

Planinitiativ

Nordgardsvegen 34

Fana, gnr. 40, bnr. 94 og 693

Bergen kommune



A/STAB

Innhold

1	Bakgrunn.....	3
2	Planområdet – dagens situasjon	3
2.1	Forslag til planavgrensning.....	3
2.2	Beskrivelse av området	4
2.3	Eksisterende kartlegging av området.....	7
3	Overordnede planer og retningslinjer	9
3.1	Kommunale planer	9
3.2	Reguleringsstatus	10
3.3	Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet	10
3.4	Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet.....	12
4	Stedsanalyse	13
5	Planinitiativet.....	13
5.1	Foreslått formål	14
5.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	14
5.3	Virkninger av planinitiativet	16
6	Vurdering av behov for konsekvensutredning	18
7	Medvirkning.....	18
8	Vedlegg til planinitiativet.....	18

Forslagsstiller:	Saksnr:	Dato:
Royal Utbygging AS		12.12.2023
Internt prosjektnr.	Utarbeidet av:	KS-ansvarlig:
101985	Anna Skogen Holst	Magnus Meinert

1 Bakgrunn

Forslag til plannavn	Fana. Gnr. 40, bnr. 94 og 693, Skjold
Bydel, gnr./bnr.	Fana, gbnr. 40/94, 40/693

Royal Utbygging AS ønsker å starte opp en reguleringsplanprosess for eiendommene gnr. 40 bnr. 94 og 693 i Fana bydel, med A/STAB AS som plankonsulent og Gåsvik og Hamre AS som arkitekter.

Royal Utbygging AS har ambisjoner om å videreutvikle eiendommene med familievennlige boliger i et attraktivt område, med fokus på romslige boliger med en kombinasjon av felles og private uteoppholdsarealer med høy kvalitet. Bebyggelsens arkitektur tar opp i seg form og elementer fra nærområdet, og er ment å bli et positivt bidrag til nærmiljøet.

Nordgardsvegen 34 består i dag av en eldre enebolig som ønskes videreført sammen med ny bebyggelse.

06. september 2023 ble det avholdt et veiledningsmøte om saken.

2 Planområdet – dagens situasjon

2.1 Forslag til planavgrensning

Foreslått planområde er på 4,9 daa.

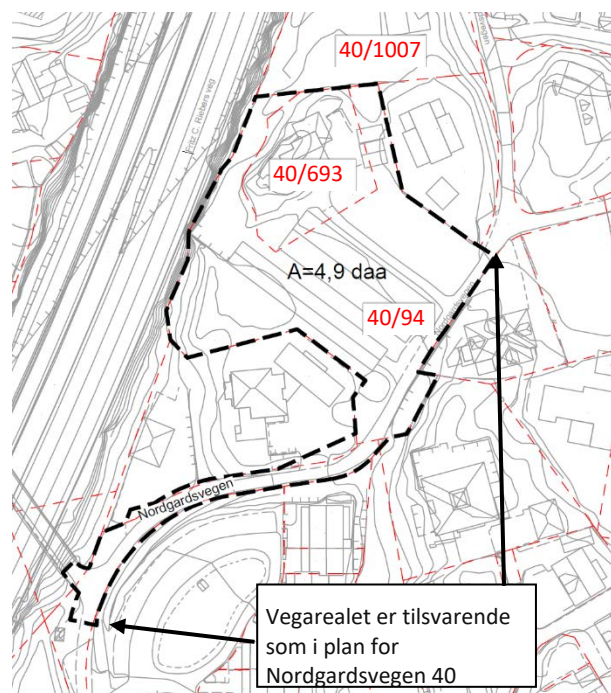
Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrensene til gnr./bnr. 40/94 og 40/693, med unntak av den nordligste delen av Nordgardsvegen som inngår i naboplanen for Nordgardsvegen 40, som nylig har vært på offentlig ettersyn.

Sørover tar planavgrensningen med seg vegarealet til Nordgardsvegen til og med broen over Fritz C. Riebers veg, se figur 1. I naboplanen er det stilt rekkefølgekrav til oppgradering av Nordgardsvegen.

I vest følger planavgrensningen reguleringsplan for Fritz C. Riebers veg (plan-ID 62000000).

Vi diskuterer gjerne forslaget til planavgrensning nærmere i et oppstartsmøte.

Forslag til planavgrensning er vedlagt i PDF- og SOSI-format.



Figur 1 Forslag til planområde.

2.2 Beskrivelse av området

2.2.1 Beliggenhet

Det foreslåtte planområdet ligger på Skjold i Fana bydel, omtrent en mil sør for Bergen sentrum. E39 fra sør mot Bergen passerer like vest for planområdet i en fjellskjæring som ligger ca. 10 meter lavere enn planområdet. Bybanen passerer øst for planområdet, omtrent 15 minutters gange unna. Sentrumsområde på Nesttun og Lagunen ligger begge innenfor gangavstand. Ved Nesttun terminal er det låsbar sykkelparkering under tak, slik at sykkel trygt kan oppbevares ved overgang til Bybane eller buss. Anlegget med sykkelparkering legger til rette for å benytte sykkel i kombinasjon med bybane eller buss. Hovedsykkelvegen fra Bergen sør går forbi området i samme trase som Bybanen, og dette anlegget skal oppgraderes til å bli mer trafikksikkert i nær framtid. Samlet sett gir dette planområdet en sentral beliggenhet i forhold til en rekke større arbeidsplasser og fasiliteter.

