



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20464-27
Saksbehandler: Senia Hagen
Dato: 06.03.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 40, bnr. 1 m.fl., Fana Blikk, Skjold, Arealplan-ID 62310000

Om planforslaget

Opus foreslår på vegne av Fana Blikk AS detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel. Planområdet er på 12,4 daa, og ligger mellom bybanestoppene Mårdalen og Skjold.



Figur 1 Oversikt over planområdet

Planområdet er i dag et næringsområde bestående av Fana Blikk sin virksomhet. Bebyggelsen innenfor planområdet har særtrekk og omtales nærmere i vedlagt kulturminnerapport, tilstandsrapport og antikvarisk dokumentasjon. Langs Fanavegen i vest er det oppført en rubbhall.

Bakgrunnen for planforslaget er Fana Blikks behov for mer næringsareal og bedre internlogistikk, herunder tilkomst og parkering. Hovedformålet er å legge til rette for videreføring av dagens drift av Fana Blikk (næringsformål) inkludert butikk. I tillegg foreslås ny boligbebyggelse og ny næringsbebyggelse med mulighet for kontor, tjenesteyting og bevertning. Deler av eksisterende bebyggelse på tomten skal rives, mens våningshus og kårbolig på gnr. 40, bnr. 1 (figur 1) skal flyttes og reetableres som del av boligområdet.

Gjennom planforslaget tilrettelegges det for tre nye boligbygg med 26 boenheter, i tillegg til 2 boenheter i eksisterende bygg som skal flyttes. Tilkomst til planområdet løses fra kommunal veg Harald Skjolds veg i vest. All parkering legges under bakken, med separat innkjøring for boligparkering og næring. Utnyttelsesgraden varierer for de ulike delfeltene fra 60-200 % - BRA.

Viktige tema i planprosessen har vært byggehøyder og utnyttelsesgrad, tilkomstløsninger, plassering av gang- og sykkelveg, flytting og bevaring av eksisterende bygg, samt tilpassinger i forbindelse med etablering av Bybanen mellom Nesttun og Lagunen.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

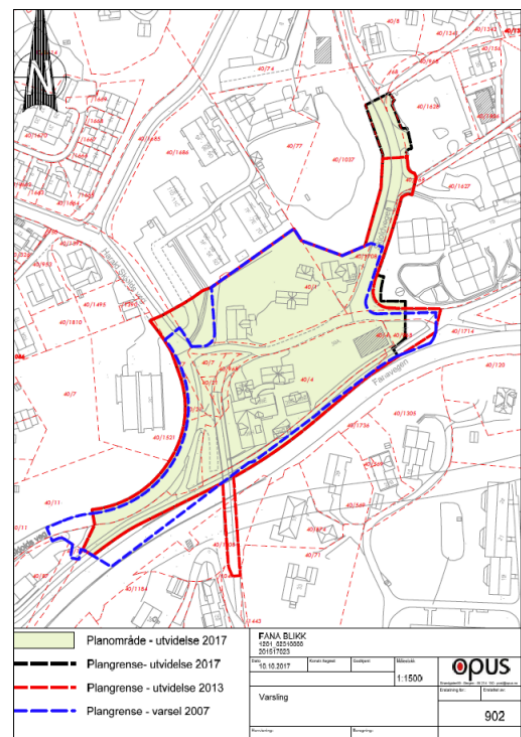
Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 05.12.2007.

Planavgrensningen har endret seg i løpet av planprosessen. Ved offentlig ettersyn ble det foretatt en utvidelse mot nord for å etablere fortau langs kommunal vei Skjoldvegen forbi eiendom gnr. 40, bnr. 1628.

Det har vært en lang og krevende planprosess, som har medført behov for mange endringer og tilpasninger underveis. Siden planoppstart har det blitt oppført ny gangbro over Fanavegen, og stabburet på bnr. 1 er flyttet for å lage plass til fortau langs Fanavegen. I 2013 ble det startet områderegulering for Osbanen og Fanaveien, sykkelstamvei Bergen (planID 62870000), som går gjennom planområdet. Dette har lagt begrensninger og føringer på utforming av planområdet. Plan for sykkelstamvei ble vedtatt i bystyret 21.11.2018.



Figur 2 Endringer av planavgrensningen i løpet av planprosessen.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 03.03.2018. Det kom inn 9 private merknader og 14 uttalelser fra høringsinstanser, inkludert 1 innsigelse. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 17.02.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende tema:

- Kulturminner og bevaring
- Uteoppholdsareal
- Veiforhold og trafikksikkerhet
- Estetikk og arkitektur
- Byggehøyder og volum
- Støy og trafikk
- Manglende offentlige tjenester
- Sikkerhet rundt gang- og sykkelveg

Til offentlig ettersyn fremmet Statens vegvesen (SVV) innsigelse som angikk hensyn til trafikksikkerhet og framkommelighet. Innsigelsen ble trukket 07.04.2020 basert på innarbeidelse av bestemmelser og endringer i plankart:

- Det er regulert inn annen veggrunn langs sykkelvegen (o_SVG), og tatt inn bestemmelse som sikrer at det blir satt opp fysisk sikring mellom boligområdet og sykkelvegen, jf. § 6.2.4.
- Det er regulert inn byggegrense på 5 meter nord for sykkelvegen (o_SHS) og 3 meter sør for fortau (o_SF9) langs sykkelvegen.
- Illustrasjonsplan er endret iht. punktene over.

Begrenset høring

I etterkant av offentlig ettersyn ble det gjort endringer i planforslaget som medførte behov for en begrenset høring. Planforslaget lå ute på begrenset høring i tidsrommet 04.02.2021-08.03.2021. Det ble mottatt 4 høringsuttalelser og 1 privat merknad. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 17.02.2023. Det ble blant annet uttrykket bekymringer rundt byggehøyder og volum som vil medføre tap av sol, lys og utsikt for naboer i nord, økt støy, og bevaring av tunets verneverdige karakter.

Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Endringer er foretatt for å imøtekomme høringsuttalelser og merknader, og fremkommer av planbeskrivelsen på side 7-11. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Antall boenheter redusert fra 70 til 28 boenheter.
- Eksisterende våningshus og kårbolig på bnr.1 skal bevares, men flyttes internt i planområdet og benyttes til boligformål (BFS).
- Utnyttelsesgrad redusert fra 228 %-BRA til 125 %-BRA for hele planområdet.
- Maks byggehøyde er redusert fra kote +69,5 til +66 for boligformål (BBB) og fra kote +72 til +67 for næringsformål (BKB2).
- All boligbebyggelse er konsentrert nord for planlagt offentlig gang- og sykkelveg (o_SHS).
- I sør tillates det etablering av ny næringsbebyggelse med mulighet for kontor, bevertning, forretning og tjenesteyting (BKB2).

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og næring og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Forholdet til overordnet arealstrategi

Planarbeidet startet opp i 2007, og ble lagt ut på høring etter kommuneplanens arealdel 2010 (KPA 2010). Da var planområdet avsatt til senterområde (S18). I kommuneplanens arealdel 2018 (KPA2018) ligger planområdet innenfor Byfortettingssone (sone 2). Nærmeste sentrumskerne er Skjoldskiftet (S32). Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone.

Planforslaget vurderes i hovedsak å være i samsvar med overordnede føringer. Det er ønskelig med fortetting langs bybanen for å tilrettelegge for at flere skal gå, sykle og bruke kollektiv fremfor bil. Planområdet ligger ca. 400 meter til bybanestopp på Skjold og i nærhet til godt utviklet gang- og sykkelnettverk langs Fanavegen, i tillegg går hovedsykkelrute (Osbanen) gjennom planområdet. Forutsetninger i områderegulering for Osbanen videreføres i planforslaget.

