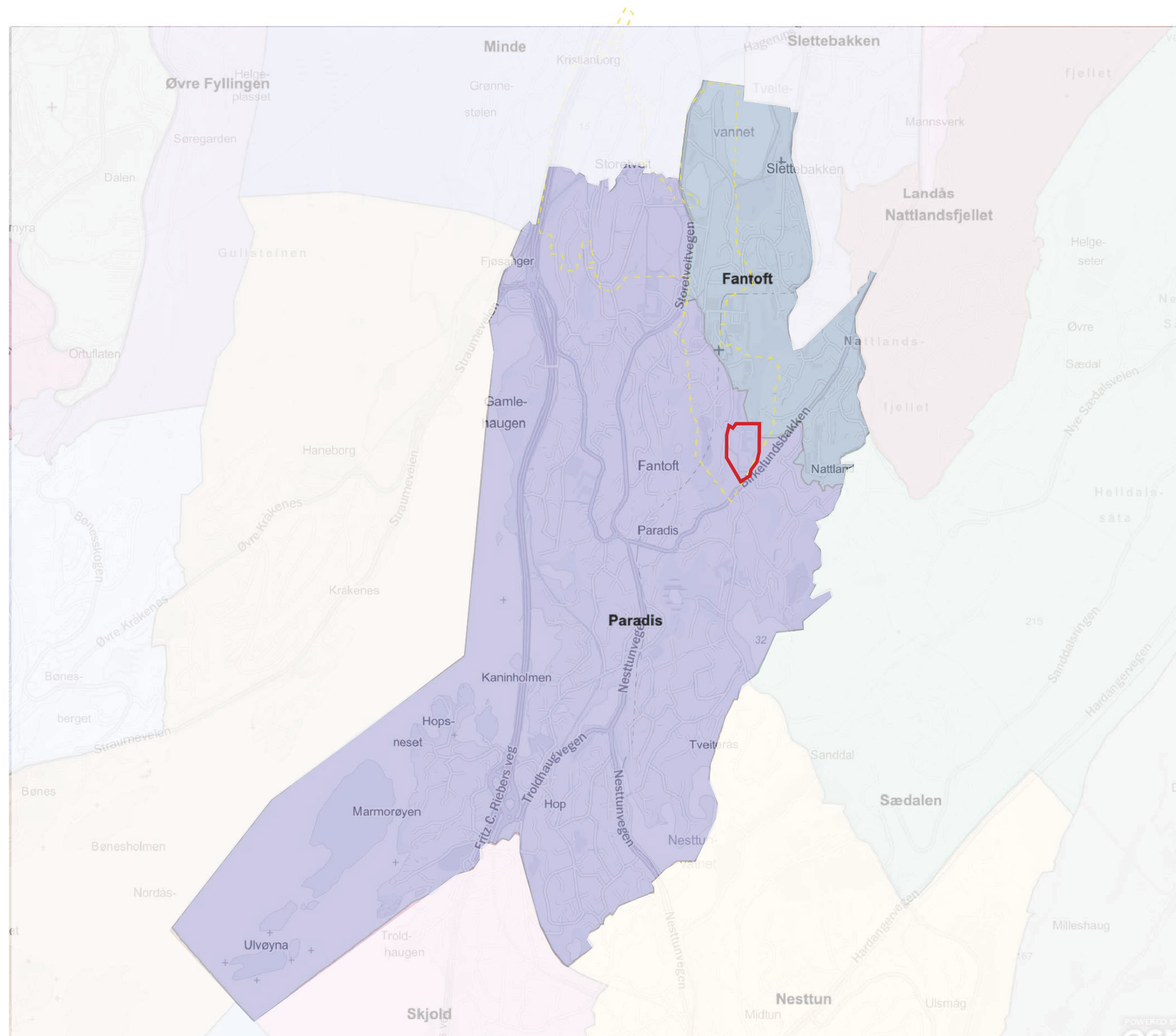
Mad 6. Bo- og miljøutfordringer

6.1 Demografi

I rapporten Folkehelseoversikt — levekår og helse i Bergen fra 2019, er Fantoftvegen 38 i levekårszone 28 Paradis, men grenser til sonen 29 Fantoft og planområdet har sentrumssone S24 Fantoft som nærmeste sentrum.

Sone 29 Fantoft fremstilles med en del svakheter i tall og statistisk på forskjellige tema i Folkehelseoversikten, grunnet studentbyen på Fantoft, som kun inngår delvis i statistikken. Som et eksempel vises i del 3 - Boligsammensetning i Folkehelseoversikten, en stor høy andel av blokkleiligheter på Fantoft pga. studentboligene.

I Fantoftstudentby finnes ca. 1600 hybler for studenter, der inkludert små familieboenheter, hvor beboere med barn bor på studentbyen i relativt kort leieperiode.



Kilde kart: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/folkehelse/statistikk-og-rapporter/folkehelseoversikt-for-bergen-kartportal>

Demografi

Samtidig omfatter Folkehelseoversikten ikke studenter i studenthusholdninger når det gjelder tema som f.eks inntekt.

Av den grunn er det svakheter i tall og statistikk for levekårssone 29 Fantoft. Siden Fantoftvegen 38 er i levekårssone 28 Paradis, presenteres det kun tall og statistikk fra Paradis sin demografi.

