

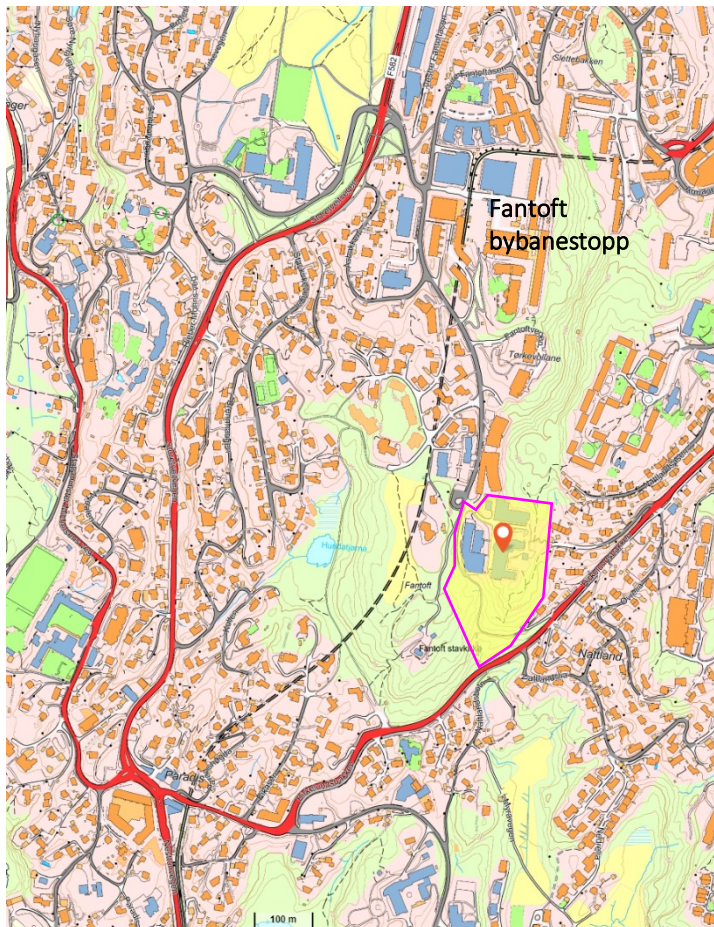
Forslag til plannavn	Fana, Gnr. 12, Bnr. 269, mfl. Fanteria
Bydel, gnr./bnr.	Fana, Gnr. 12, Bnr. 269, 329
Dato	13.04.2023

1. Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å skape et nytt og attraktivt boligområde i Bergen, kjennetegnet ved høy bokvalitet, innbydende møteplasser og god arkitektur. Dette oppfylles gjennom transformasjon av det gamle Christian Michelsens institutt til bolig/tjenesteyting. Målet er å beholde så mye som mulig av dagens struktur og samtidig legge til rette for attraktive boliger som møter kravene til en moderne livsstil.

Veiledningsmøte ble avholdt 11.05.2021.

Våren 2022 gjennomførte OBOS Nye Hjem (ONH) et parallelloppdrag med fire arkitektkontor. De leverte forslag til plangrep og bebyggelse for Fanteria. Planinitiativet tar utgangspunkt i vinnerforslaget til VILL Arkitektur, A/STAB og Node.



Figur 1. Oversiktskart over Fantoft, med bybanetrasé gjennom området, Paradis i sørvest, Birkelundsbakken i øst og Storetveit i nord. Forslag til planavgrensning er markert med rosa/gult. Kart: Norgeskart.no

2. Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen til eiendom gnr/bnr 12/269. Avgrensningen følger i hovedsak sørlige del av eldre eksisterende reguleringsplan for området (Plan-ID xx). I nordvest der eiendommen er tilknyttet Fantoftvegen følger plan- og eiendomsgrensen gjeldende reguleringsplan for snuhammer (Plan-ID 70420000). Bebyggelsen er planlagt på samme lokalitet som eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 12/269 og 12/329. Ved å følge eiendomsgrensen til 269 får man også regulert gangforbindelser til og fra området.

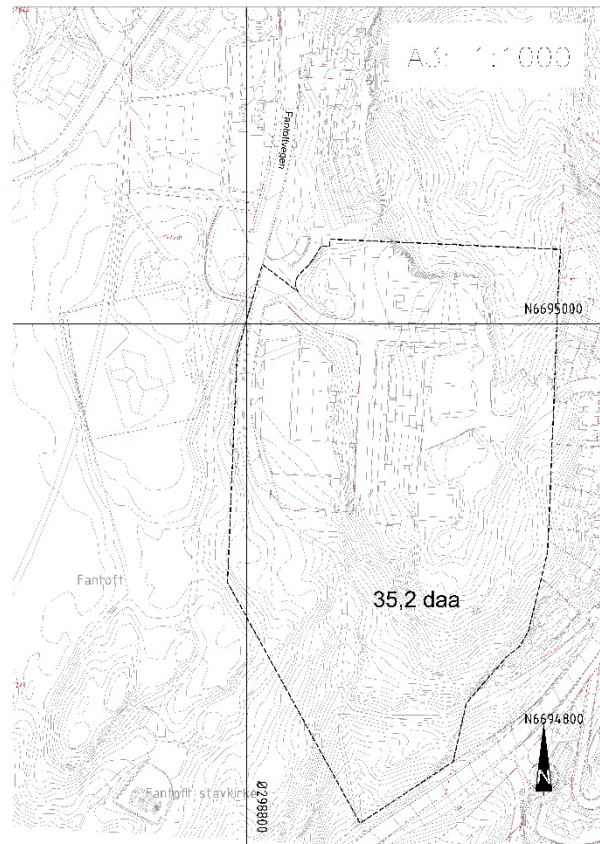
Se vedlegg 1 for planavgrensning i PDF- og SOSI-format.

Kort beskrivelse av området:

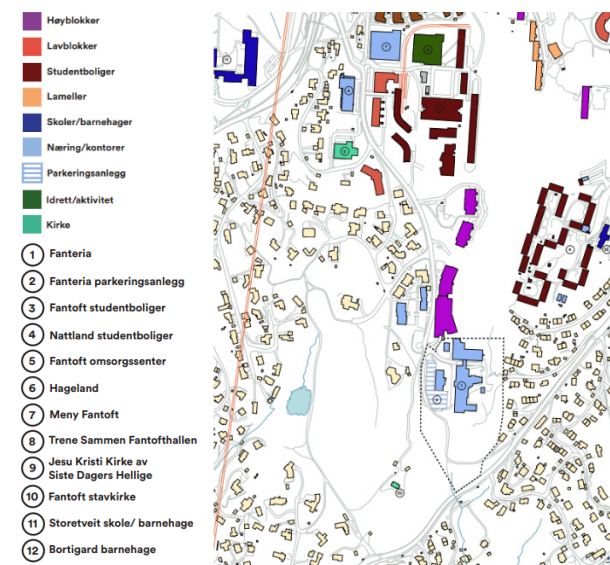
Planområdet ligger på toppen av Fantoft på Paradis, i bydelen Fana, ca. 6 km sør for Bergen sentrum. Området ligger mellom bydelssentrum Fantoft (S24) i nord og Paradis (S25) i sørvest. Området er angitt som byfortettingssone i KPA 2018, som en forlengelse av sentrumskjernen ved Fantoft bybanestopp.