I byfortettingssonen (sone 2) tillates det næringsformål som ikke medfører økt støy eller belastning for nærområdet. I forbindelse med høringene av planforslaget har det fremgått av bestemmelsene at dagens virksomhet tillates videreført i form av næring- og forretningsformål, men ikke industriformål som var benyttet tidligere, jf. § 3.3.8.a. Foreslått utvidelse av næringsformål vil medføre at eksisterende lagring og støyende virksomhet på bakkeplan flyttes under bakkenivå, noe som vurderes som en forbedring i forhold til dagens situasjon. Denne endringen i bestemmelsene er ikke varslet, men vi vurderer at dette er en presisering av faktisk bruk og vil ikke ha noen negative konsekvenser. Gjennom planforslaget blir det ryddet opp i dagens trafiksituasjon og biler parkert på bakkeplan blir flyttet inn i parkeringskjeller. Foreslåtte grep vil medføre en forbedring av dagens trafiksituasjon. Vi slutter oss til formål bolig og næring.

Plangrep

Gjennom planforslaget foreslås det nye boligblokker (felt BBB), og virksomheten som er der i dag skal videreføres (felt BKB3). Det skal i tillegg legges til rette for et nytt næringsbygg med formål kontor, bevertning og forretning/tjenesteyting (felt BKB2).

Boligbebyggelsen er fordelt på tre blokkenheter innenfor formål blokkbebyggelse (felt BBB), i tillegg til to eksisterende bygg på bruk 1 som skal flyttes og reetableres til boligformål og reguleres til frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS). Det legges opp til totalt 28 boenheter, som utgir omtrent 3456 m² BRA bolig.

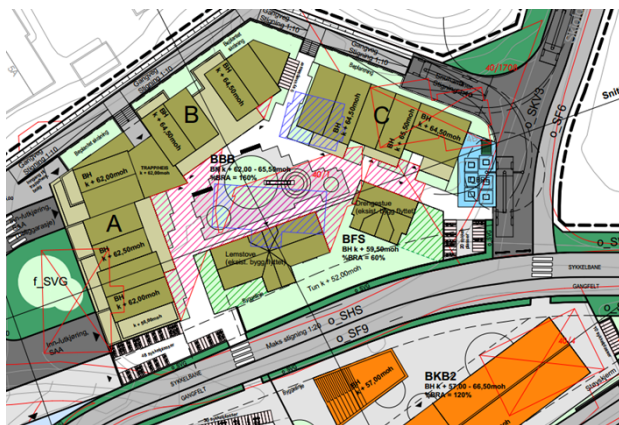
Areal avsatt til næringsformål vil være fordelt på dagens bygg innenfor formål forretning/næringsformål (BKB3), og nye lokaler innenfor formål kombinert bebyggelse og anlegg (BKB2 og BKB1) og forretning (BF). Nytt areal til næringsformål er oppgitt til å utgjøre omtrent 3499 m², i tillegg til nytt areal under bakken til parkering og lager (SAA) som utgjør 6046 m². Totalt nytt næringsareal er oppgitt å være 5989 m². Eksisterende virksomhet for Fana Blikk utgjør i dag ca. 2490 m².

Utnyttelsesgraden for de ulike feltene varierer fra 60 % - BRA til 200 % - BRA. Total utnyttelsesgrad for alle utbyggingsområdene innenfor planområdet er 154% - BRA. Dette er en reduksjon fra offentlig ettersyn, da det var lagt opp til en total utnyttelsesgrad på 228 % - BRA, inkludert parkeringsanlegg under bakken. PBE er positiv til foreslått reduksjon av utnyttelsesgrad, som vi anser å være i tråd med føringene for sone 2 i KPA 2018.

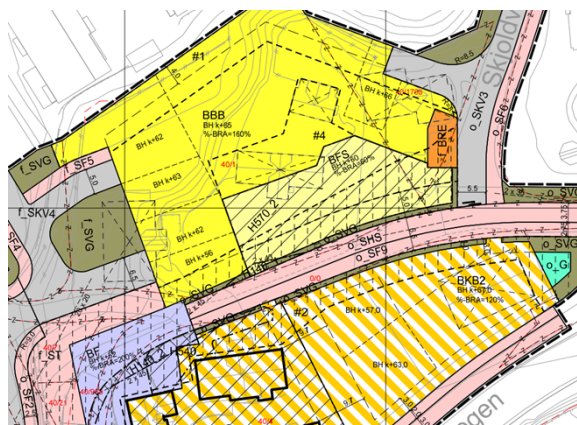
Byggeformål og utforming

Felt BBB

Det reguleres for ett felt med blokkbebyggelse (BBB), som på illustrasjonsplanen er delt inn i tre delfelt (A, B og C, jf. figur 3). Feltet er på plankartet regulert med ulike byggehøyder; fra kote +56 til +66 (figur 4).

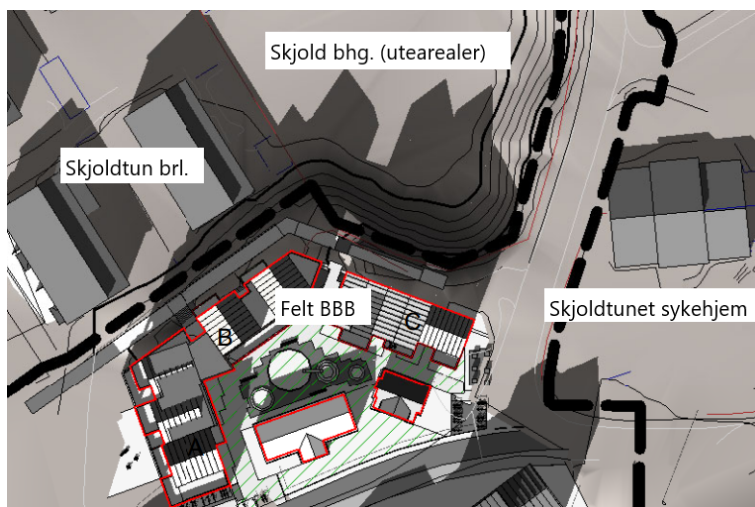


Figur 3 Illustrasjonsplan.



Figur 4 Plankart

Felt BBB grenser i nord til nabobebyggelse i Skjoldtun borettslag, utearealene til Skjold barnehage og i øst til Skjoldtunet sykehjem (figur 5).



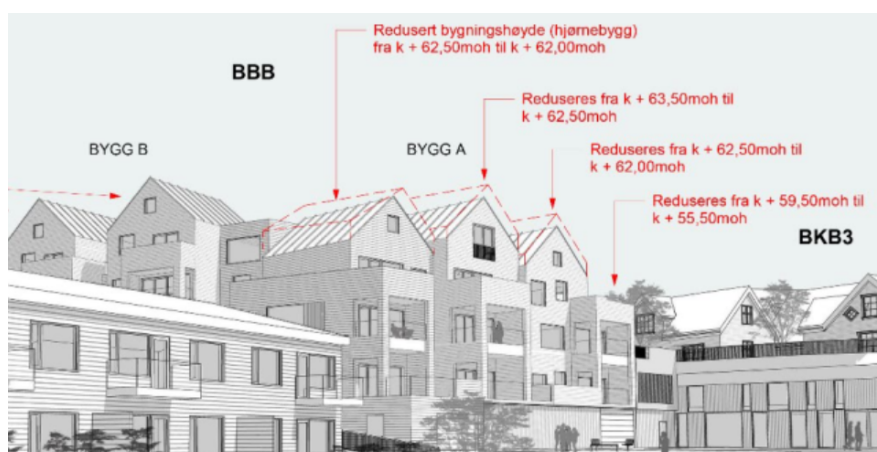
Figur 5 Sol- og skyggeillustrasjon kl. 15 vårjevndøgn

Bebyggelsen i feltet har i stor grad blitt omarbeidet siden offentlig ettersyn. Blant annet har høyder blitt redusert, bebyggelsen er delt opp i flere volumer med variasjon i byggehøyder og det er sikret at bebyggelsen skal oppføres med saltak og trefasader (figur 6).