6.2 Befolkning

Boligsammensetninger på Paradis består av 33% blokkleilighet, 22% småhus og 45% av eneboliger. Medianinntekten på Paradis er høy, med 446 948,- (Gjennomsnittet i Bergen er 380 666,-) og utdanningsnivået er forholdsvis høyt, der ca 87% av befolkningen i aldersgruppen 30-39 år har utdanning ut over grunnskolen. Det er også forholdsvis få unge som ikke fullfører videregående opplæring, 18,2%. For Bergen som helhet er det 24,8 % som ikke har gjennomført videregående opplæring fem år etter oppstart.

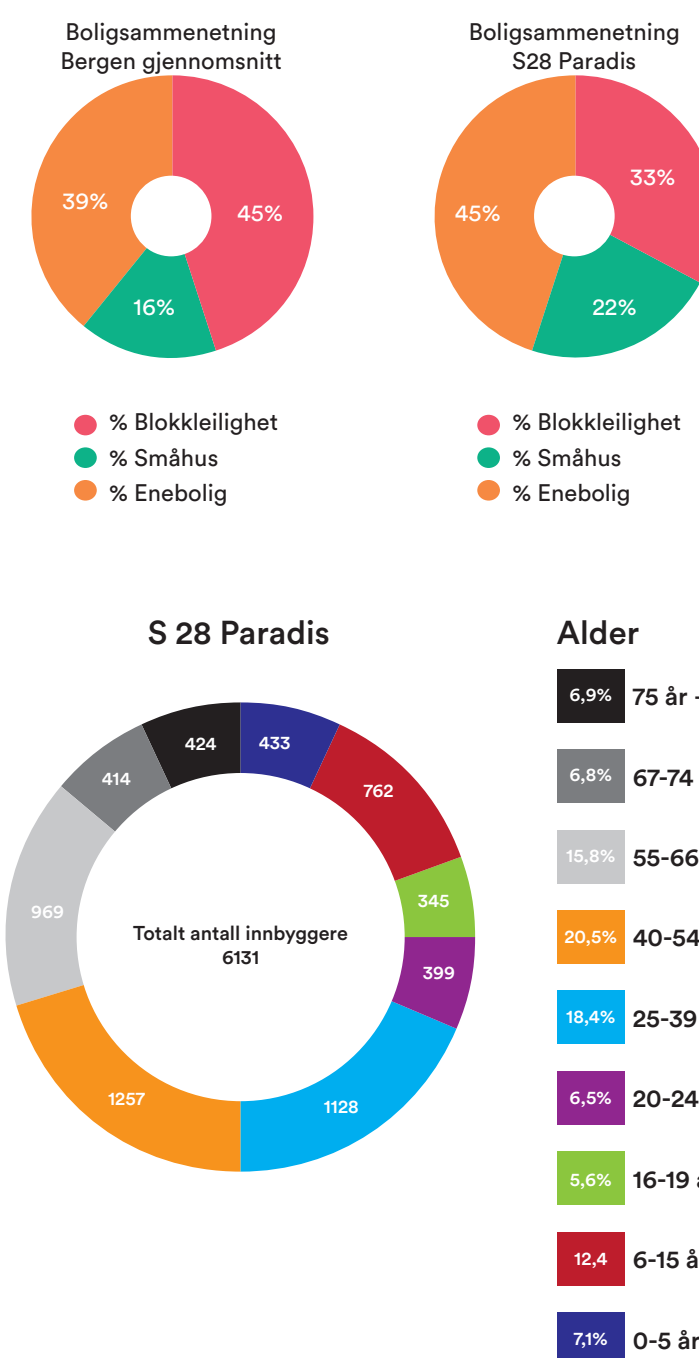
Generelt for Bergen er 17,7% av innbyggerne innvandrere eller norskfødte barn av innvandrere. Dette tallet er noe lavere på Para-

dis med 17,1%, 12,3 % av andelen barn på Paradis har enslige foreldre. (Gjennomsnittet i Bergen er 14,5%) og 9,6 % av barn mellom 6-15 år har ikke deltatt i organiserte aktivitet. (Gjennomsnittet i Bergen er 10%)

Paradis har opplevd tilflytting av barnefamilier på 1,1% (Gjennomsnittet i Bergen er -1,8).

I følge folkehelseprofilen fra 2021 har Fana bydel den laveste andelen personer som bor alene over 45 år i Bergen på 21,2%.