Bygningskomplekset Fanteria i Fantoftvegen 38 består av en hovedbygning i øst og et parkeringsanlegg med tilhørende kontorlokaler i vest. Hovedbygningens dimensjoner er tilrettelagt næringsfunksjoner, kontorer og verksted. Eiendommen ligger i enden av blindvegen Fantoftvegen, men fortsetter med gangveger 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. Det er også en gangsti videre til Nattland fra området.

Omkringliggende bebyggelse er en kombinasjon av eneboliger, nyere oppførte lavblokker og større studentboliger med Fantoft Studentboliger i nord og Nattland Studentboliger på andre siden av Nattlandsfjellet i øst.



Figur 2: Forslag til planavgrensning.



Figur 3. Kart over bebyggelse i nærområdet. Kart: fra stedsanalysen - MAD arkitekter

Eksisterende bygningsmasse og strøkskarakter



Figur 4. Ulik bebyggelse i nærområdet: 1) Nattland studentby, 2) enebolig, 3) blokkbebyggelse, 4) Studentboliger/blokk på Fantoft, 5) tomannsbolig, 6-7) enebolig/villa. Bilder fra Google streetview.

Bebyggelsestypene på Fantoft består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse og eldre eneboliger. Omtrent 80% av området boligtype er blokkbebyggelse, mens den i Bergen kommune er på ca. 45%. 75% av boligene på Fantoft er under 60 m², mens dette tallet ligger på 16% i Bergen kommune. Det høye antallet av slike boliger kommer av studentbyen Fantoft med 1666 små leiligheter. 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% for Bergen sett under ett. På Paradis er nærmere 65% av boligene villaer, eneboliger, tomannsboliger eller småhus. En god andel av disse er reist i perioden 1905-1944, 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.



Figur 5. Eksisterende bygningsmasse på Fanteria. Mot Ø. Kart: 1881.no.

Landskap, historie og blågrønne strukturer

Planområdet var frem til 1950-tallet jordbruksland med inn- og utmark. Det meste av arealet var dyrket mark og tilhørte Fantoft gård som ble utskilt fra Storetveit gård en gang før 1350. På Ortofoto fra 1951 er området tydelig preget av jordbruksarealer med store åpne marker, spredt bebyggelse og et relativt veletablert vegnett som i stor grad består i dag.

Fra 1600-tallet var Fantoft gård eid av borgere i Bergen, men området ble bygset bort inntil 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 kom etter anleggelsen av Storetveitvegen i 1927. I 1972 ble Fantoft studentby etablert.



Figur 6. Ortofoto fra 1951: Innmark til Storetveit gård og Fantoftmyren gård. Kart: 1881.no/historiske kart/1951

I dag er Fantoft gård mer eller mindre fullstendig utbygd, mens deler av markene på Storetveit fremdeles består. På selve planområdet ble Christian Michelsens Instituttts 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 det i dag en edelløvskog av bøk med høy bonitet som kommer av områdets historiske bruk som dyrket mark. Rundt dette grøntområdet er området preget av eneboliger i øst og vest og blokkbebyggelser i nord som fortsetter nordover langs Fantoftvegen til bybanestoppet.

3. Eksisterende kartlegginger av området

Biologisk mangfold

I forbindelse med regulering av Fana. Gnr. 12 Bnr. 280 mfl., Fantoftvegen/Kråkehaugen, er det gjennomført en «Vurdering av områdets funksjon og verdi for biologisk mangfold og grøntstruktur». Selv om rapporten ikke tar for seg området rett rundt Fanteria ligger Kråkehaugen i nordlige ende av Fantoftskogen, ca. 150m i luftlinje fra Fanteria. Sørliche halvdel av planområdet består av skog tilhørende den samme skogen. Skogen her er også synlig på ortofoto fra 1951. Rapporten konkluderer med at

Kråkehaugen har stor verdi for naturmangfoldet, og realisering av planen vil ha stor negativ konsekvens for området.

Kulturminnedokumentasjon

Det er gjennomført en kulturminnedokumentasjon for Fantoftvegen/Kråkehaugen. Undersøkelsesområdet omfatter også Fanteria. I undersøkelsen ble det ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner innenfor den foreslåtte planavgrensningen.



Figur 7. Kart over Fantoftskogen. Kråkehaugen markert med gul sirkel. Planområdet markert med blå sirkel.

4. Overordnede planer og retningslinjer

Kommunale planer

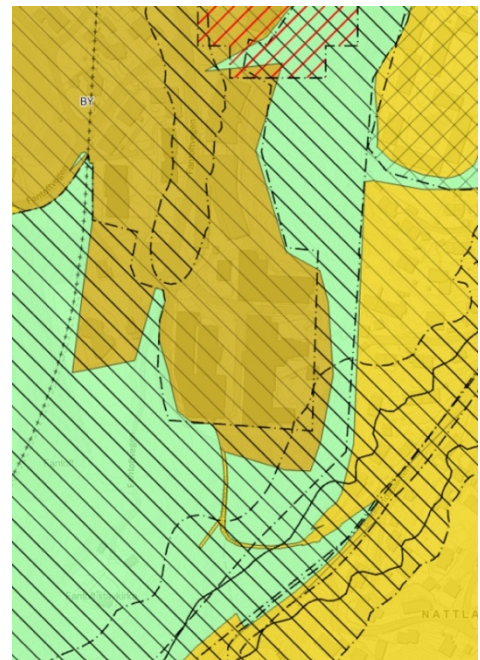
KPA2018

I KPA 2018 er planområdet avsatt til «byfortettingssone» og «Grønnstruktur».

Videre er området omfattet av «Konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum (H410_1)» og grønn støysone – stille områder (H230_1). Et lite areal helt sør av planlagt boligområde er omfattet av gul støysone (H220_3) fra trafikk på Birkelundsbakken. Sørligste del av planområdet er omfattet av rød støysone, men denne delen av planområdet omfatter grønnstruktur og skal ikke bygges ut. Støy må ses nærmere på som en del av planarbeidet.

Grad av utnyttning jf. § 7, 9 og 26.3

Grad av utnyttning skal fastsettes på bakgrunn av krav til byggehøyde, tilgjengelig uteareal, og byromsstruktur. I større prosjekter med mer enn 15 boenheter skal minst 80 % av enhetene ha BRA over 50 m², og minst 20 % ha BRA over 80 m². Minst 10 % av enhetene skal både være over 80 m², samtidig som de har direkte adkomst til uteareal på bakkeplan. I tillegg stilles det krav til at hver boenhet skal være av en størrelse på minimum 35 m² BRA, foruten bodareal. I små enheter bør innvendig høyde være minst 2,5 meter.