Figur 6 Endringer fra offentlig ettersyn

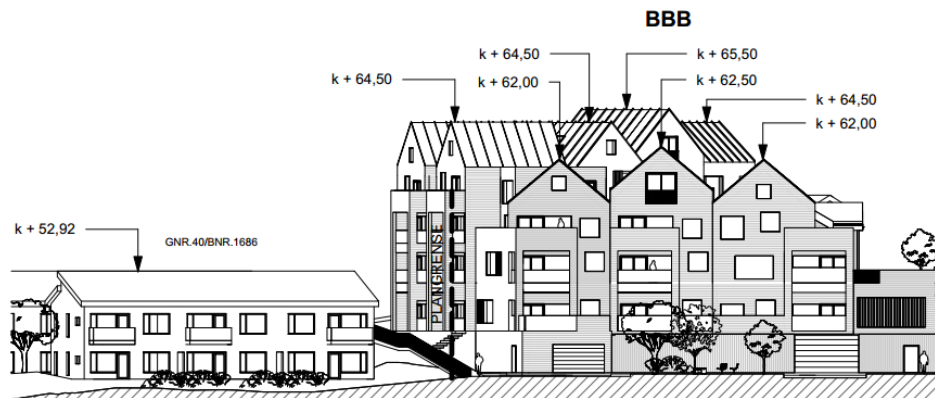
Selv om PBE var positive til endringene gjort i etterkant av offentlig ettersyn, har både vi, naboer og en rekke høringsinstanser påpekt at bebyggelsen fortsatt oppleves som ruvende og måtte reduseres ytterligere. I 2021 konkluderte PBE med at bebyggelsen i delfelt A og B måtte reduseres med 1 etasje, men at takformen skulle beholdes. Forslagsstiller har delvis imøtekommet dette kravet. Det ble gjort endringer på A-byggene, hvor byggehøyden i hovedsak ble redusert med 0,5 – 1 meter (figur 7). Den største endringen ble gjort på deler av det sørligste bygget i A-rekken, som ble trappet ned med 4 meter. Det er ikke endret byggehøyde på B-byggene.



Figur 7 Endringer av byggehøyde etter offentlig ettersyn

PBE er positiv til reduksjonen som er foretatt, som er et steg i riktig retning, men anser ikke reduksjonen for å være tilstrekkelig for å ivareta de hensyn som er nødvendig, både innad i planområdet og utenfor. Vår begrunnelse følger nedenfor.

Nabohusene nord for B-byggene består av lavhusbebyggelse på 2 etasjer med mønehøyde på kote +53 (figur 8). Til sammenligning reguleres B-byggene med en mønehøyde på +65. Terreng nord for planområdet ligger på ca. kote + 44. Med en byggehøyde på kote +65 mot nord i felt BBB, vil det gi en byggehøyde på ca. 21 meter målt fra terreng i nord.

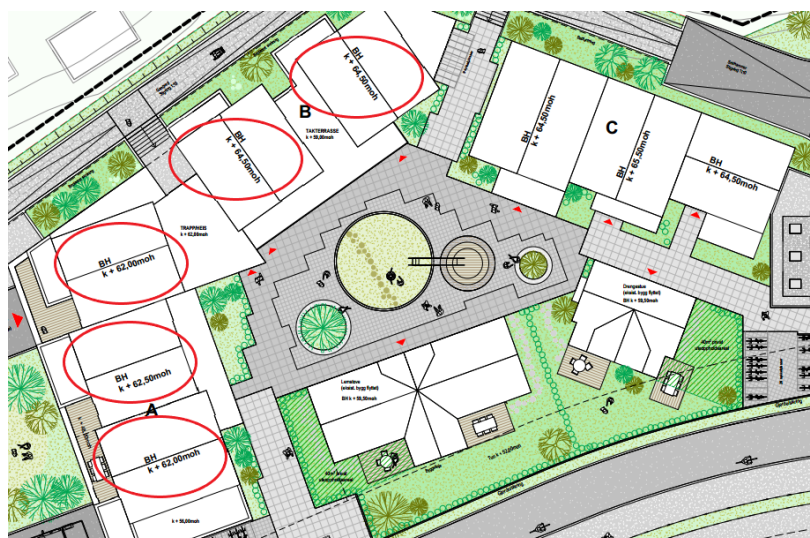


Foreslåtte byggehøyder medfører også negative endringer i sol- og skyggeforhold for nabobebyggelsen og utearealene til Skjold barnehage, dette omtales i eget kapittel.

I forbindelse med begrenset høring uttalte Rådet for byforming og arkitektur (RBA) at planforslaget er vesentlig forbedret sammenlignet med hva som forelå til offentlig ettersyn. RBA pekte imidlertid på at planforslaget fremdeles påfører naboene negative konsekvenser, og at bebyggelsen i nord derfor bør reduseres i høyde. Byantikvaren har også gjentatte ganger uttalt at ny bebyggelse ikke hensyntar kulturmiljøet tilstrekkelig gjennom foreslått form, volum og skala.

Ny bebyggelse omkranser det felles uteoppholdsarealet både i sør og vest (figur 9), og vil derfor gi tap av sol i vinterhalvåret. Temaet er ytterligere omtalt i senere kapittel.

Av hensyn til naboer i nord og skyggeutslaget bebyggelsen medfører, fjernvirkning, stedstilpasning, hensynet til kulturmiljøet samt solforhold innad i gårdsrommet anbefaler PBE at A-byggene (regulert med byggehøyde +62, 63 og 62) og B-byggene (regulert med byggehøyde +65) reduseres med kotehøyde tilsvarende 1 etasje (figur 9). Takformen saltak skal beholdes.

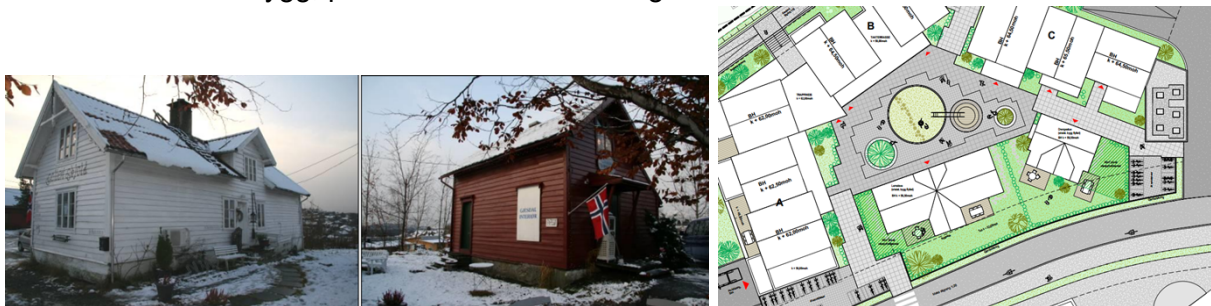


PBE vurderer at C-byggene også medfører negative konsekvenser for nabobebyggelsen, og at byggehøyden på disse byggene burde ha vært redusert. Vi har likevel valgt å vektlegge reduksjon av byggehøyde på de spesielt eksponerte delene av den nye bebyggelsen, herunder A- og B-byggene.