Området har et rikt tilbud av fritidsaktiviteter for barn og unge, særlig fra de lokale idrettsklubbene Fana IL og Smørås IL. Nesttun idrettsplass, Slåtthaug kunstisbane og Fana Arena ligger alle i nærheten av planområdet. I Nesttun sentrum tilbyr det lokale biblioteket og kulturkontoret et innholdsrikt kulturtilbud.

Eiendommene sokner til Skjold barneskole og Rådalslien ungdomsskole. Barneskolen nås innen 15 minutters gange, mens ungdomsskolen ligger innenfor sykkelavstand. Det er også flere barnehager i nærheten, blant annet Akasia Ramstad og Skjold barnehager.

2.2.2 Eksisterende bygningsmasse

Gnr./bnr. 40/693 er i dag bebygget med en eldre enebolig, trolig oppført på 60-tallet. Til boligen tilhører to tilhørende garasjer (figur 3). På 40/94 sto det inntil nylig to avlange drivhus, der det ene ble brukt til planteproduksjon, og det andre som en form for lager (figur 4). Bygningene bar preg av forfall, og har ikke vært i drift de senere årene. ikke å ha vært i bruk de senere årene. Begge drivhusene er i dag revet.



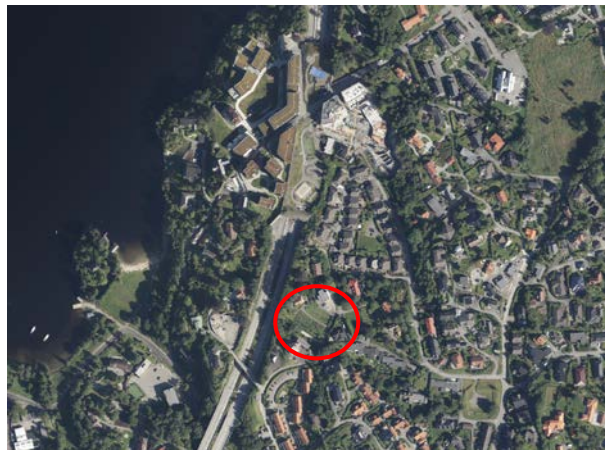
Figur 2. Pilen viser eiendommens plassering på Skjold, litt utenfor Bergen sentrum.



Figur 3 Enebolig og garasje på gnr./bnr. 40/693.



Figur 5 Drivhus på gnr./bnr. 40/94.



Figur 4 Flybilde tatt i 2022 over området.

2.2.3 Landskap, blågrønne strukturer og kulturminner

Skjold er et tidligere landbruksområde hvor bnr. 94, ble utskilt fra bnr. 1 allerede i 1921. Sistnevnte skal være en av Fanas eldste gårder, og deler av bebyggelsen kan dateres helt tilbake til 1700-tallet. Det er ikke registrert kulturminner i nærheten av planområdet.

Eiendommene ligger i et lokalt flatt og åpent landskapsrom. Like vest for eiendommene skrår terrenget bratt ned mot Fritz C. Riebers veg, som skjærer gjennom landskapet og skiller boligområdene i øst og vest. Herfra skrår terrenget ned mot Nordåsvannet med enkelte koller. Skjoldneslokket, som nylig er anlagt over Fritz C. Riebers veg, gjenoppretter i noen grad forbindelsen mellom områdene.

2.2.4 Nærliggende bebyggelse og strøkskarakter

Det er en klar hovedvekt av boliger på Skjold, med noe næringsvirksomhet langs Fanavegen. Strøkskarakteren er variert, med en miks av enebolig- og rekkehusbebyggelse. De senere årene har det blitt bygget ut en del leiligheter ved Skjoldneslokket. Det arkitektoniske uttrykket varierer også en god del i nærområdet, fra eldre villabebyggelse med opprinnelse fra første halvdel av 1900-tallet, til moderne funkisinspirerte eneboliger. Øvrig bebyggelse bærer preg av å være bygget på 90- og 2000-tallet.

2.2.5 Barn og unges bruk av området

Områdets småskala bebyggelsesstruktur, rolige trafikkforhold, grønne kvaliteter og nærhet til fritidsaktiviteter gjør at det vurderes som barnevennlig og attraktivt for barnefamilier. Planområdet ligger mellom flere fritids- og rekreasjonsområder, som til sammen gir et godt utvalg av lek og aktivitet. Nordåsvatnet ligger like sørvest for planområdet, og er en viktig blå kvalitet i området. Her er det friluftsområder som legger til rette for bading langs en langgrunn badestrand, sammen med andre rekreasjonsmuligheter. I nord på Skjoldneslokket er det anlagt et stort offentlig park- og aktivitetsområde med bl.a. utendørs padeltennisbane. Figur 6 viser et utklipp av illustrasjonsplanen for Skjoldneslokket. Ramstad gård ligger også i nærheten av planområdet, og er et flott grøntområde med en rekke gangforbindelser. Litt lengre unna planområdet ligger Nesttun idrettsplass, som nylig er oppgradert til et stort aktivitetsområde for hele familien. Her finner man blant annet fotballbaner, trampoliner, skatebaner og mye mer. Til alle de overnevnte tilbudene er det kort avstand både ved gange og sykkel. Den lave trafikkmengden i området bidrar til at det vil være trygt for barn og unge og ferdes til og fra slike aktivitetsområder.