Figur 8. Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018)

Byggehøyder jf. § 26.3

Med utgangspunkt i stedsanalysen skal ny bebyggelse skal tilpasses stedets særpreg, terreng og omgivelser. Dagens bebyggelse ligger skjermet til i en nedsenkning i landskapet, med skog rundt. Det vil være mulig å tilpasse bebyggelsen slik at den passer godt inn i landskapet, uten å gi skygge eller ta sol fra omliggende bebyggelse. Flere ulike bygningstypologier i prosjektet vil sikre variasjon i byggehøyder.

Uteoppholdsareal jf. § 14.3

Det er krav til at hver boenhet skal ha minimum 40 m² uteoppholdsareal, hvor maks 50 % av dette kan settes av til areal på tak eller altan. I planen er utearealet plassert på bakkeplan og nær bygningenes hovedinngang, samt på takflatene. I planen tenkes utearealene fordelt mellom offentlige arealer og private fellesarealer. Arealene skal opparbeides med en variert utforming og et bredt tilbud for alle. Nye rekkehus i øst vil skjerme uteoppholdsarealene for potensiell vind.

Parkering jf. § 17

Parkering skal etableres i eksisterende parkeringsanlegg under bakken. Det skal være mellom 0,6 og 1,2 bilparkeringsplasser per 100 m² bolig, og minst 10 % av disse skal være universelt utformet og avsatt til bevegelseshemmede. Per 100 m² bolig skal det være minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering blir inne og ute. Det er åpnet for frikjøp av parkeringsplasser.

Handel jf. § 21

Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates. Handelsarealet skal være i samsvar med reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2013.

Blågrønne strukturer jf. § 10

Temakartet «Sammenhengende blågrønne strukturer» utført i 2018 av Bergen kommune er veiledende, men ikke juridisk bindende, for all planlegging, utbygging og forvaltning. Der hvor det allerede eksisterer sammenhengende grønne strukturer skal dette sikres videre. I prosjektet planlegges det kun for bebyggelse på området der det alt er bebyggelse i dag.

Mobilitet jf. § 16

Eksisterende gangforbindelser i området opprettholdes, og forbedres gjennom plangrepet. Det skapes nye forbindelseslinjer gjennom planområdet som knytter seg til de eksisterende. Det er planlagt ny hovedsykkelveg langs Storetveitvegen. Området har naturlig nærhet til denne.

Energi og Klima jf. § 18

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for nybygg over 500 m². Området er innenfor konsesjonsområdet. Energiløsning vil bli sett nærmere på som del av planarbeidet.



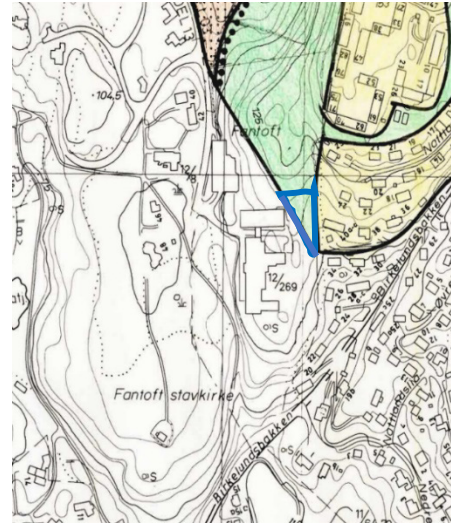
Figur 9. Støysituasjon for foreslått planområdet. Merk at ny bebyggelse er planlagt på samme lokasjon som eksisterende, som er svært lite støyuutsatt.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) – Bergen 2030

Bergen skal utvikles som en gåby med nærhet til dagligdagse fasiliteter. Fokus skal rettes mot myke trafikanter, drivkraft, engasjement og en grønn og bærekraftig by. En utvikling av nye boliger på fanteria vil være med på å underbygge visjonen i KPS.

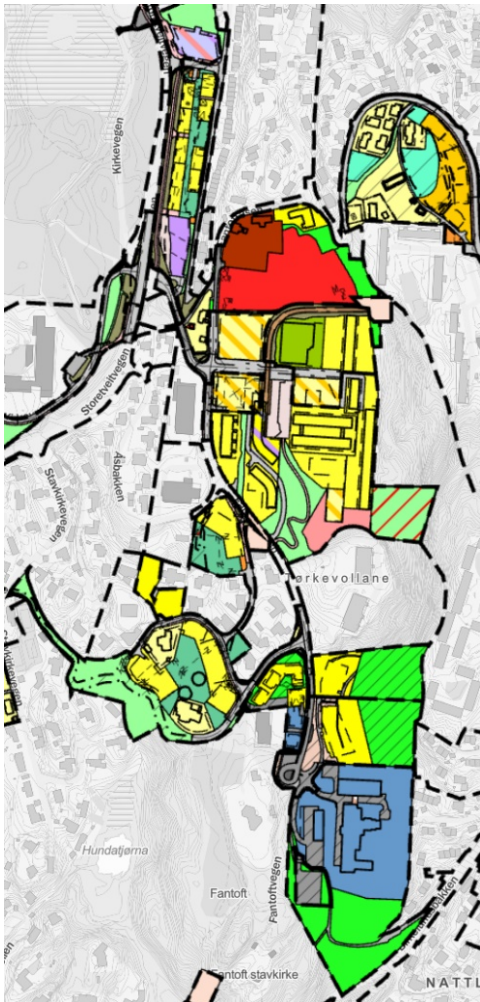
Årstad/Fana/Bergenshus. KDP Landås

Foreslått planavgrensning ligger i hovedsak utenfor KDP for Landås, men en liten del av grønnstrukturen i nordøst omfattes av planen, og er avsatt til park/turveg i KDP (figur 10). Det er ikke planlagt endringer i dette arealet.

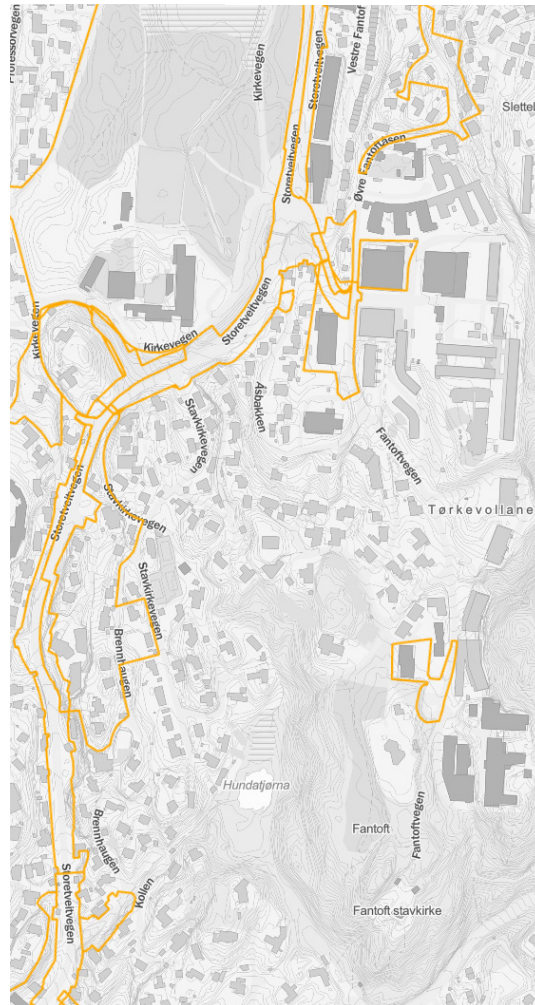


Figur 10. Fra kommunedelplan Landås. Blå trekant ligger innenfor planavgrensningen til Fanteria.

Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet:

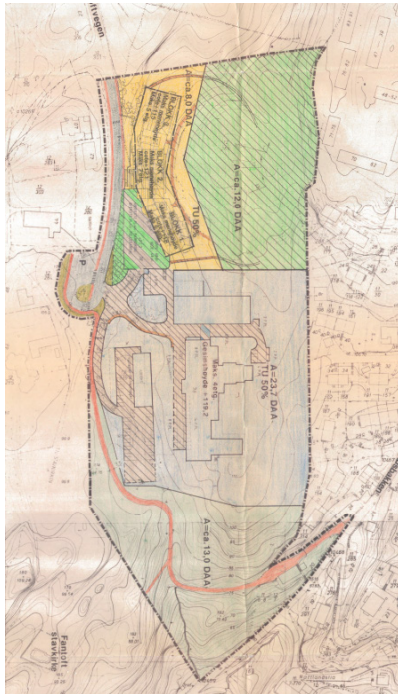


Figur 11. Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet.



Figur 12. Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet. Naboplanen har planid 70420000 og regulerer nye boliger og snuplass for buss.

**Fana/Årstad. Gnr. 11 og 12, Fantoft, Chr. Michelsens Institutt. Vedtatt 25.06.1990.
Plan-ID 4601_8820000**



Figur 13. Reguleringsplan 8820000



Reguleringsendring 8825000



Reguleringsendring 8820001

Sørlige del av planen har tilnærmet lik planavgrensning som det som er foreslått i denne planen. Planområdet er regulert til kontor, forskning- og undervisning med tilhørende anlegg. Nord for det aktuelle området åpner reguleringsplanen for 80 leiligheter i en samlet boligblokk. Antallet ble redusert til 75 boenheter gjennom en reguleringsendring av det midtre partiet av planen i 1991. Endringen resulterte i to separate boligblokker (plan-ID 8825000).

Ettersom reguleringsendringen i 1991 ikke omfattet hele boligfeltet, ble den opprinnelige reguleringsplanen delt opp. Videre ble det i 1995 vedtatt en mindre endring av sørvestre del av planområdet, Plan-ID 8820001 (se figur 13). En del av friområdet ble da omregulert til parkeringsplass.

FANA. GNR 12 BNR 283, 266 MFL., FANTOFTVEGEN 40-42. Vedtatt 25.02.2008. Plan-ID 4601_17130002 og 4601_1713003

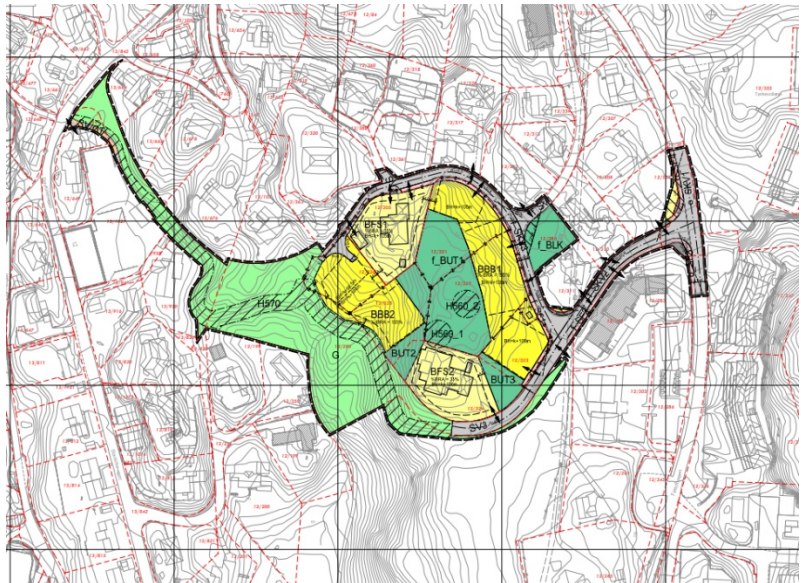
Planområdet regulerer området til boliger med tilhørende anlegg og kontor. I reguleringsendring vedtatt 29.10.2010 blir det gjort mindre endringer i boligformålet.



Figur 14. Reguleringsendring plan-ID 17130002

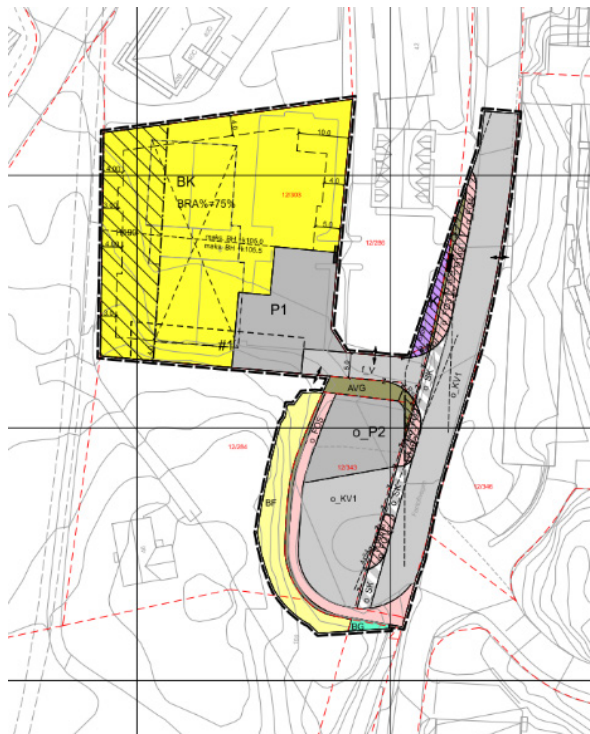
**Fana. Gnr. 12 Bnr. 280 mfl.,
Fantoftvegen/Kråkehaugen. Vedtatt
10.04.2019. Plan-ID
4601_63950000.**

Planområdet er regulert til fire
boligbygg rundt Kråkehaugen med
grøntområde i midten.



Figur 15. Reguleringsplan 4601_63950000

Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet:



Figur 16. Reguleringsplan 70420000.



Planavgrensning for plan 63100000

Fana. Gnr. 12 Bnr. 303, Fantoftvegen. Plan-ID 4601_70420000.

Detaljregulering, småhusbebyggelse. Planen ble sendt til offentlig ettersyn 08.08.2022. Planen omfatter snusløyfen for buss der Fanteria har adkomst.

Fana/Årstad. Gnr. 13 Bnr. 355, 1132, Storetveitvegen, sykkelanlegg. Plan-ID 4601_63100000.

Detaljregulering, sykkelveg med fortau langs Storetveitvegen. Planen ble sendt til offentlig ettersyn 09.10.2021.