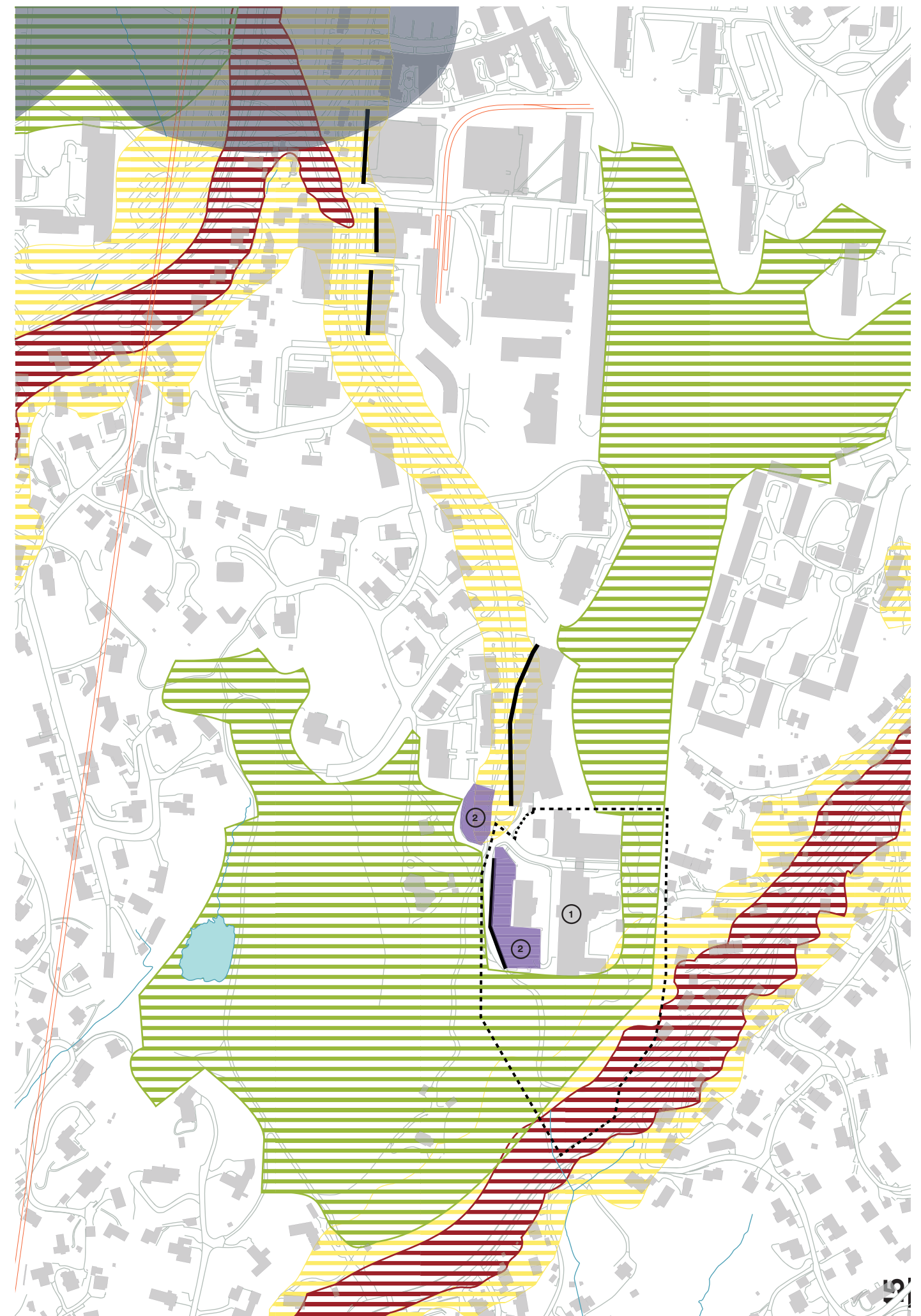
Oppsummert viser Folkehelseoversikten at Paradis levekårssone har få utfordringer knyttet levekår.



6.3 Miljøutfordringer

Planområdet på Paradis peker seg i hovedtrekk ikke ut med særlige utfordringer knyttet til bymiljø, støy, luftforurensing eller trafikk. På temakartet ligger Fantoftvegen 38 inntil et grøntområde og fremstår som et område med svært gode bokvaliteter.

-  Rød støysone
-  Gul støysone
-  Grønn støysone
-  Luftforurensing
-  Lukket fasade
-  Mindre attraktivt byrom
-  1 Fanteria
-  2 Fanteria parkeringsanlegg
-  3 Bussholdeplass for turistbusser til Fantoft stavkirke