Se vedlagt stedsanalyse som viser alle de ulike fritids- og rekreasjonsområdene som er i nærheten av planområdet.



Figur 6 Utklipp fra illustrasjonsplan over Skjoldneslokket.

2.3 Eksisterende kartlegging av området

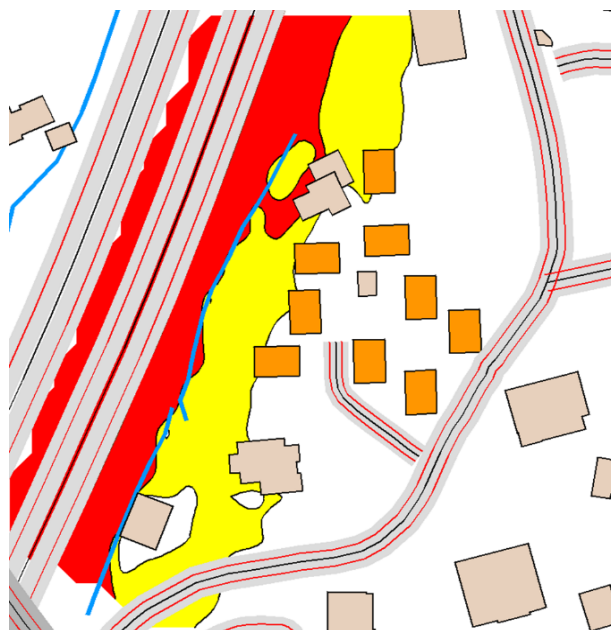
2.3.1 Støykartlegging

Rambøll har utarbeidet innledende støyvurderinger for eiendommene. Støykartene viser hvordan en støyskjerm vil bidra til å redusere støysonens utstrekning. I støyvurderingen er det lagt til grunn at området bebygges med ni nye boliger, i tillegg til eksisterende bolig.

Figurene 7 og 8 viser støyforhold før og etter skjermingstiltak.



Figur 7 Støyforhold før skjermingstiltak. Illustrasjon: Rambøll.



Figur 8 Støyforhold etter skjermingstiltak. Illustrasjon: Rambøll.

2.3.2 Kartlegging av luftkvalitet

Innledende luftkvalitetsrapport viser at det er betydelig utslipp fra Fritz C. Riebers veg. Likevel viser rapporten at nedsenkningen av vegbanen i terrenget effektivt skjermer mot spredning av forurensning for nærliggende bebyggelse. Rapporten er utarbeidet av Rambøll.

Rapporten viser at planområdet ikke vil bli plassert i rød sone for luftkvalitet. En mindre del av eiendommene er innenfor gul sone. Dette gjelder den vestligste delen av foreslått planområdet. Planting av trær i denne vegetasjonssonen vil kunne absorbere luftforurensning og hindre spredning. Luftkvaliteten er ellers god for resten av planområdet, og det er ikke behov for ytterligere tiltak.

2.3.3 Kulturminnegrunnlag

I forbindelse med planarbeidet på gnr./bnr. 40/1007 er det utarbeidet et kulturminnegrunnlag datert 23.06.2020. Grunnlaget omtaler bnr. 94, da bnr. 1007 er utparsellert fra dette bruket. Bnr. 94 blir her omtalt som «Nordgarden» og figur 8 viser gårdstunet på bnr. 94 slik det var



Figur 9 1951.



Figur 10 2022.

i 1951. Huset som er markert med grønt i figur 9 er trolig det gamle våningshuset, som ble revet i forbindelse med bygging av Fritz C. Riebers veg rundt 1980. Den gulmarkerte bygningen er en mindre driftsbygning som lå der hvor bnr. 1007 er i dag. Gartneriet er markert med rødt. Tidligere eier av bnr. 94 skilte i 1960 ut en boligtomt til seg selv ved gartneriet, dette er bnr. 693.

2.3.4 Trafikkanalyse

I forbindelse med planarbeidet for bnr. 1007, som også har adkomst langs Nordgardsvegen, er det utarbeidet en trafikkanalyse datert 30.03.2023. Analysen beskriver trafikkmengde og trafiksikkerheten langs Nordgardsvegen, og i krysset mellom Harald Skjolds veg (kv. 4542 og 7124) og Fanavegen (fv. 582), med et særlig fokus på myke trafikanter. ÅDT langs Nordgardsvegen er beregnet å være 281 i dag. Planforslaget på bnr. 1007 åpner for totalt fem boenheter, noe som gir en fremtidig antatt ÅDT på 294. I planforslaget for bnr. 1007 reguleres deler av Nordgardsvegen med en utvidelse til 4,0 meters bredde, samt sikring av frisiktsoner. Dette vil gi økt trafiksikkerhet og bedre kapasiteten noe. Veggen reguleres ned til broen som krysser Fritz Riebers veg, da dette er et smalt vegstykke hvor møtet mellom myke trafikanter og kjøretøy kan oppleves utfordrende i dag.