Byggehøyder og skala på ny bebyggelse i felt BBB bærer preg av at planforslaget startet opp i 2007, under KPA 2010. PBE anser det som uheldig at man ikke er blitt mer omforent om foreslått bebyggelse i feltet BBB. Vi har likevel valgt å fremme saken, da plangrepet har gjennomgått flere større endringer siden oppstart i 2007, og forslagsstiller har forsøkt å imøtekomme flere av våre tilbakemeldinger. Med vårt forslag til reduksjoner, kan vi anbefale bebyggelsen i felt BBB.

Felt BFS

Eksisterende våningshus og drengstue/kårbolig på bnr. 1, som står delvis innenfor felt BBB, skal tas ned og re-etableres felt BFS (figur 10). Feltet reguleres til småhusbebyggelse med én boenhet i hvert bygg, på henholdsvis 185 m² og 93 m².



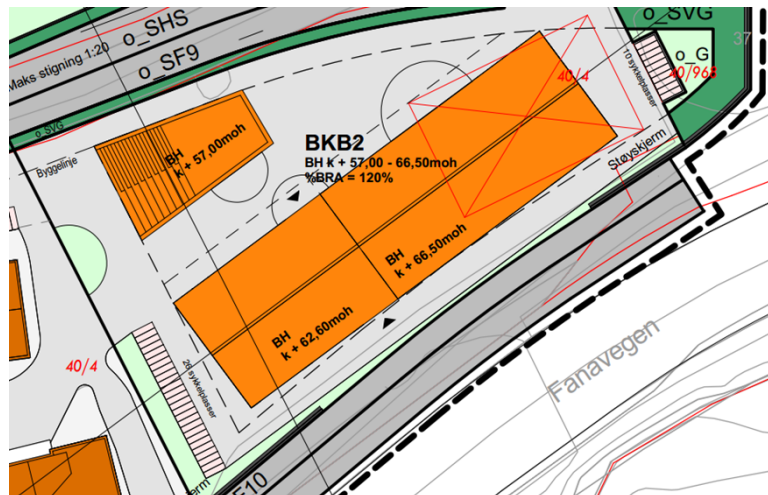
Figur 10 Eksisterende bygg som flyttes innad i planområdet

PBE og byantikvaren har vært opptatt av å sikre tilstrekkelig med luft og lys rundt disse to byggene. Det er i bestemmelsene satt krav om at minste avstand fra drengstue/kårbolig til yttervegg på C-byggene i felt BBB skal være 3,7 meter jf. § 3.3.2.i. Vi har tidligere satt krav om at C-byggene skal ha inntrukket balkong mot drengstue i felt BFS. Dette er ikke imøtekommet av forslagsstiller, som viser til at C-byggene allerede har blitt trukket tilbake fra drengstuen, og at bestemmelse § 2.2.2 ivaretar hensynet til bygget. I § 2.2.2 settes det krav om at balkonger/terrasser skal ha enhetlig utforming og materialvalg som samsvarer med bebyggelsen, og skal integreres som en helhetlig del av arkitekturen. PBE kan akseptere foreslåtte løsning.

Vi vurderer at bevaring av våningshus og drengstue/kårbolig vil bidra til å videreføre stedets identitet og gi området et særpreg.

Felt BKB2

På sørsiden av offentlig gang- og sykkelvegen reguleres det for kombinert bebyggelse- og anleggsformål (felt BKB2). Innenfor formålet tillates virksomheter innenfor tjenesteyting, kontor, bevertning og forretning. Til offentlig ettersyn var det foreslått boliger i kombinasjon med næring innenfor feltet. Boligformål er tatt ut i revidert planforslag på grunn av utfordringer med trafikkstøy og lite uteoppholdsareal.



Figur 11 Felt BKB2

Bygget i felt BKB2 trapper ned fra 3 etasjer i tillegg til loft, til 2 etasjer pluss loft over gatetun (figur 11 og 12). Nedtrappingen er sikret på plankartet. Det er i tillegg åpnet for etablering av et mindre bygg i nord, mot gang- og sykkelvegen. Gjennom bestemmelsene (§ 3.3.7 b.) er det sikret at hovedmaterialet for bebyggelsens fasade skal være tre, og bygninger skal som hovedregel ha saltaksform.

Byggehøydene er redusert etter offentlig ettersyn for å imøtekomme innkomne merknader og uttalelser. Med en avtrapping mot eksisterende bebyggelse i BKB3 i vest vil ny bebyggelse bedre tilpasse seg miljøet det skal være en del av. PBE er positiv til bebyggelse i felt BKB2.



Figur 12 Perspektiv - BKB2 sett fra Skjoldvegen i nordøst t.v., og fra Fanavegen i vest t.h.

Felt BKB1, BF, BKB3 og SAA

BKB1 er del av plan 1 og 2 under bakken, og er vist i vertikalnivå 1 i plankartet. Det tillates etablering av forretning og lager i tilknytning til BF. I BF reguleres det for forretning i forbindelse med Fana Blikk sin virksomhet. BF grenser mot torg i vest (felt f_ST), og vil være en forlengelse av BKB1. BF binder ny forretningsdel (BKB1) sammen med eksisterende bygg/drift Fana Blikk, i felt BKB3.

I felt BKB3 reguleres plassering av bebyggelsen nært opp til eksisterende situasjon. I dag består bebyggelsen av kontor, verksted og bolig. Totalt er dagens BRA omtrent 2000 m², hvorav 360 m² er bolig. Boligformålet videreføres ikke i delområde BKB3. Gjenoppbygging av bygg skadet i brann sikres gjennom bestemmelse § 3.3.8.c. Innenfor formålet tillates dagens næringsvirksomhet videreført. I tillegg tillates tilhørende forretningsvirksomhet. Bebyggelsen har en varierende byggehøyde fra 2 til 3 etasjer.

Innenfor formål SAA reguleres det for lager og parkeringsanlegg, som er del av plan 1 og 2 (U1 og U2). Innenfor formålet skal det etableres parkering for hele planområdet, samt boder til BBB og BFS, og lagring for næringsvirksomheten i felt BKB1, BKB2, BKB3 og BF. Inngang til SAA er fra Harald Skjoldsveg i vest.

PBE har ingen innvendinger mot foreslått bebyggelse i felt BKB1, BF, BKB3 og SAA.