Mad 7. Anbefaling

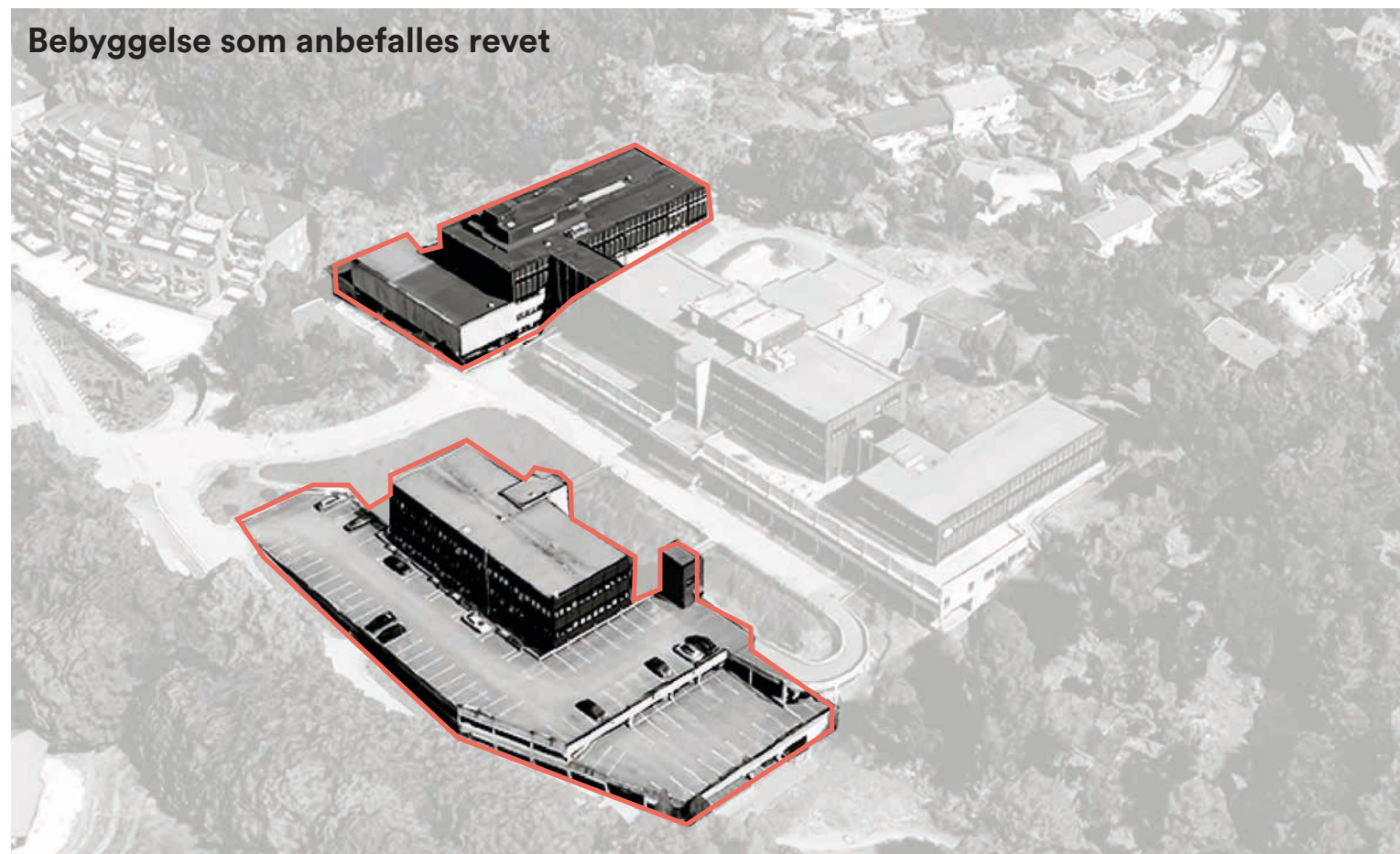
7.1 Eksisterende bebyggelse

Bygningskomplekset Fanteria på Fantoftvegen 38 består av en hovedbygning i øst og et parkeringsanlegg med tilhørende kontorlokaler i vest. Hovedbygningens dimensjoner er tilrettelagt næringsfunksjoner, kontorer og verksted.

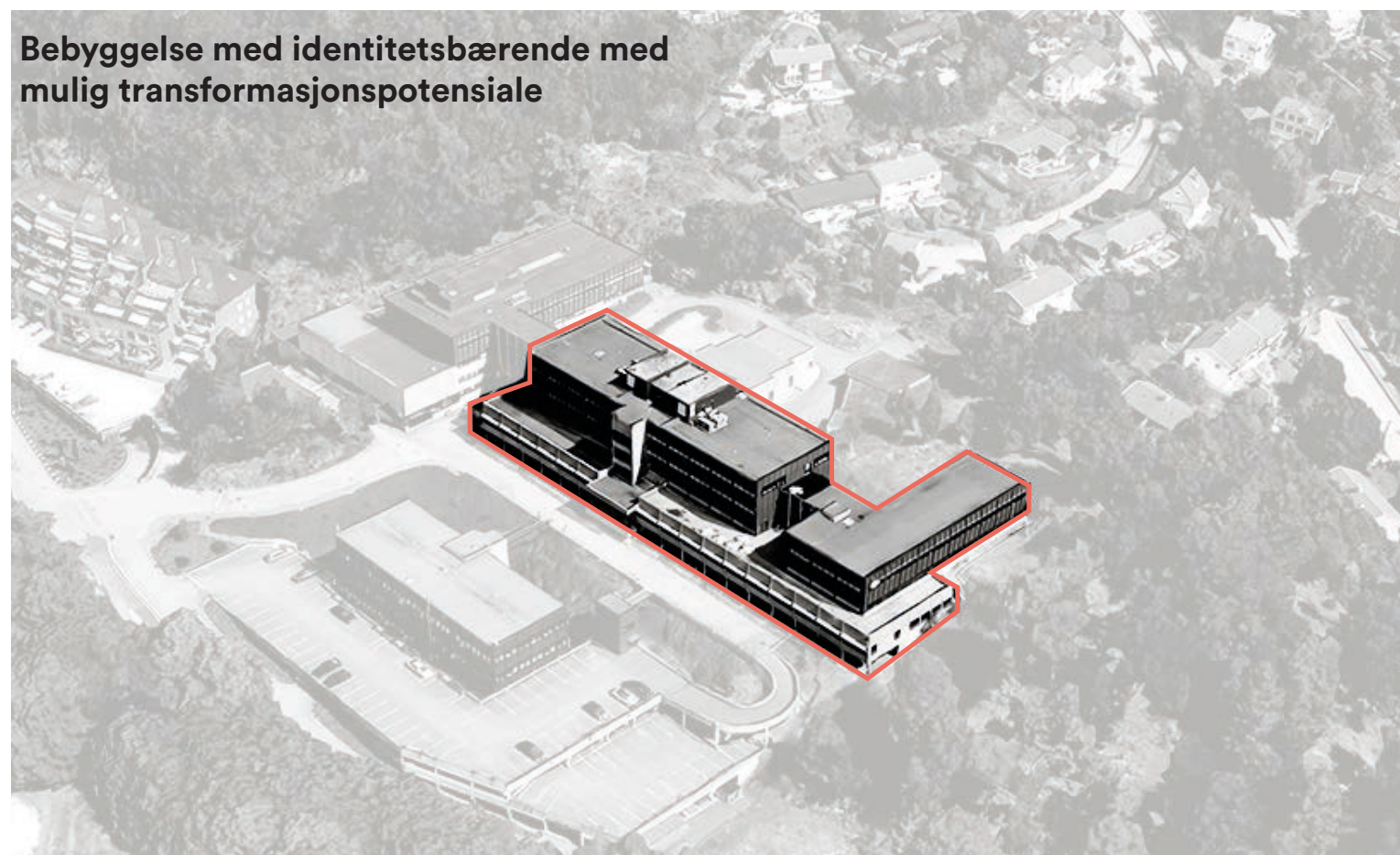
I transformasjonen av tomtens formål til boliger anbefalles bygget i nord og parkeringsanlegget i vest revet. Dette er grunnet byggenes plassering, dimensjoner og tilstand som gjør de uegnet for å oppnå gode boforhold. En riving av disse vil bidra positivt til en større varriasjon og fleksibilitet for fremtidig utforming av tomten.