5. Planinitiativ

Foreslått formål:

Planinitiativet legger opp til endring av planområdets formål fra kontor, forskning- og undervisning, til bolig og tjenesteyting. Gjennom transformasjon legger plangrepet til rette for ny bruk av eksisterende bygningsmasse, sammen med nye rekkehus og leilighetsbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, felles parkeringsanlegg, sykkelparkering, nødvendig vegareal, og areal for tjenesteyting.

Nærhet til viktige samfunnsfunksjoner som Bybanen, skoler, barnehager, butikker og store grøntområder gjør planområdet attraktivt for boligutvikling. Ut i fra planområdets plassering i byfortettingssonen er området vurdert som aktuelt for utbygging i tråd med kommunenes visjon om fortetting langs Bybanen. Områdets plassering i enden av en blindveg og med god buffer mellom fylkesvegen i sør og byggeområdet er også gunstig med tanke på støy og gjennomgangstrafikk. Sett sammen med planlagt gjenbruk av tidligere utbygd areal og bygningsmasse er planinitiativet i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:

Innenfor foreslått planavgrensning er det i dag fire bygg og et parkeringsanlegg, A-E (se figur 17). Det er et ønske om å beholde og/eller transformere det som er mulig og hensiktsmessig. Som en del av plangrepet foreslås det å rive noen av servicebyggene som er på området i dag. De resterende bygningene beholdes, transformeres eller har elementer som gjenbrukes. Det planlegges også for nybygg på området.

I konkurransefasen er det gjort vurderinger av byggene som viser at det kan være mulig å bevare og transformere bygg A, C og hoveddelen av bygg E (parkeringsanlegget). Bygg A og C bevares gjennom transformasjon til større leilighetsbygg. I transformasjonsgrepet rives flere «mellombygg» for å gi bedre lysforhold og en mer rasjonell leilighetsinndeling (se figur 17). Auditoriet, bygg B, rives for å frigjøre plass til et større sammenhengende kvartal. Bygg D rives for å frigjøre plass til nye lameller, et større sammenhengende kvartal og kjølerampe til parkeringskjelleren.

I eksisterende hovedbygning rives dagens trappekjerner og det skapes tre frittstående volumer over en felles base med fleksible leiligheter. På eksisterende tak på bygg A og C tilføres det etasjer (se figur 17). Det legges videre opp til tre



Figur 17. Oversikt over eksisterende bygninger og hvilke grep som planlegges.



Figur 18. Tenkt utforming av bebyggelsen.

typologier av nybygg; lamellblokker, punkthus og rekkehus (se figur 17 og 18). Byggene skal forholde seg til stedets identitet ved å ta hensyn til takform, materialitet og skala. Nord for parkeringshuset planlegges det for næring (kafé). Resten av ev byggene skal benyttes til bolig.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Samlet utbyggingsvolum er foreløpig beregnet til 25 916 m². Med en utnyttelsesgrad på 140%-BRA er dette godt innenfor hva som tillates i byfortettingssonen. Av dette er 15 366 m² nybygg, og 10 550 m² ombruk av eksisterende bygningsmasse.

Gjenbruk og transformasjon er en hovedmålsetting i prosjektet. Det er ønske om å bevare både hovedbygningen og bygget i nord gjennom transformasjon til leilighetsbygg. Forslaget innebærer at mellombygg med eksisterende trappekjerner fjernes, og etasjer legges til for punkthusene. Innledende undersøkelser viser at dette er gjennomførbart uten å endre den eksisterende konstruksjonen vesentlig. På bygg A og C tilføres det henholdsvis 1 og 2-3 etasjer. For nye lameller og punkthus er det tenkt 4-5 etasjer, rekkehus i 2-3 etasjer.



Figur 19. Forslag til illustrasjonsplan.

I forslaget er også deler av parkeringshuset transformert til nytt parkeringshus med uteareal over og nye rekkehus plassert rundt. Parkeringshuset utvides med ny rampe i nordøst, og skal benyttes som felles garasjeanlegg for bil og sykkel. Ny innkjørsel legges på vestsiden av planområdet og sikrer slik at biltrafikk ikke vil krysse hverken fortau eller gangstrøk i området. I dagens situasjon er det 201 parkeringsplasser fordelt over tre plan. Byvekstavtalen gir føringer om at vekst i persontransport skal tas gjennom gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det legges derfor opp til at kun de to nederste planene i garasjeanlegget skal benyttes i prosjektet, og at det skal benyttes til parkering både for bil og for sykkel. På toppen av parkeringsdekket etableres et bilfritt byrom, mens det inne i gatestrukturen i planområdet settes opp trafikkdempende tiltak som bom, pullerter, fartsdempere o.l. for å utelukke all kjøring til boligene utover uttrykning og nødvendig transport.

Øst i planområdet trappes typologien ned til rekkehus for å tilpasse seg den eksisterende eneboligbebyggelsen i nærområdet. Sammen med lamell- og punkthusene, og rekkehusene i vest, sikrer dette også et større mangfold og variasjon i både arkitektur og demografi. Dette er positivt for barnefamilier som ønsker å bo på Fantoft. Planområdet er godt tilkoblet kollektivnettet i Bergen, og det er korte avstander til skoler, barnehager og handel.

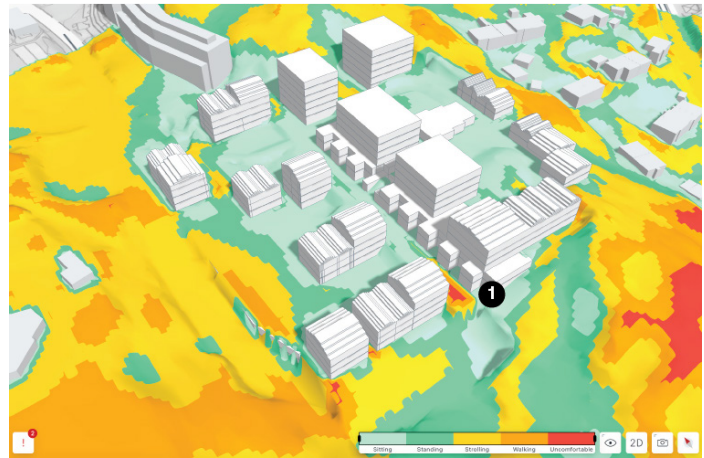
Funksjonell og miljømessig kvalitet og tilpasning til landskap

I plangrepet legges det opp til en bedre stedstilpasning enn dagens bebyggelse. Planområdet grenser til store og sammenhengende grøntområder. Dagens bygningsmasse er hard og grå mot de grønne områdene rundt. I planen er det fokus på å benytte tidligere utbygget areal og i minst mulig grad berøre eksisterende grøntareal. I tillegg søker planen å tilføre området mer grøntareal enn det som er der i dag. Gode uteoppholdsarealer, offentlige bilfrie gater og nye byrom, felles gårdsrom mellom kvartalene, og

private hager og balkonger er andre viktige kvaliteter ved planen. Grunnet området tilbaketrukkne plassering på kollen er det i svært liten grad utsatt for støy.