3 Overordnede planer og retningslinjer

3.1 Kommunale planer

3.1.1 Kommuneplanens arealdel – KPA2018

Eiendommene ligger i ytre fortettingssone i KPA2018 og er avsatt til bebyggelse og anlegg. I sonen åpnes det for bolig- og næringsformål. En innledende stedsanalyse som gir grunnlag for reguleringsplanen er utarbeidet, og er vedlagt planinitiativet.

Bolig og uteareal

Området skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg. Videre skal det tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med variasjon i boligtilbudet.

Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger, og kvaliteter som inngang direkte fra gateplan, direkte tilgang til gode og trygge uteareal på terreng, godt med bodareal og sykkelparkering samt trafiksikkert nærmiljø vil vektlegges.

For ytre fortettingssone er tillatt utnyttelse mellom 30 og 120 %-BRA. Vurderingsfaktorer for utnyttelsesgraden er blant annet nærhet til kollektiv- og nærservicetilbud samt tilpassing til omgivelsene. Byggehøyder fastsettes ut fra tilpassing til omgivelsene, og slik at nye bygninger ikke medfører vesentlig reduksjon i sol- og utsiktsforhold for nærliggende boliger.

Det legges til rette for minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 40 % utformes som fellesareal.

Parkering

Parkering er tenkt løst i felles anlegg på bakkeplan. Det legges opp til én parkeringsplass per boenhet, hvor 10 % vil utformes og reserveres for bevegelseshemmede.

For sykkelparkering legges det til rette for 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m². Sykkelparkeringen skal være særlig tyverisikker, dvs. at beboere skal ha mulighet til å låse inn sykkelen i en egnet bod. Dette bodarealet kommer i tillegg til krav om annet bodareal. Videre skal sykkelparkeringen i størst mulig grad gi ly for vær og vind, og plasseres slik at den gir rask og enkel tilkomst til boligene.

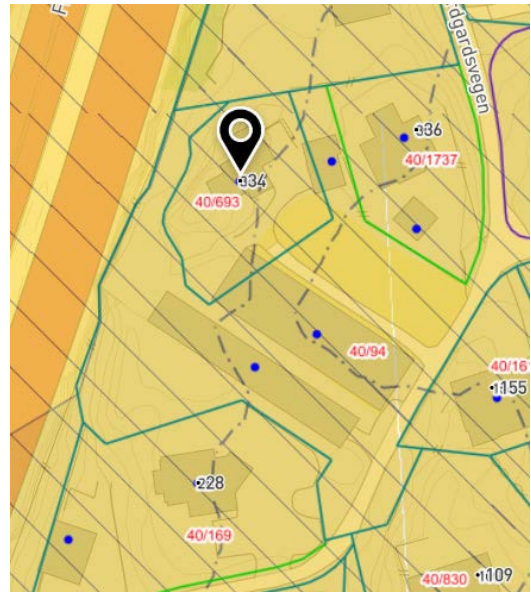


Figur 11 Utklipp av deler av Skjold fra KPA. Planområdets beliggenhet er vist med rød sirkel.

3.1.2 Hensynssoner

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for rød støysone (H210_3). Rød støysone skal som hovedregelen ikke bebygges med støyømfintlig bebyggelse, slik som boliger, med mindre tilfredsstillende støydempende tiltak gjennomføres. Resten av planområdet ligger innenfor gul støysone (H220_3). Her kan det bygges dersom det gjennom støyfaglig utredning kan dokumenteres at støyverdiene er tilfredsstillende. I kommuneplanens bestemmelser beskrives en rekke tiltak som kan bidra til å oppnå tilfredsstillende verdier, slik som å skjerme uteoppholdsareal, bruk av stille side for boligene.

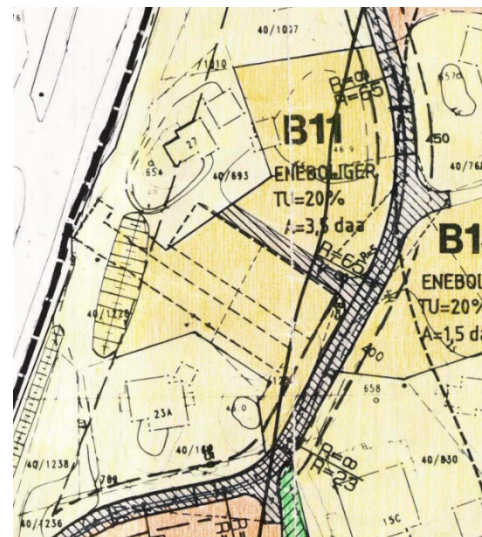
Videre ligger planområdet under hensynssonen Konesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum (H410_1).



Figur 12 Hensynssoner i KPA2018.