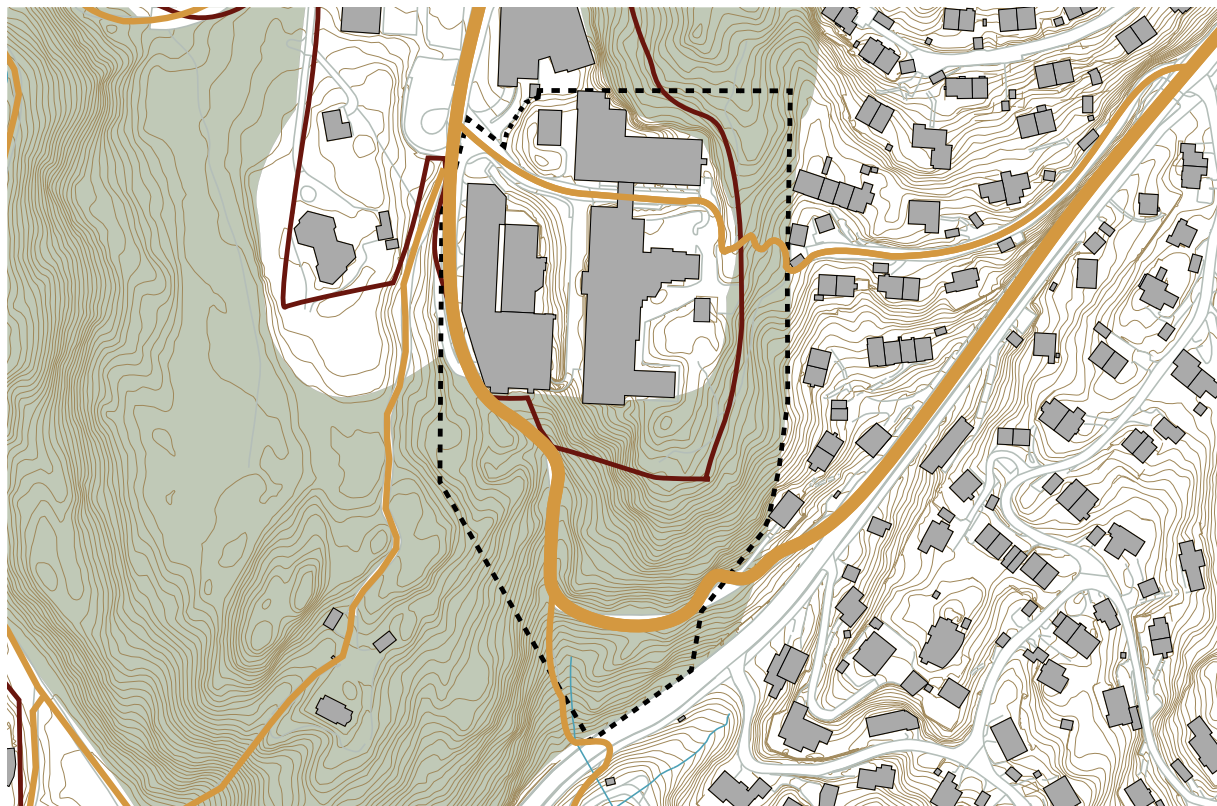
Bygget med størst særpreg som viser til tomtens historie som forskningsanlegg er hovedbygningen med betongbase, midt- og sørfløy. Særpreg betyr også at man ikke nødvendigvis klarer å oppfylle tekniske forskrifter og samme bokvalitet som moderne bolig har. Muligheten for hva som transformeres eller rives må derfor utredes i reguleringsprosessen.