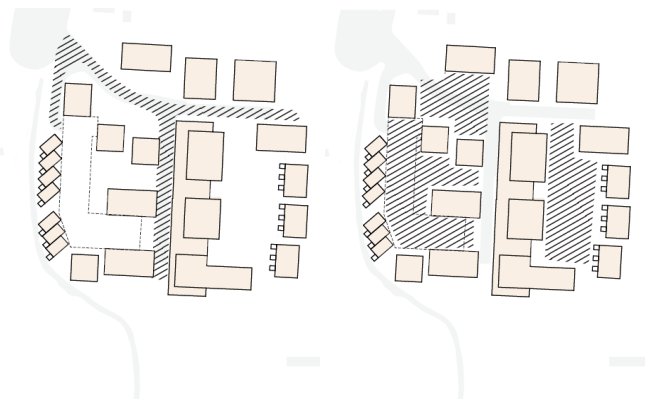
Vindanalyser viser at området er noe utsatt for vind fra sørøst (figur 20). Plassering av nye rekkehus på toppen i øst vil blokkere for dette. Som en del av planforslaget skal muligheten for å etablere dyrkbare takhager undersøkes.

Gjennom prosjektet søkes det å sikre intern massebalanse. Innledende analyser viser at oppgravde masser kan brukes som fyllinger og terrengtilpasninger i områder i samme byggetrinn. Da bod, parkering og lagring planlegges etablert i eksisterende bygg, kan byggene planlegges uten byggegroper og kjellere.



Figur 20. Vindanalyse for planområdet etter utbygging.

Utforming og plassering av byrom, gangveger og attraksjoner tar utgangspunkt i eksisterende gangakser i området. Det legges opp til flere offentlige byrom som knyttes sammen av gater, trapper og ramper. Nye gangforbindelser kobles sammen med eksisterende og videreutvikler de forbindelsene som finnes fra før i området. Dette fremmer grønn mobilitet i området, samtidig som det skaper større rom for aktivitet og liv til dem som benytter området.

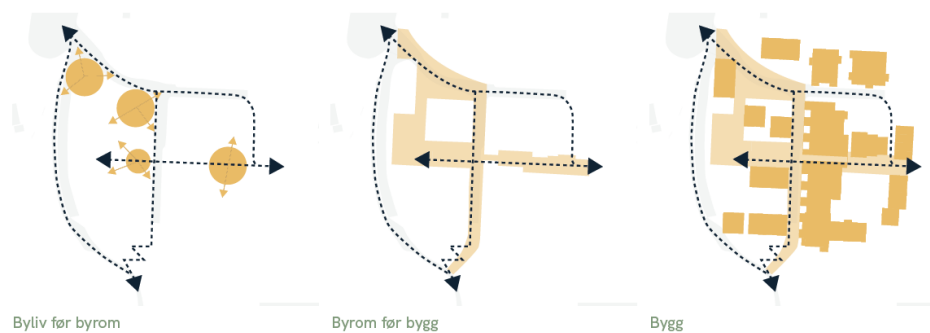


Figur 21. Illustrasjon av gater og byrom som er tenkt etablert.

Idéskisser

Det er utarbeidet idéskisser for planområdet. Se figur 22-27. I plangrepet vil det legges særlig vekt på hvordan man kan få liv innenfor planområdet. Som en del av det innledende planarbeidet er det undersøkt hvor folk oppholder seg innenfor planområdet i dag, og hvordan dette kan brukes som et grunnlag for nye byrom. Dette vil være førende for videre planarbeid.

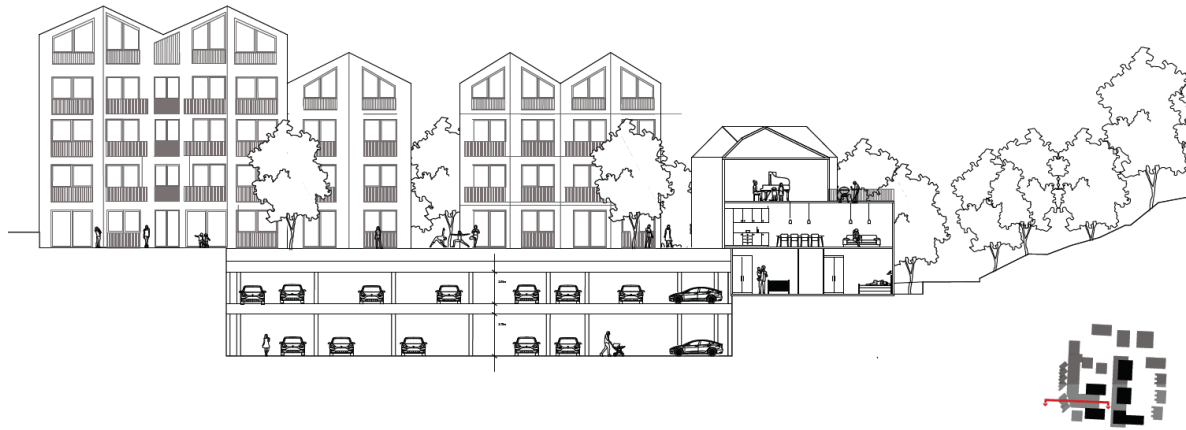
Figur 22. I prosjektet er det fokus på byliv før byrom, og byrom før bygg. Byliv legger fundamentet for utforming.



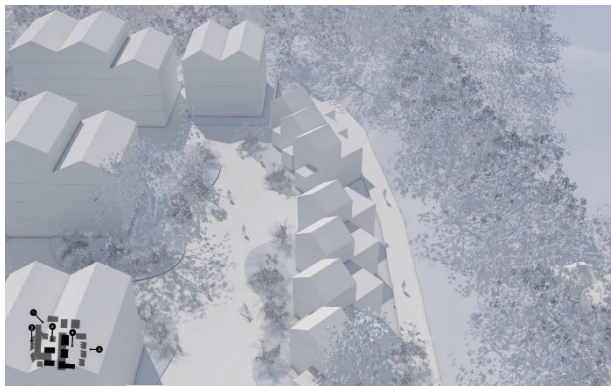
Byliv før byrom

Byrom før bygg

Bygg



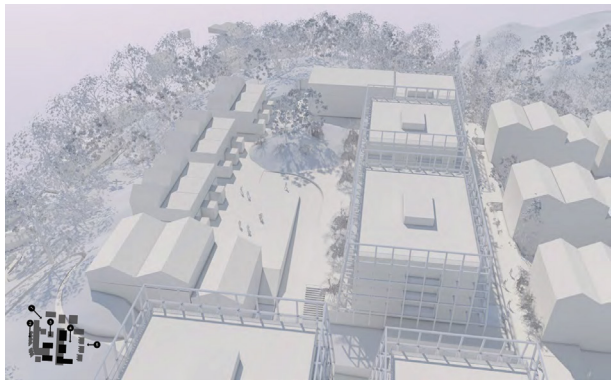
Figur 23. Snitt av prosjektet sett fra nord.



Figur 24. Fra nord – nye rekkehus i vest og nytt byrom over garasjeanlegg



Figur 25. Fra nord.