Forholdet til nabobebyggelsen

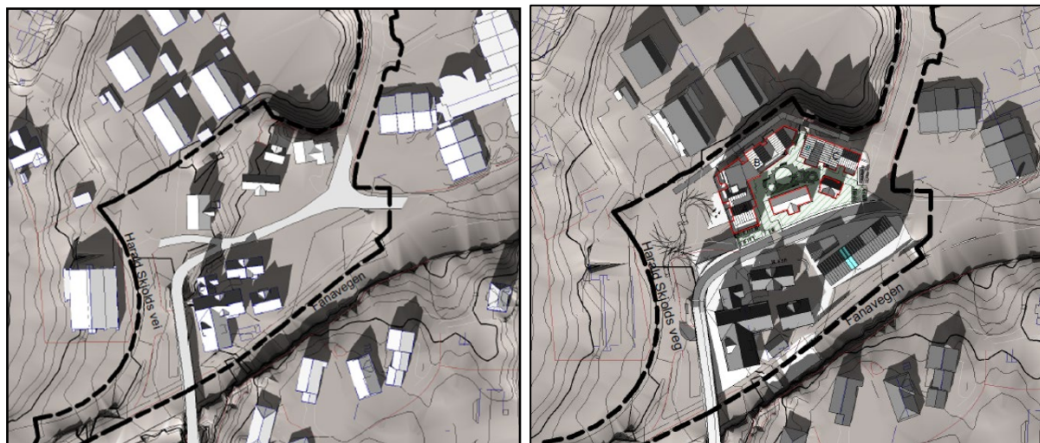
Byggehøydene medfører endringer i sol- og skyggeforholdet for flere av eiendommene som grenser til planområdet, herunder Skjold barnehage, Skjoldtunet sykehjem og deler av Skjoldtun borettslag (figur 13). Naboeiendommene blir i stor grad berørt på ulike tidspunkt gjennom døgnet og året.



Figur 13 Nabobebyggelse

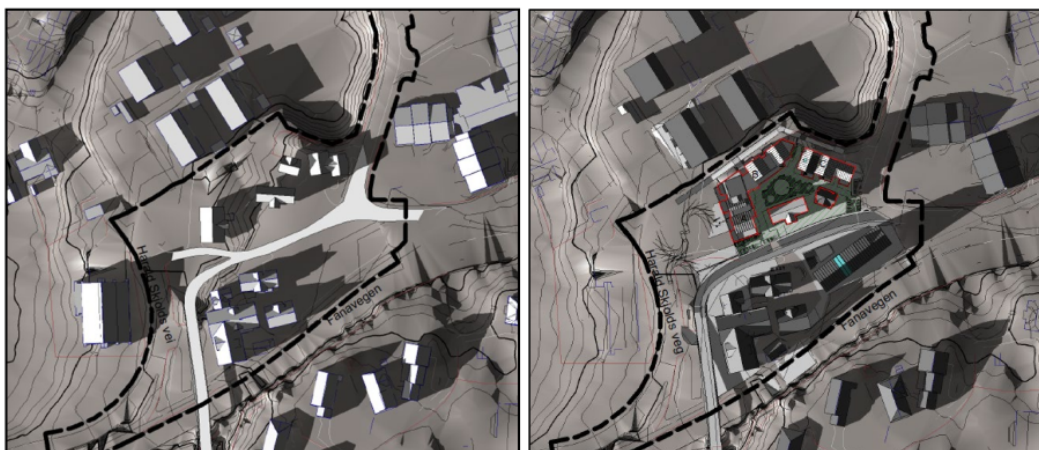
Barnehagen var i større grad berørt av bebyggelsen foreslått til offentlig ettersyn. Skyggeutslaget på deres utearealer var markant, og barnehagen skrev i sin uttale til offentlig ettersyn at de ville tape betydelig sollys på utelekeplass. I revidert planforslaget vil

barnehagen i mindre grad bli berørt. Av sol- og skyggeillustrasjonene kan det likevel leses at barnehagen vil få noe mer skygge på sine utearealer kl. 15 vårjevndøgn (figur 14).

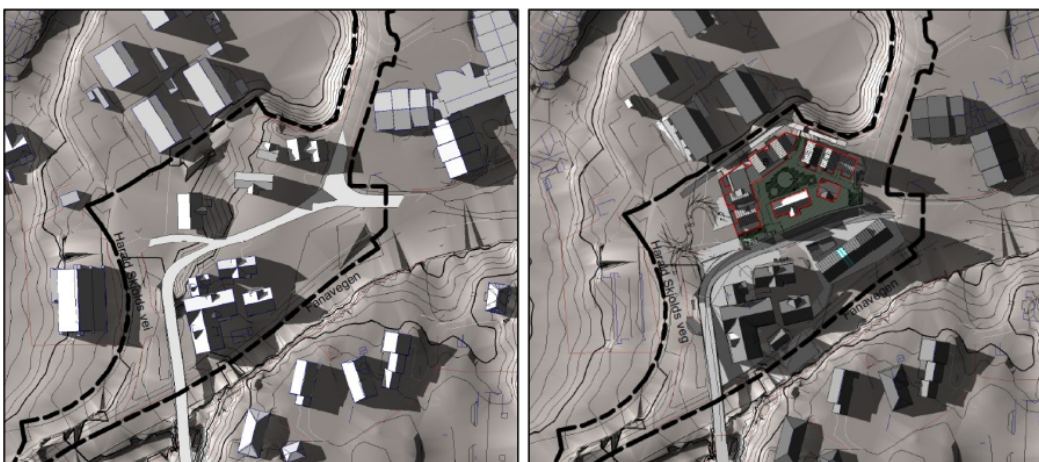


Figur 14. Sol- og skyggeillustrasjoner, kl. 15 vårjevndøgn

Skjoldtun sykehjem får også en noe forbedret situasjon med revidert planforslag. Den vestligste delen samt noe av uteoppholdsarealet mister sol vårjevndøgn kl. 18 (figur 15), og mai kl. 20 (figur 16).