Bebyggelse som anbefalles revet



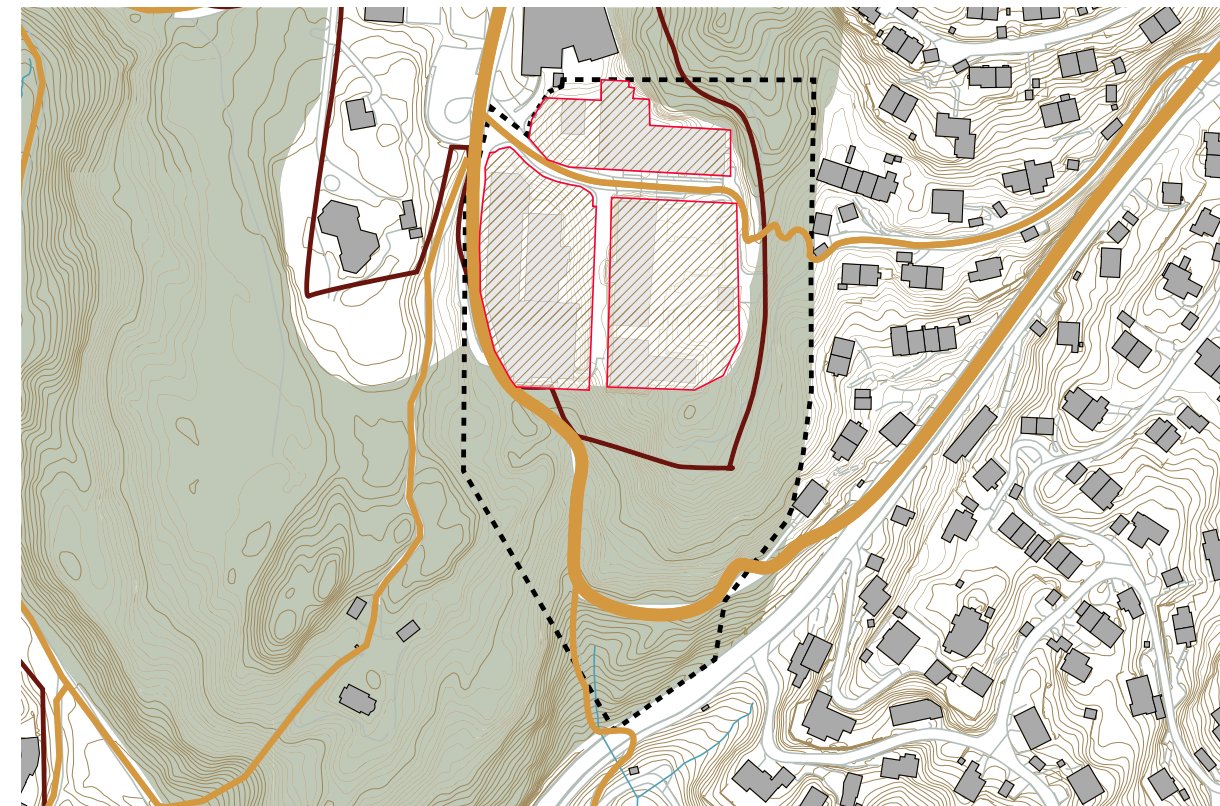
Bebyggelse med identitetsbærende med mulig transformasjonspotensiale





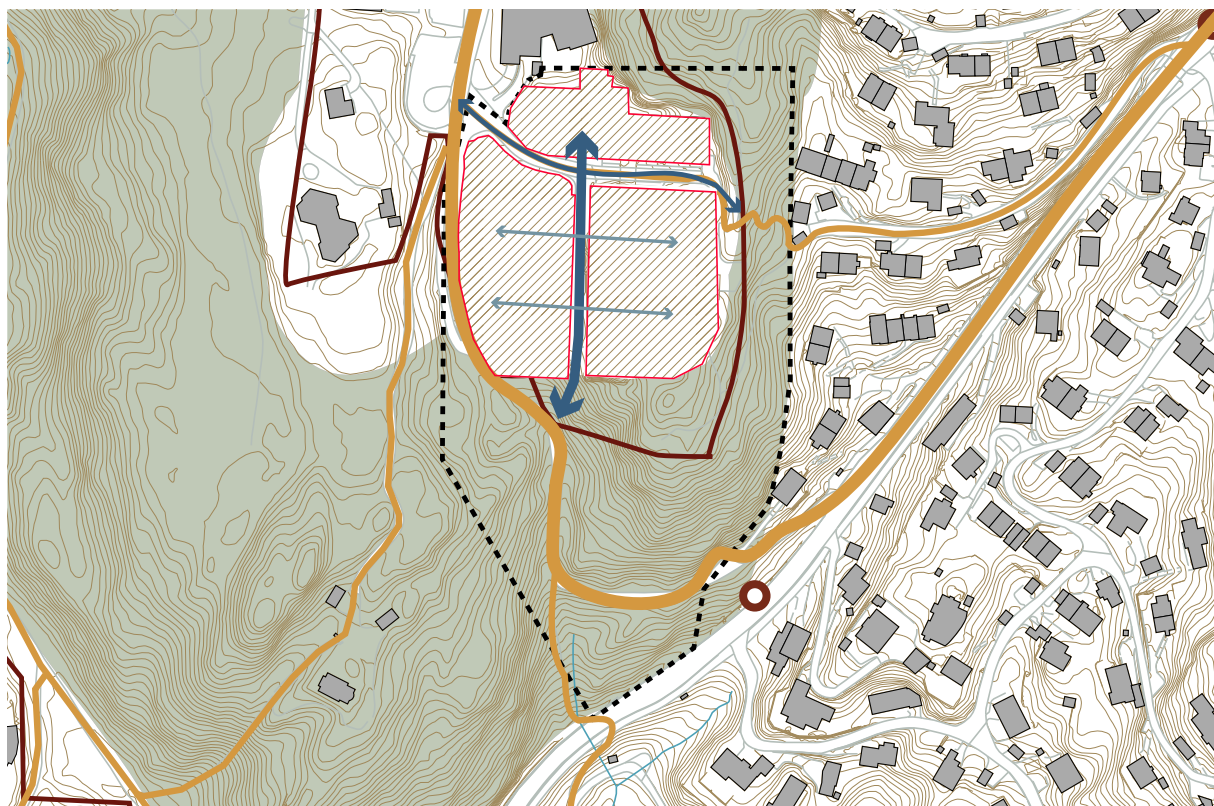
Eksisterende bebyggelse

Fotavtrykket av de eksisterende byggene kan bidra til å legge føringer for plassering av nye byggeområder, bygningskropper og videreutviklingen av området. Det samme gjør det eksisterende gate- og veinettet.