3.2 Reguleringsstatus

Planområdet er i dag regulert i planen *Fana. Del av gnr 40, Skjold*, plan-ID 9580000, vedtatt i 1996. Bnr. 94 er regulert til nytt boligområde - eneboliger med tillat utnyttelsesgrad TU=20%, som delfelt B11. Lager- og drivhusbygningene er markert som *Omriss av eksist. bygg som bortreguleres*. Bnr. 693 er regulert til eksisterende boligområde som videreføres i planen. Omkringliggende eiendommer er i hovedsak regulert til som eksisterende boliger, og nye eneboliger og rekkehusbebyggelse.



Figur 13 Eksisterende reguleringsplan.

3.3 Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

Skjoldnes, Fana bydel, Gnr. 40, bnr. 55 og 112 m.fl. – plan-ID 17340000 – vedtatt 2019

Planen åpner for en vesentlig utbygging av leiligheter samt noen kombinerte bygg for næring, kontor og bevertning. Planen regulerer også Skjoldneslokket, et lokk over Fritz C. Riebers veg som delvis gjenoppretter forbindelsen mellom områdene øst og vest for vegen.

Fana. Gnr. 40 Bnr. 1714 m.fl. Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 - plan-id 62870000 - vedtatt 21.11.2018

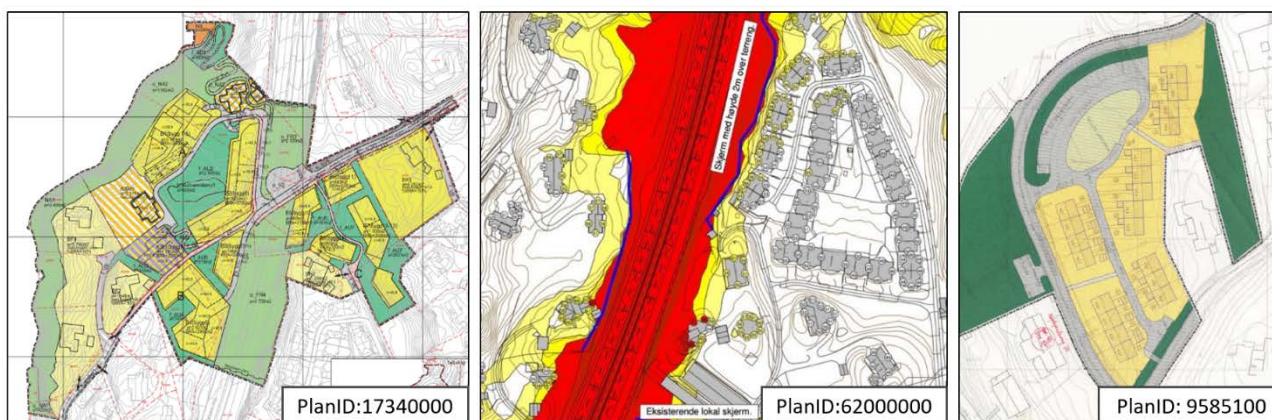
Planen regulerer utbedring av sykkelveg og fortau mellom Bergen sentrum og Fana.

Ytrebygda/Fana. Gnr 119 mfl., Endring av reguleringsplan E 39/RV 580 Rådal - Sørås, planID 62000000, vedtatt 19.09.2012

Planen regulerer Fritz C. Riebers veg, like vest for planområdet. Veien er nylig utvidet med flere felt og tunnelinnslag.

Fana. Skjold, bebyggelsesplan for delfelt B3 – plan-ID 9585100 – vedtatt 2000

Planen, som ligger like sør for planområdet, åpner for en større utbygging av rekkehus. Rekkehusene er siden realisert i tråd med reguleringsplanen.

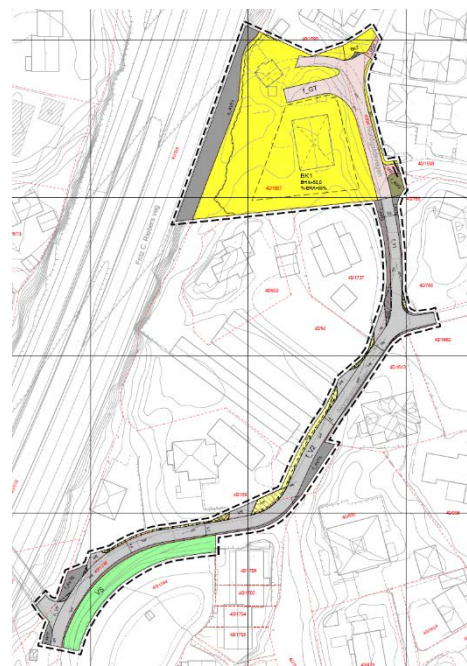


Figur 14 Vedtatte reguleringsplaner i nærheten

3.4 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Fana, gnr. 40 bnr. 1007, m. fl. Nordgardsvegen - plan-ID 70300000

På naboeiendommen nord for Nordgardsvegen 34 har et planforslag som åpner for riving av eksisterende bolig og oppføring av fem nye rekkehus nylig vært på offentlig ettersyn. Planene har samme adkomstvei via Nordgardsvegen, og planforslaget regulerer Nordgardsvegen fra enden i nord og sørover til broen som krysser over Fritz C. Riebers veg.