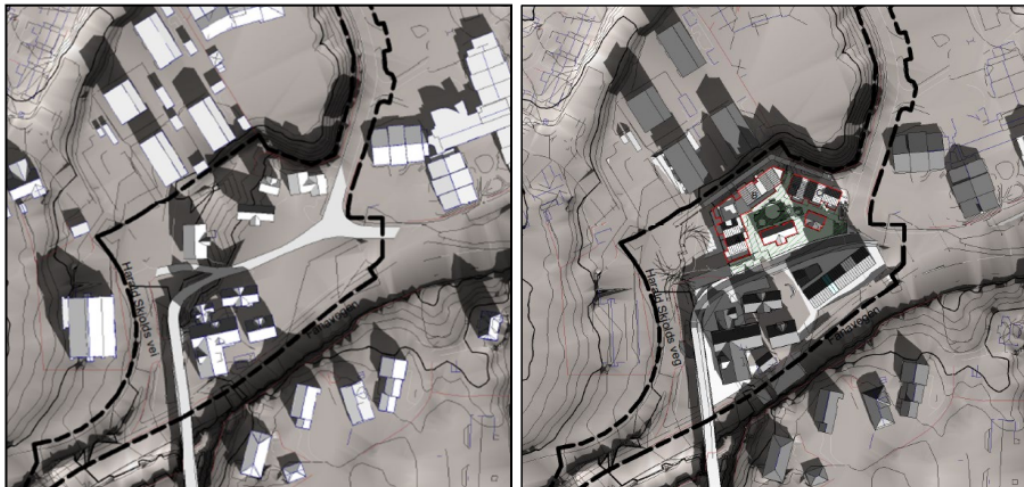


Figur 15. Sol- og skyggeillustrasjoner, kl. 18 vårjevndøgn

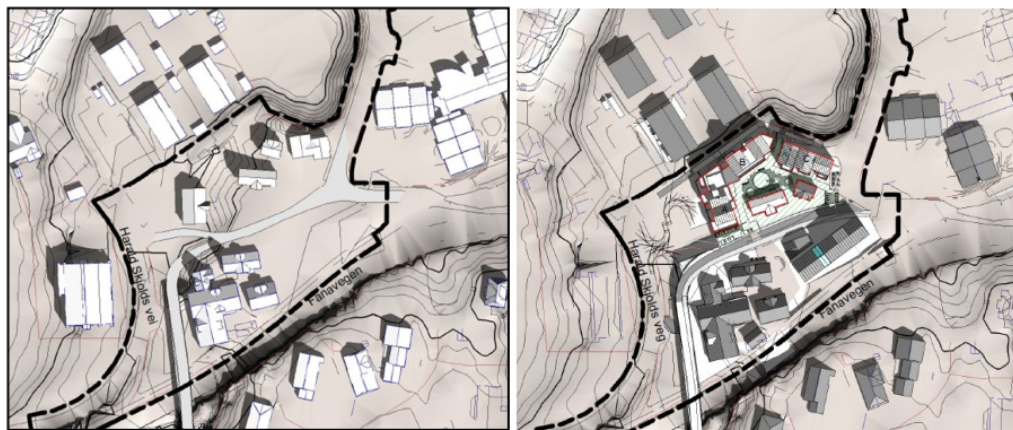


Figur 16. Sol- og skyggeillustrasjoner, kl. 20 i mai.

Skjoldtun borettslag blir mest berørt vårjevndøgn kl. 12 (figur 17) og mai kl. 12 (figur 18), hvor de sørligste byggene og deres uteoppholdsareal blir delvis skyggelagt av ny bebyggelse.



Figur 17. Sol- og skyggeillustrasjoner, kl. 12 vårjevndøgn



Figur 18. Sol- og skyggeillustrasjoner, kl. 12 i mai

Forslagsstiller argumenterer med at selv om nabobebyggelsen vil oppleve noen ulemper i form av mer skygge, skal det gjennom planforslaget gjøres flere forbedringstiltak i nærområdet. Det pekes blant annet på ny tilkomst, ny snarveg, opparbeiding av fortau flere steder samt gang- og sykkelveg gjennom planområdet som sikrer bedre forhold for myke trafikanter.

Nabohensyn må vurderes opp mot hvilke kvaliteter prosjektet tilfører nærområdet samt hva som må forventes og kan aksepteres av ulemper knyttet til utbygging i et fortetningsområde. PBE anser det som positivt at det er gjort grep for å redusere og kompensere for naboulempene, men vurderer likevel at viste skyggeutslag taler for at bebyggelsen må reduseres ytterligere, jf. vårt forslag i tidligere kapittel.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er planlagt løst innenfor formål BBB og BFS i form av fellesareal på dekke, samt privat uteoppholdsareal på tak/altan (figur 19).

Det skal etableres 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Med 26 boenheter innenfor BBB tilsvarer det 1040 m² uteoppholdsareal. Maksimalt 50 % kan løses på tak/altan, og minimum 50 % skal være fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal (jf. KPA 2018). Felles uteoppholdsareal på bakkeplan oppgis å være på 780 m² og dermed iht. krav i KPA2018. Det stilles videre krav til at halve arealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn. I følge sol- og skyggeillustrasjoner som følger saken, imøtekommes kravet ved at minst 260 m² av uteoppholdsarealet på bakken har sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Det er sikret at minst 50 % av boligene skal ha private uteoppholdsareal.

For boliger i BFS er det stilt krav om at det skal etableres privat uteoppholdsareal på 40 m² på bakkeplan, i direkte tilknytning til boligen.



Figur 19 Uteoppholdsareal

Av sol- og skyggeillustrasjoner er det vist at kravet om sol på minst 50 % av felles uteoppholdsareal i 4 timer vårjevndøgn er oppfylt. PBE påpeker imidlertid at det sentrale uteoppholdsarealet (som er vist med lekeplass etc. på figur 19) i stor grad er skyggelagt i vinterhalvåret, av både A-bygget og våningshuset i felt BFS (figur 20).



Figur 20 Sol- og skyggeforhold på uteoppholdsareal

Solbelagt felles uteoppholdsareal blir dermed fordelt mellom arealet mot gang- og sykkelvegen i sør, og mellom øvrig bebyggelse i felt BBB og BFS. Vi vurderer at en reduksjon i byggehøyde for A-byggene vil gi noe forbedring av solforholdene i gårdsrommet.

Det er i bestemmelsene foreslått at 2,5 % av det felles uteoppholdsareal på dekke skal ha jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær busker, blomster og annen vegetasjon, gjerne frukttrær og andre nyttevekster. Samtidig settes det krav om at hele arealet skal ha et dekke som er dimensjonert for å kunne tåle et permanente vegetasjonssoner kan innpasses, jf. § 3.2.4 d.

PBE anser 2,5 % for å være svært lavt. Bestemmelsene knyttet til beplantning av uteoppholdsarealet anses også for å være noe uklare. Uteoppholdsarealet som er vist vil være noe oppdelt, og ikke ha optimale solforhold. Av den grunn er det behov for å sikre at uteoppholdsarealet som opparbeides får gode, og kompenserende kvaliteter, blant annet ved å sikre at gårdsrommet får et grønt preg.

Vi foreslår derfor følgende endringer i bestemmelsene:

§ 3.2.4.d. Minimum 2,5 % av felles uteoppholdsareal på dekke, skal ha jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon, gjerne frukttrær og andre nyttevekster. Hele arealet skal ha et dekke som er dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.

Endres til: Areal på dekke opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Beplantning skal utføres i henhold til § 2.3.6. Minimum 25% av arealet skal ha minimum 0,20 m jorddybde.

Ny bestemmelse § 3.2.4 h:

Dekke skal utformes med variert materialitet og/eller palett som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk.

Mobilitet og gang- og sykkelveg

Det skal etableres en gangveg nord for bebyggelsen i felt BBB (#1) som går mellom Harald Skjolds veg i vest og Skjoldvegen i øst. Denne vil være en erstatning for gjennomgang mellom dagens bygg i planområdet som vil forsvinne ved realisering av planforslaget.

Gangvegen er en viktig forbindelse mellom bebyggelsen i nord og vestover mot Skjoldabukta. Gangvegen unntas krav om universell utforming, men er sikret et stigningsforhold på maksimalt 1:10, jf. § 5.1.1. PBE har akseptert dette da kravet om UU ville medført behov for ramper og større terrenginngrep.

Gjennom bestemmelsene (jf. § 3.3.2.k) er det stilt krav til at det skal etableres snarveg fra felles uteareal i felt BBB mot gangveg i nord, mellom bygg B og C, i henhold til illustrasjonsplan. PBE er positiv til at det tilrettelegges for en allmenn tilgjengelig gangveg som erstatning for eksisterende gjennomgang. Dagens tilkomst fra Harald Skjolds veg til planområdet er i dårlig stand, bratt og uten fortau (figur 21).



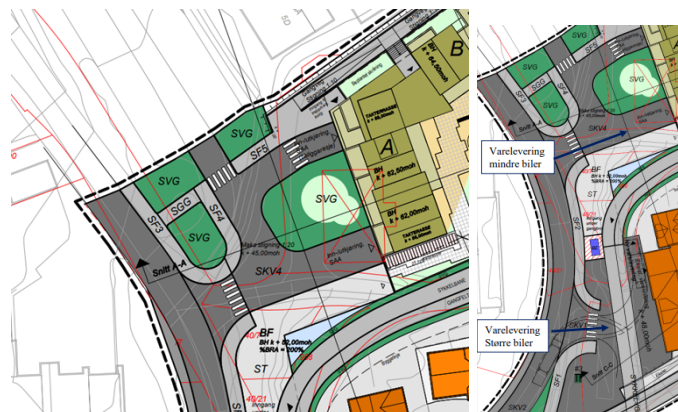
Figur 21 Eksisterende tilkomst fra Harald Skjolds veg til planområdet t.v., og dagens veg gjennom planområdet t.h.