Byggeområdene

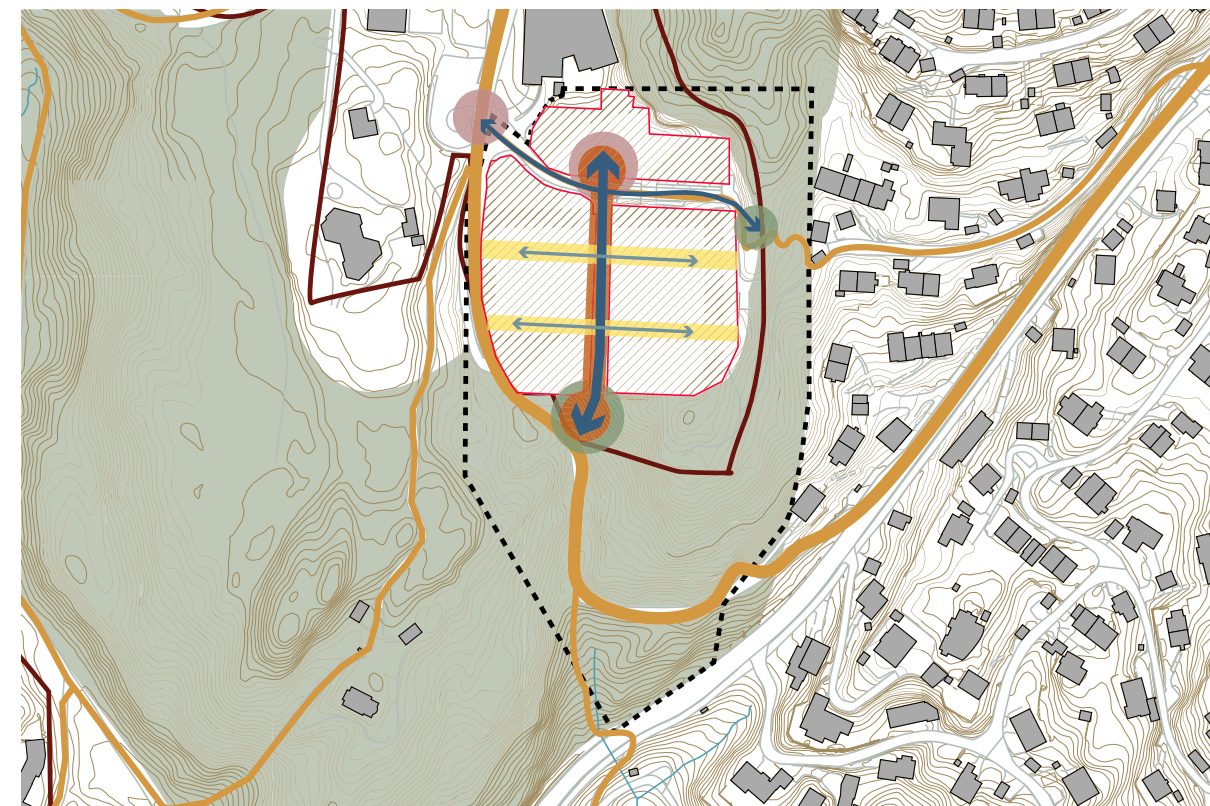
Det etableres nye byggeområder i nord, øst og vest. Plasseringen og størrelsen på disse baserer seg i hovedsak på de eksisterende byggene som står der i dag. De tre nye byggeområdene forholder seg til den eksisterende hovedbygningen og det etableres nye koblinger, gate- og byrom mellom disse.



Nye hoved - og tverrforbindelser

De to hovedforbindelsene som er der i dag vil bli forsterket gjennom byggesonene. Forbindelsen nord-sør vil legge rette for et gatetun som strekker seg fra et torgrom i nord og trappes ned med terrenget til grøntområdet i sør.

Forbindelsen øst-vest blir en forlengelse av Fantoftvegen som møter en eksisterende snarvei for fotgjengere til boligbebyggelsen i øst. Langs de to hovedforbindelsene, anbefales det øst-vest forbindelser for å legge tiltrette for nye byrom.