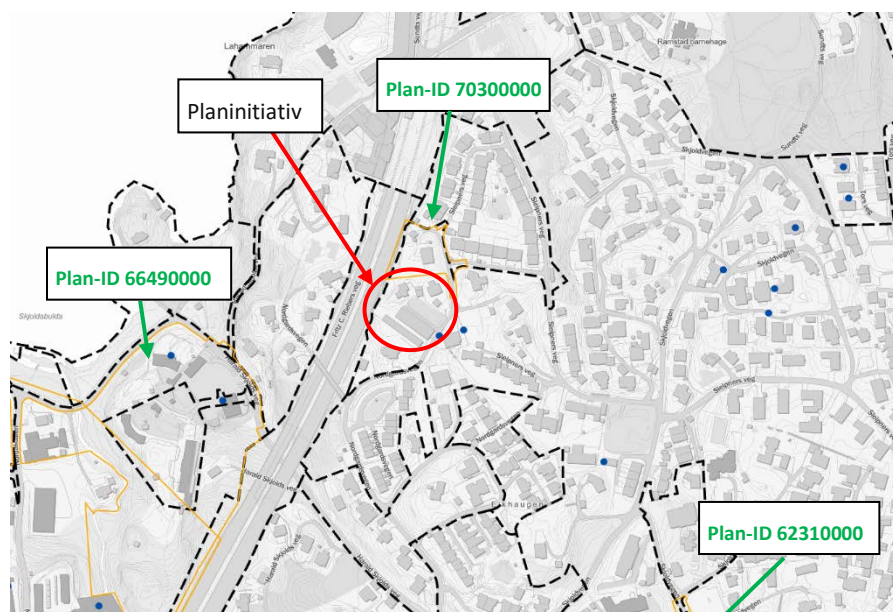
Figur 15 Plankart for naboplan (plan-ID: 70300000)

Fana/Ytrebygda. Gnr 40 bnr 24 mfl., Steinerskolen Skjold – plan-ID: 66490000

Planforslaget åpner for barnehage, skole og større omkringliggende grøntområde i tilknytning til Steinerskolen på Skjold. Planforslaget åpner også for at Steinerskolen Skjold skal kunne reise et nybygg etter brann og ha mulighet for etablering av større og mindre tilbygg og utvidelser av sine undervisningslokaler. I planforslaget legges det også opp til en oppgradering av Harald Skjolds veg. Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet i 2019.

Fana. Gnr. 49 Bnr. 1 m.fl. Skjold, Fana blikk, plan-id 62310000

Planen åpner for ny bolig- og industribyggelse i et område mellom Harald Skjolds veg og Fanavegen. Boligbebyggelsen foreslås som blokkbebyggelse, og det legges til rette for omtrent 29 enheter. Planforslaget var til offentlig ettersyn i 2021.



Figur 16 Oversikt over planinitiativets nærhet til andre planer under arbeid.

4 Stedsanalyse

Figur 17 viser anbefalingskartet fra stedsanalysen. Kartet viser hvordan en fremtidig utvikling av eiendommen kan skje på bakgrunn av funnene i stedsanalysen. Stedsanalysen viser at det er viktig at området utformes på en måte der det tilpasser seg nærliggende bebyggelse.



Figur 17 Anbefalingskart fra stedsanalysen

Stedsanalysen er vedlagt planinitiativet.

5 Planinitiativet

5.1 Foreslått formål

Det foreslås å regulere eiendommene med formål for boligbebyggelse med underformålene frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Parkering er tenkt løst i felles anlegg innenfor det samme formålet. For de deler av planområdet som omfatter Nordgardsvegen er samferdselsformål for veg og annen veggrunn aktuelt.