Figur 26. Fra nord - nye rekkehus i øst og nytt byrom

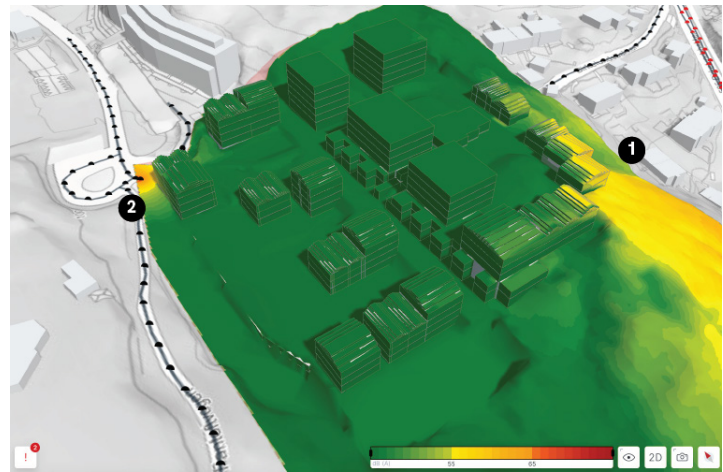


Figur 27. Fra øst.

Samfunnssikkerhet og risiko

Retningslinjer i KPA2018 vil bli lagt til grunn i det videre arbeidet med planen. Det er utarbeidet en foreløpig støyvurdering for idéskissen (figur 28).

Planområdet ligger på en høyde ovenfor Fv. 585 Birkelundsbakken og er noe støyutsatt som en følge av dette, men grunnet prosjektets tilbaketrunkne plassering på kollen er det særdeles lite støy å måle i Spacemaker. Analysene som er utarbeidet til nå viser at bebyggelsen kan utformes på en måte som gjør at alle leiligheter vil være innenfor terskelverdiene og alle uteoppholdsarealer blir skjermet fra støy. Prosjektet svarer dermed ut kravene fra KPA.



Figur 28. Støyanalyse.

Som en del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Aktuelle tema kan være brann, ekstremvær, vind, flom, radon og trafikkulykker. Listen er ikke ment å være uttømmende.

Målsetting om klimagassreducerende tiltak

OBOS har som mål å redusere CO₂-utslippene fra nybyggproduksjon med 45 % i løpet av 2026. Av den grunn er det stort fokus på bærekraft i dette prosjektet. Dette skal være et foregangsprosjekt innen bevaring og transformasjon, blant annet gjennom:

- Bygg med boligpotensiale skal bevares og transformeres
- Bygging av nye familievennlige boliger i et etablert boligområde
- Nærhet til Bybanen
- Det skal utarbeides klimagassregnskap for prosjektet
- Det tilstrebes å benytte materialer med lavt klimagassutslipp, som oppsirkulerte materialer fra Vill Opp og Nordic Circles, i prosjektet
- Det skal etableres mer grøntareal enn det som fjernes
- Det søkes å sikre intern massebalanse
- Områdets biologiske mangfold skal økes

Ved å ta vare på alle bygg som har transformasjonspotensiale, gjenbruke bygningsmasser og oppsirkulere materialer sparer prosjektet oss for store klimagassutslipp. Ved å transformere og bevare hovedbygningene og parkeringsanlegget er store deler av de tyngste bygningskomponentene i prosjektet allerede produsert og bygget. Dette plasserer prosjektet nært opp til Futurebuilt-kravene. Det er vurdert om prosjektet bør meldes inn som et Futurebuilt-prosjekt, uten at det er tatt endelig stilling til det på dette tidspunktet. Videre tilgjengeliggjøres oppsirkulerte materialer fra Nordic Circles og Vill Opp inn i prosjektet. Selskapene produserer i dag byggematerialer uten klimagassfotavtrykk.

Arealregnskapet viser også at det er mer grønt og større muligheter for biologisk liv og mangfold etter prosjektet enn før.

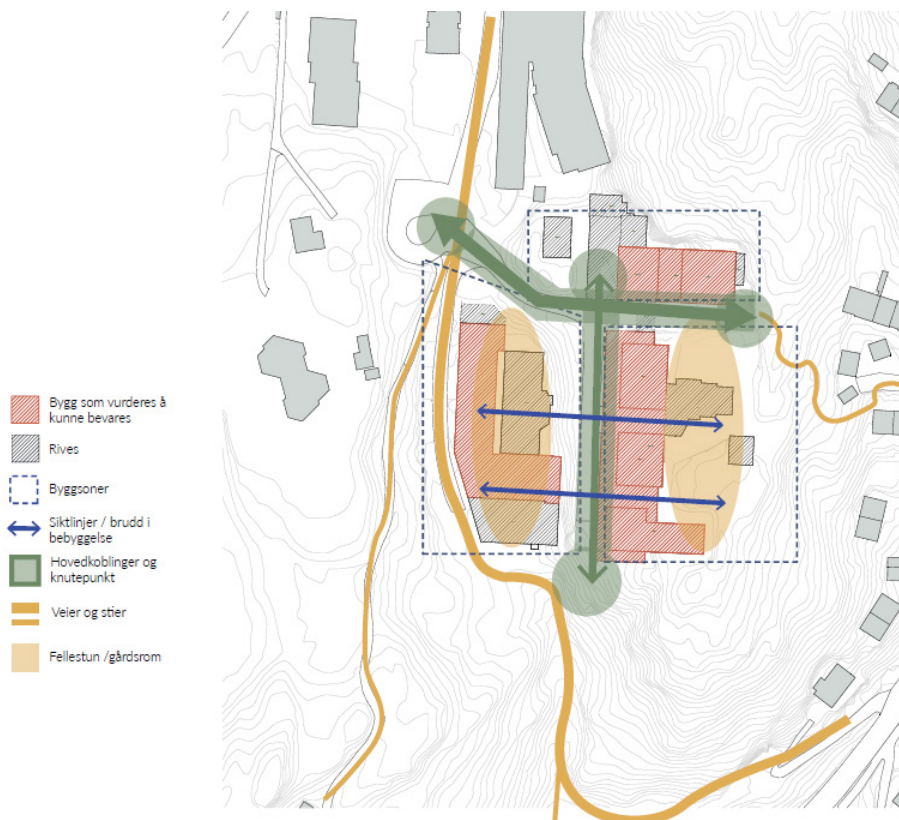
6. Stedsanalyse og anbefalingskart

Vedlagt stedsanalyse ble utarbeidet av Mad arkitekter før parallellkonkurransen. Ambisjonene for prosjektet har i etterkant endret seg litt. Analysen som tidligere er gjort, mener vi at står seg godt. Vi har imidlertid konkludert annerledes med tanke på anbefalinger ut fra analysene. Etter dialog med saksbehandler har vi derfor utarbeidet et nytt anbefalingskart som et vedlegg til stedsanalysen. Nedenfor følger en nærmere forklaring til det nye anbefalingskartet.

I det videre arbeidet som har pågått siden stedsanalysen ble utarbeidet, har vi vurdert at en større del av bebyggelsen enn det som ble lagt til grunn for analysen kan bevares. I tillegg til det store kontorbygget, vurderes også de større byggene i nord og store deler av parkeringsanlegget som mulig å bevare og transformere. Dette innebærer noen justeringer av anbefalingskartet (figur 29).