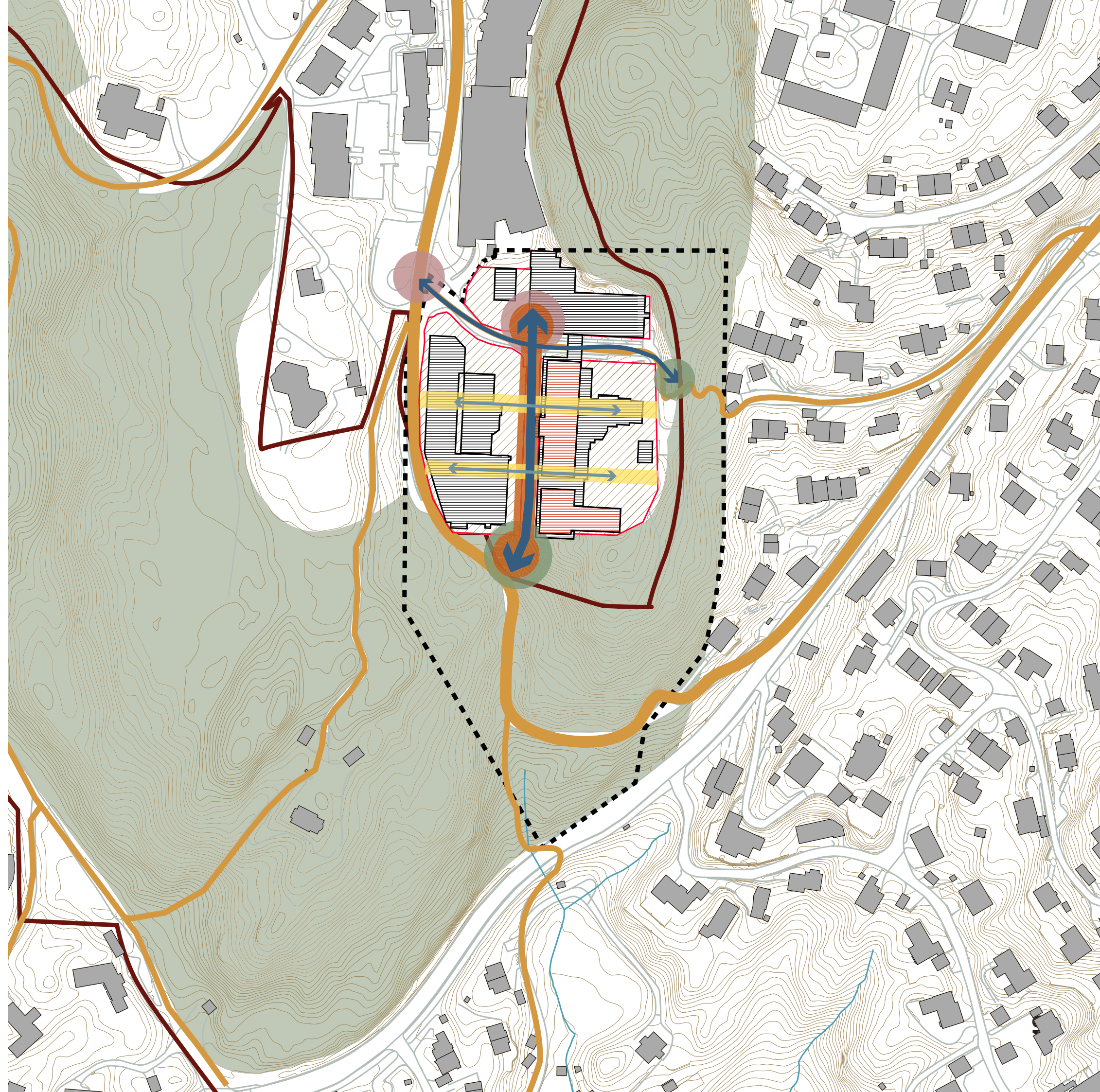


Nye byrom og soner

Langs hoved- og tverrforbindelsene anbefales det oppholdssoner i form av gatetun, uprogrammerte og programmerte oppholdssoner. Disse nye byrommene vil være en forlengelse og videreutvikling av det eksisterende gate- og veinettet i området. Anbefallingen vil bedre koble Fantotvegen 38 til grøntområdene i vest og sør, det mer urbane området i nord ved sentrumskjernen Fantoft S24 og småhusbebyggelsen i øst.

Mad 7.3 Kart over anbefalling

- Byfortetingszone KPA 2018
- Eksisterende gate- og veinett
- Byggesoner
- Bygg som anbefalles revet
- Bygg med mulig transformasjons-
potensiale
- Hovedkoblinger
- Tverrkoblinger
- Hovedgatetun med kobling til felles-
programmer i bevart bygningsdel
- Gatetun/oppholdssoner
- Oppholdssone/grønt koblingspunkt
- Oppholdssone/torg



8. Kilder og referanser

ABO Plan og arkitektur:
stedsanalyse Fantoftvegen 44

<https://www.bergenskart.no>

<https://www.norgeskart.no>

Kulturminne- og kulturmiljø-
dokumentasjon for gnr. 12, bnr.
269 mfl. Fana bydel, Bergen
Kommune, Fantoft Park

<https://www.kommunekart.no>

<https://www.arealplaner.no>

<https://www.suncurves.com>

Kulturminnegrunnlag til regu-
leringsplan. Fantoftvegen 16,
gnr. 12 bnr. 261, Bergen,
oppdragsnummer 16584001

<https://www.hoydedata.no>

<https://app.traveltime.com/>

Folkehelseoversikt - levekår og
helse i Bergen 2019, Bergen
kommune.

<https://www.bergenbyarkiv.no>

<http://3d.kommunekart.com/>

Fana bygdebok. 1 : Fra de
eldste tider til 1665. Jacob T.
Larsen, Fana bygdeboknemd,
Bergen 1980.

<https://www.arcgis.com/>

Mad