Gjennom planområdet skal det anlegges offentlig gang- og sykkelveg (o_SHS og o_SF9), som del av hovedsykkelnettet i Osbanetraseen (planID 62870000). Gang- og sykkelvegen vil få en bredde på minimum 2,75 meter fortau og 3,75 meter sykkelvei, med en maks stigning på 1:20. Det er i planforslaget ikke stilt krav til opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelveg gjennom planområdet, men det er sikret et midlertidig bygge- og anleggsområde (#2) innenfor planområdet. Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet, skal det foreligge en gjennomføringsavtale om anleggs- og riggområde mellom utbygger for detaljregulering for Fana Blikk (planID 62310000) og for områderegulering for Osbanen og Fanavegen (planID 62870000), jf. § 3.2.5.2 g.

Det er satt av areal til annen veggrunn (o_SVG) på 1 meter langs begge sider av gang- og sykkelvegen (o_SHS og o_SF9). Dette arealet skal både ivareta driftsmessige behov for gang- og sykkelvegen (avrenning snølager etc.), samt inneholde en buffer som ivaretar sikkerheten for fotgjengere og syklister i og gjennom området. Bufferen skal utformes slik at den avviser opphold, lek og kryssing. Byggegrenser er satt 5 meter fra o_SHS på nordsiden av sykkelvegen, og til 3 meter på sørsiden fra fortau.

Trafikkforhold og varelevering

Hovedtilkomst til planområdet løses fra Harald Skjolds veg i vest, som reguleres til offentlig veg (o_SKV2) med fortau (o_SF1-3), og privat fortau (f_SF4-5) langs privat veg (f_SKV4). Tilkomst til parkeringsanlegg løses fra felles veg (f_SKV4), med adskilt tilkomst for boligparkering og næring (figur 22).



Figur 22 Tilkomst til parkeringsanlegg og varelevering løses fra Harald Skjoldsveg i vest.

Det blir i tillegg kjørbart tilkomst via Skjoldvegen (o_SKV3) i nordøst til planområdet. Skjoldvegen vil opparbeides med fortau i tråd med krav fra Bymiljøetaten (BME). Snuhammer tilpasset stor lastebil er regulert inn ved BBB. Det skal oppføres mobilt stengsel ved enden av o_SKV3 for å hindre trafikk inn i området, men fortsatt tillate innkjøring for eventuell varelevering som ikke kan tas via o_SKV1 og f_SKV4 samt utrykningskjøretøy.

Parking

[illegible]

Det er for boligformål lagt opp til en parkeringsdekning på 0,6 plasser per 100 m² BRA. Dette tilsvarer 21 parkeringsplasser for felt BBB og BFS, og er en reduksjon fra 44 som var foreslått til offentlig ettersyn.

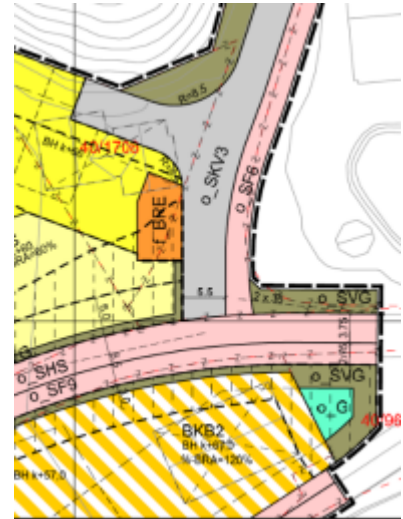
- Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA lager.
- Det tillates maksimum 6 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA kontor, forretning, bevertning/ tjenesteyting og næringsvirksomhet.

Saksnummer PLAN-2022/20464
Side 16 av 22

For sykkel skal det etableres minimum 2,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, og minimum 12 parkeringsplasser per 1000 m² BRA tjenesteyting, kontor, forretning og bevertning. Dette tilsvarer 128 parkeringsplasser. Sykkelparkering skal løses under tak og ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunkt, jf. § 3.2.3 b.

Renovasjonsløsninger

Det er avsatt to areal for avfallshåndtering innenfor planområdet. Renovasjon for boligene løses i felt f_BRE, med adkomst via Skjoldvegen i øst (o_SKV3, figur 24). Det legges opp til nedgravde avfallsløsning. Snuhammer for lastebil er regulert inn ved o_SKV3. For virksomheter innen næring, bevertning, tjenesteyting, kontor og forretning (BKB1-3, BF og SAA), er det avsatt areal innen #3, med tilkomst via Harald Skjoldsveg (o_SKV2 og SKV1).



Figur 24 Snuhammer for renovasjonsbiler og tilgang for utrykningskjøretøy via o SKV3.

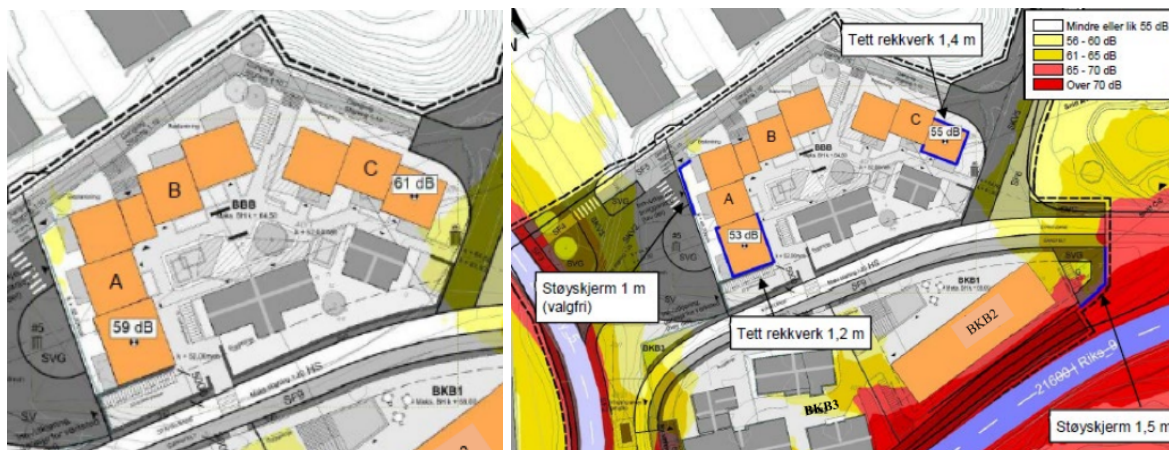
I #3 er det åpnet for at avfallshåndteringen kan foregå i lukkede containere på bakkenivå, og at utforming av renovasjonsanlegget skal avklares i byggesak. Det er gitt bestemmelser om at renovasjonsløsning skal skjermes mot fortau o_SF1 og o_SF10, og skal ikke være til sjenanse for omgivelsene. Det skal etableres skjerm, eventuelt beplantning, for å begrense innsyn mot renovasjonsanlegg. Skjerm skal ha enhetlig utforming og materialvalg som samsvarer med bebyggelsen i felt BKB3. På bakgrunn av bestemmelser om skjerming, kan PBE akseptere foreslått løsning.