Hovedgrepet er utarbeidet med grunnlag i stedsanalysen og anbefalingskartet, men med noen justeringer for å tilpasse det til videreutviklingen av prosjektet og tilbakemeldingene vi fikk i veiledningsmøte med Bergen kommune 09.02.21.

Hovedkoblinger gjennom området, fra dagens hovedadkomst i vest, mot stien til Birkelundstoppen i øst, og nord-sør, beholdes. Byggesonene som ble angitt i opprinnelig anbefalingskart beholdes også, og vil på samme måte bidra til å forsterke eksisterende forbindelser gjennom området. For å skape et tydelig hierarki mellom hva som er offentlig tilgjengelig areal, og hva som er privat, har vi fjernet koblinger på tvers av eksisterende bygningsmasse. Istedenfor er det lagt inn siktlinjer for å bryte opp, og dele opp, bebyggelsen. Det legges opp til to større fellestun på hver side av dagens kontorbygg. Ny bebyggelse organiseres rundt disse tunene.



Figur 29. Anbefalingskart til stedsanalysen.

7. Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planinitiativet søker å gjenbruke bebyggelsen på foreslått planområde og transformere den til leiligheter, men også å tilpasse seg småhusbebyggelsen i øst og nord. Fantoftskogen omkranser byggeområdet i vest og sør, et grøntområde som er mye brukt til rekreasjon av områdets beboere. Det er også flere forbindelseslinjer gjennom skogen for myke trafikanter til ulike målpunkt. Planen bruker disse ferdselsårene og målpunktene som et grunnlag for utforming av nye gater og byrom, og forbedrer samtidig de eksisterende forbindelseslinjene.

Det er ikke ventet at en utbygging av området vil få negative virkninger for omgivelsene. En utvikling av området vil bidra til omgivelsene i tråd med ønsket byutvikling, gjennom nye boliger med god kollektivdekning, nye byrom og gode gangforbindelser. Dette vil ha positive virkninger og bidra til å gjøre Fantoft til et attraktivt område.

Nord for området er det blokkbebyggelse med opp mot 8 etasjer. Planlagt leilighetsbebyggelse vil derfor ikke skille seg ut. Det er planlagt 4 ulike bygningstypologier som alle er mulig å finne igjen i nærområdet. Fasadeuttrykket på de ulike planlagte typologiene er forskjellig for å skille de ulike byggene og skape variasjon. Ved å variere fasaden bryter man opp volumene og gjør nabolaget mer variert, samtidig som ulike typologier skaper samhørighet med nærliggende boligbebyggelse.

Fjernvirkning

Området ligger skjermet til med lite innsyn fra omliggende bebyggelse. Det er derfor lite trolig at det vil være noe fjernvirkningsproblematikk. Ny bebyggelse vil også være bedre tilpasset omgivelsene enn dagens, både gjennom materialbruk, mer grøntområder innenfor planavgrensningen og ulike bygningstypologier.

Økt trafikk og støy

Vanligvis gir boligutbygging økt trafikk og medfølgende støy, men da dette er et transformasjonsprosjekt der dagens garasjeanlegg har plass til over 200 biler, vil ikke dette være tilfellet her. Tvert imot planlegges det for mindre plass til bil, både i garasjeanlegg og på veg/gater. Ett av dekkene i garasjeanlegget fjernes, og det legges opp til at de resterende to dekkene skal brukes av både bil og sykkel. Interne veger på området skal være forbeholdt myke trafikanter. Dermed vil støy fra trafikk reduseres gjennom realisering av plan.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Planlagt bebyggelse er tenkt plassert på samme sted som dagens bebyggelse og anlegg. Planen får derfor ingen innvirkning på omliggende blågrønne strukturer. Innad i byggeområdet skal det etableres mer grøntareal enn det som er i dag. Planen søker å øke det biologiske mangfoldet i området.

Friluftsliv

Store deler av planområdet og omkringliggende områder er avsatt til grønnstruktur i KPA og er kartlagt som friluftsområde. I plangrepet legges det til rette for at beboere og besøkende får direkte tilgang til gangforbindelsene og grøntområdene rundt. Samtidig vil byrom med grøntarealer og nye gangforbindelser inne i boligområdet være tilgjengelig for alle. Transformasjon og nye boliger på Fanteria vil ha positive virkninger for nye og eksisterende beboere i nærområdet.

Kulturverdier

Ny bebyggelse foreslås plassert på samme sted som eksisterende bebyggelse. Det er derfor lite sannsynlig at automatisk fredede eller nyere tids kulturminner blir berørt. I følge kulturminnedokumentasjon for naboplanen på Kråkeneshaugen er det ikke registrert automatisk fredede eller nyere tids kulturminner innenfor foreslått planavgrensning.

Bygningene i seg selv kan ha kulturminneverdi. I en foreløpig uttalelse fra Byantikvaren står det: *Det er positivt at deler av bygningsmassen er tenkt bevart. For å avklare verdiene i kulturmiljøet og til de enkelte bygningene må det lages en kulturminnedokumentasjon på et overordnet nivå. Vi ber om at denne går utover planområdet og tar med seg kulturlandskapet med parken og stavkirken og de andre omkringliggende grøntstrukturene. I tillegg må den ta for seg vegfarene gjennom og rundt planområdet og småhusmiljøet øst for planområdet. De enkelte bygningene i planområdet må dokumenteres og det må evt. senere også lages rivedokumentasjon av bygninger som helt eller delvis går gjennom vesentlig transformasjon eller rives.*

Det vil bli utarbeidet kulturminnedokumentasjon som en del av arbeidet med planforslaget.

Barn- og unges interesser

Planinitiativet legger til rette for nye boliger i et allerede etablert boligområde. I nærområdet er det en stor andel grøntarealer. Nye boliger i området vil dra nytte av felles infrastruktur og opparbeiding, slik som snarveger og lekearealer. I tillegg vil det for barn og unge generelt være positivt med nye familieboliger, da det kan øke antallet jevnaldrende innenfor nærområdet. I den foreslåtte planavgrensningen legges det ikke beslag på arealer som det er kjent at barn og unge benytter seg av i dag. Det legges opp til etablering av flere nye lekeområder innen foreslått planområde.

Planinitiativet vil ikke ha negative virkninger for barn og unges interesser i området.

8. Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet er i tråd med overordna plan. Planarbeidet er derfor vurdert til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6 (vedlegg I), ei heller forskriftens § 8 (vedlegg II).

9. Medvirkning

Opplegg for medvirkning vil bli gjennomført jf. plan- og bygningsloven, hovedsakelig gjennom høring og offentlig ettersyn. Behovet for folkemøte, informasjonsmøte eller lignende blir vurdert i løpet av planprosessen, og gjennomført dersom hensiktsmessig.

10. Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning (PDF og SOSI)
- Stedsanalyse
- Nytt anbefalingskart til stedsanalyse
- Innledende klimagassberegning
- Forslag til fremdriftsplan