5.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

5.2.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

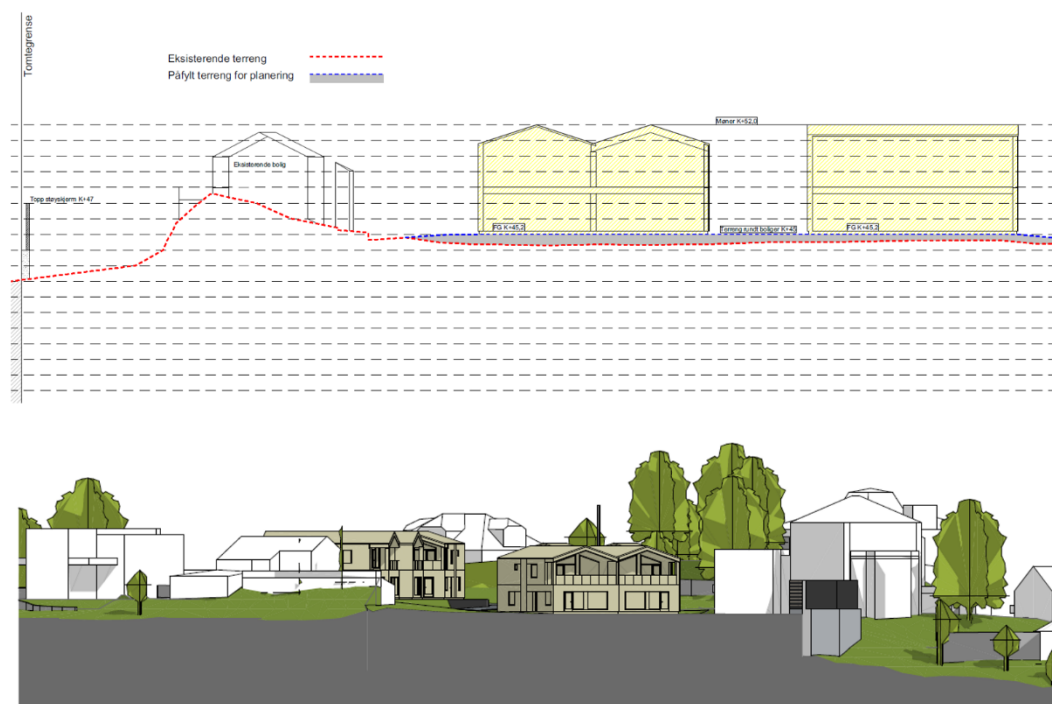
Det arbeides med et skisseforslag hvor eiendommene utvikles med fire tomannsboliger, i tillegg til at eksisterende enebolig videreføres som en integrert del av det nye konseptet. Volumet som foreslås er i størrelsesorden ca. 2 500 m². Byggene er tenkt oppført med to etasjer, med en byggehøyde på omtrent 8,5 meter. Bygningene vil da få en skala i tråd med den nærliggende bygninger i området.

Tomannsboligene er tenkt utformet som relativt romslige familieboliger, slik det legges opp til i KPA. I direkte tilknytning til boligene tenkes det et større privat uteoppholdsareal. Mellom boligene planlegges det for felles uteoppholdsareal som binder enhetene sammen, og kan skape et grunnlag for et godt bomiljø og nabolag. Størrelsen på uteoppholdsarealene er større enn kravet i KPA.

Et innledende forslag til utforming av tomannsboligene er vist i figur 18, hvor bygningene er utformet og plassert med særlig fokus på tilrettelegging for gode uteoppholdsarealer og tilpasning til omliggende bebyggelse. I figur 19 vises et snitt av hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng.



Figur 18. Skisseforslag.



Figur 19. Skisseforslag, Snitt og fasader.

Store deler av eiendommens vestside er innenfor gul støysone, og egner seg derfor ikke til bolig eller uteoppholdsareal. Det er derfor vurdert at dette kan være en god plassering for parkeringsarealet. På den måten kan de beste områdene av tomten forbeholdes boliger og uteoppholdsareal.

Skisseforslaget viser adkomst til planområdet løst omtrent midt på eiendommen, fra den private vegen Nordgardsvegen og inn til felles parkeringsplass på sørvestsiden av tomten. Bebyggelsen plasseres langs adkomstveien, på begge sider. Det gir tilkomst til alle boligene, uten at uteoppholdsareal går med til vei.

5.2.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Boligområdet skal være særlig tilpasset og attraktivt for barnefamilier. Romslige boliger med attraktive og private hageareal på bakkeplan er viktige kvaliteter som er populære hos denne målgruppen.

Uteområdene skal invitere til fellesskap, samtidig som hver boenhet er sikret mye privat uteareal, slik at naboer kan utvikle et godt bomiljø sammen. Planområdet har i dag et grønt uttrykk med større gressplener mellom eksisterende bolig og drivhusene som inntil nylig stod der. Dette uttrykket ønskes videreført. Gjennom planarbeidet vil det vurderes hvordan eiendommens historikk kan gjenspeiles som en del av fellesarealene.

Langs eiendomsgrensen i vest er det vurdert om det kan legges til rette for videreføring av et grønt belte som delvis går langs E39. Dette arealet er ikke med i KPA, men vist i arealressurskartet AR5. Dette området kan benyttes av barn og unge til blant annet røffere lek i trær eller lignende, og vil kunne bli et tillegg til uteoppholdsarealene. Det grønne beltet vil også bidra til å øke det biologiske mangfoldet i området, samt gi bevare eiendommens grønne uttrykk.

Støykartlegginger viser at støyverdier i tråd med KPA og grenseverdiene i T-1442 kan oppnås ved støyskjerming langs E39.

5.2.3 Tilpasning til landskap og omgivelser

Prosjektet tilpasses landskap og omgivelser gjennom bruk av arkitektur, plassering og utforming. Da planområdet hovedsakelig er flatt, vil det ikke kreve vesentlige terrenginngrep å etablere ny bebyggelse. Tilpasning til omgivelsene i form av en utforming som både gir stille side og uteoppholdsarealer med høy kvalitet vil være viktig. Det samme gjelder for å sikre gode solforhold til både privat og felles uteareal. Det er jobbet en god del med utformingen av bebyggelsen, slik at den i størst mulig grad tilpasser seg områdets strøkskarakter.

5.2.4 Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Vedlagte klimagassberegninger viser til at minst mulig arealinngrep, fokus på bruk av mindre klimaintensive materialer og løsninger, energieffektive bygg, samt tilrettelegging for gange og sykkel, kan redusere byggenes totale klimafotavtrykk. Helt konkret er bevaring fremfor rivning av eksisterende bolig et klimagassreducerende tiltak. Videre foreslås antall parkeringsplasser å være i nedre sjikt av kravene i KPA, samtidig som det tilrettelegges for enkel og effektiv bruk av sykkel. I rapporten beskrives det videre at det «ligger en potensiell klimagevinst i å redusere inngrepet i eksisterende grønne arealer, og eventuelt etablere nye grønne elementer», noe som har vært viktig i utformingen av konsept og planinitiativ.

5.3 Virkninger av planinitiativet

5.3.1 Strøkskarakter, landskap og omgivelser

Like nord for planområdet reguleres det for rekkehus, mens det er etablerte tomannsboliger lenger nord for dette igjen. Ellers omkring planområdet er det i hovedsak eneboligbebyggelse, samt rekkehusbebyggelse mot sør. Boligbebyggelsen i området er konsentrert, med stor grad av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger i kjede.

Tomannsboligene som er vist i skisseforslaget vil kunne passe godt inn i området, og følger områdets strøkskarakter. De foreslåtte nye boligene er utformet med saltak og trekledning, i likhet med øvrig bebyggelse i nærområdet. Videre vil også fargeskala tilpasses for å passe best mulig inn i området.

Planområdet er stort sett flatt, og prosjektet vil dermed ikke ha stor påvirkning på terrenget innenfor eiendommene.



Figur 20. Ene- og tomannsboliger i nord, rekkehus i sør, og øvrig eneboligbebyggelse i umiddelbar nærhet til planområdet (vist med rød sirkel).

5.3.2 Trafikk og støy

Ønsket utvikling vil medføre økt trafikk fra de åtte nye boligene langs tilkomstvegene. Nordgardsvegen er særlig smal fra broen over Fritz C. Riebers veg og nordover til enden av blindveien. Kommunen har derfor stilt krav om at dette vegstrekket reguleres i forbindelse med planarbeidet på bnr. 1007 og opparbeides på nytt. Vegstrekket skal opparbeides med 4,0 meters bredde, blant annet for å sikre bedre passasje mellom myke trafikanter og kjøretøy. I tillegg vil utbedringen sikre siktsoner og møteplasser i eksisterende avkjørslser. Det vurderes at trafikkøkningen langs Nordgardsvegen er ivarettatt gjennom dersom veien utbedres som vist i reguleringsplanen for naboeiendommen. Prosjektet vil ikke medføre økt støy til området utenom anleggsfasen.

5.3.3 Naturmangfold

Planinitiativet medfører at grøntareal som i tidligere tider har vært benyttet til utmark og våningshus blir bebygget. Samtidig søker prosjektet å tilføre nye grøntområder som vil bidra til å øke det biologiske mangfoldet i området, og prosjektet antas å ikke ha vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet i området.

5.3.4 Friluftsliv

Planinitiativet har ikke ha konsekvenser for friluftslivet i området.

5.3.5 Kulturverdier

Bnr. 693 har frem til for noen år siden vært et synlig spor på landbruket som tidligere preget Skjold. Driftsbygningene har imidlertid ikke vært i bruk de senere årene og er nå revet. Prosjektet har ikke konsekvenser for kulturverdiene i området. En viktig del av prosjektet er å videreføre det grønne og landlige uttrykket som har vært her tidligere. Som en del av planarbeidet vil det vurderes hvordan eiendommens historikk kan gjenspeiles som en del av fellesarealene.

5.3.6 Barn og unges interesser

Planinitiativet åpner for boliger i et allerede etablert og barnevennlig område. For barn og unge som allerede bor i nærområdet vil det være positivt med flere jevnaldrende. Felles uteareal med tilhørende lekeområder vil på lik linje med andre lekeplasser i området være tilgjengelig for nabobarn, og vil dermed være et positivt tilskudd for eksisterende bebyggelse. Prosjektet legger ikke beslag på arealer som det er kjent at barn og unge benytter seg av i dag.

5.3.7 Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

Det er ikke kjent at tiltaket vil ha andre konsekvenser. Eventuelle andre konsekvenser vil bli vurdert som en del av planarbeidet.

6 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.

7 Medvirkning

Opplegg for medvirkning vil bli gjennomført jf. plan- og bygningsloven, hovedsakelig gjennom høring og offentlig ettersyn. Det vil utarbeides et forslag til varslingslister og varslingsmateriell i etterkant av oppstartsmøtet. Behov for informasjonsmøte eller lignende blir vurdert i løpet av planprosessen, og gjennomført dersom hensiktsmessig.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet vil relevante høringsinstanser, naboer og eventuelt andre interessenter varsles. Naboer varsles innenfor en omkrets av 50 meter fra foreslått planavgrensning.

8 Vedlegg til planinitiativet

Vedlegg 1 – Forslag til planområde (PDF og SOSI)

Vedlegg 2 – Stedsanalyse

Vedlegg 3 – Innledende klimagassberegning

Vedlegg 4 – Forslag til fremdriftsplan