Støy

Det er utarbeidet en støyrappport som er vedlagt planforslaget, datert 14.09.2022. Denne konkluderer med at det er mulig å oppnå tilfredsstillende støynivåer i planområdet.

Uteoppholdsareal i felt BBB får støynivå under grenseverdi i hovedsak gjennom at bygg i felt BKB2 fungerer som en støyskerm. Tilnærmet alle fasader ved bygg A-C i felt BBB får tilfredsstillende støynivå (>55dB). I tredje og fjerde etasje er støynivået 2-4 dB over nedre grenseverdi for gul støysone i uskjermet situasjon. Med lokal støyskerm/tett rekkverk på balkong kan støynivået i tredje etasje og på takterrasser reduseres til under 55 dB (figur 25). Det er i støyrapporten oppgitt at alle boenheter vil få tilgang til en stille side, men enkelte boenheter må muligvis gå over to etasjer.

Det tillates oppført støyskjermingstiltak i form av støyskjermingsvegg, langs o_SF10 i formål BKB2, BKB3 og o_SVG. Støyskjermen skal ha en dempet fargepalett og materialbruk som harmonerer med bebyggelsen i BKB2 og BKB3 (§ 2.10.4). Høyde skal ikke overstige 1,8 meter. Støyrapport skal være retningsgivende for plassering og utforming.



Figur 25 Støy over terreng, uskjermet t.v., og skjermet t.h.

Kulturminner

Planområdet omfatter bruksnummer 1 og bruksnummer 4, og er de eldste tunene på Skjold (figur 26).



Figur 26 Kulturmiljø

Byggene på bruk 4 (felt BKB3); lemstove, våningshus og driftsbygning er renoverert i nyere tid og er i god stand. Bygg som skal rives og ikke bygges opp igjen er rubbhall i BKB2, løe som delvis inngår i BBB og Solhytten i BBB.

Våningshus og kårbolig (figur 26) skal demonteres, flyttes og gjenoppføres i planområdet (i felt BFS). Antikvarisk bygningsdokumentasjon er gjennom bestemmelsene gitt juridisk virkning, og vil brukes som referansegrunnlag for gjenoppføring av bygningene. Flytting av byggene vil påvirke kulturminneverdi ved endring av tunstruktur. Det oppgis at flytting vil medføre at svært mye av opprinnelig materiale må erstattes, og at materialautensitet vil bli nokså liten. Byggene oppgis å være i dårlig stand, som krever at byggene må demonteres ved flytting.

Det er gjennom bestemmelsene (§ 6.1.5) sikret at det skal utarbeides en detaljert arbeidsbeskrivelse som punktvis beskriver prosessen med flytting av våningshus og kårbolig innenfor # 4 i felt BFS. I tillegg skal det foreligge arbeidstegninger, fasader, planer og snitt i

henhold til Byantikvarens veileder for «*søknad om å rive verneverdige bygg*». Før bebyggelse innenfor felt BBB og BFS kan tas i bruk skal våningshus og kårbolig på gnr.40, bnr.1 være ferdig satt opp i henhold, jf. § 6.3.6 i bestemmelsene.

I forbindelse med brann i våningshuset på bruk 4 (felt BKB3) desember 2022 er det supplert med en egen bestemmelse som sikrer re-etablering og at arkitektonisk uttrykk skal rekonstrueres, jf. § 3.3.8 c.

Foreliggende planforslag vurderes for å være en forbedring hva gjelder hensyn til kulturminner og miljø. I planforslaget til offentlig ettersyn var det foreslått å rive våningshuset og kårboligen, og foreslått ny bebyggelse brøt i større grad med steds karakteren. I revidert forslag er det sikret at de to byggene skal flyttes, samt at ny bebyggelse skal oppføres med saltak og trefasader. Det er også sikret at det skal benyttes en dempet historisk fargepalett, og det er gitt bestemmelser om utforming av balkonger.

Barn og unges interesser

Planområdet omfatter i hovedsak et eksisterende næringsområde. Det legges dermed ikke beslag på arealer som er avsatt eller i bruk av barn og unge. Gjennom planforslaget reguleres en rekke gang- og sykkeltiltak som vil forbedre trafiksikkerheten i området.

Foreslått bebyggelse i felt BBB har en negativ innvirkning på Skjold barnehage sine utearealer. Med våre forslag til endringer av maksimal byggehøyde, vil barnas uteoppholdsareal i barnehagen i større grad ivaretas.

Barnehagedekning og skolekapasitet

Området ligger i opptaksområdet til Skjold barneskole og Rådalslien ungdomsskole, som ligger henholdsvis 450 meter og 2,2 km unna. I tillegg ligger Steinerskolen på Skjold 750 meter nord for planområdet. Skjold barneskole elever fra 1.–7. trinn, har kapasitet på 400 elever, og forventet elevtall i 2030 er 395. Slik det framgår av stipulerte tall er elevtallet forventet å holde seg innenfor skolens kapasitet det neste tiåret.

Det ligger flere barnehager i nærheten av planområdet. Nærmeste er Skjold barnehage ca. 200 meter/3 min. gange, Skjoldtun barnehage ca. 350 meter/5 min gange og Skjoldlia barnehage ca. 550 meter/7 min gange. Det ble oppnådd full bydelsvis dekning i Fana bydel i hovedopptaket 2022. Barnetallet i Fana bydel forventes å øke i årene framover slik at det vil være behov for flere barnehageplasser i bydelen. Planforslaget, med 28 boenheter, vurderes ikke å utløse behov for ny barnehage, jf. KPA 2018 § 13.2.

Naturmangfold

Planområde er i stor grad utbygd, og består av et asfalt-/grusdekket parkerings- og anleggsområde. Det vokser imidlertid løvtrær både i utkanten av planområdet, og innad i næringsområdet.

Det er utarbeidet et notat med vurdering av §§ 8-12 i naturmangfoldloven (NML) som er vedlagt saken. Det har ikke vært stilt krav om naturfaglige registreringer i planprosessen.

Bymiljøetaten vurderte til offentlig ettersyn at det ikke var registreringer som indikerer at planforslaget ville medføre nevneverdige konsekvenser for biologisk mangfold eller andre grøntfaglige forhold. PBE slutter oss til denne vurderingen.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen er det blant annet identifisert risiko forbundet med skred/utglidning av masser i planområdet og grunnforurensning.

Planområdet ligger i et område med skredmateriale, jf. NGU sitt løsmassekart. I dagens situasjon ligger flere hus på ustabile morenemasser. Bygningene som i dag står på utrygg grunn vil fjernes/flyttes som følge av nytt tiltak, masser vil fjernes, grunn sprenges ut, og nye bygg oppføres på trygg grunn. Rassikring som følge av nytt tiltak er fastsatt i bestemmelsene. I ROS-analysen konkluderes det med at det ikke er sannsynlig med ras eller utglidninger som følge av planlagt utbygging.

Det er registrert både rene og forurensede masser i grunnen omkring planområdet, noe som tilsier at det kan finnes forurensede masser også i planområdet. Det er i bestemmelsene sikret at det skal utføres miljøtekniske undersøkelser i planområdet, noe som vil avklare tilstedeværelsen av forurensede masser.

Klima og energi

Det er ikke utarbeidet klimagassberegninger da dette ble et krav først når planforslaget var kommet langt ut i prosessen. Det er i bestemmelsene sikret at det skal foreligge klimagassberegninger i forbindelse med byggesak (§ 3.2.5.1). Av klimagassreduserende tiltak er det blant annet sikret at all bebyggelse i hovedsak skal ha fasade av tre. Det er også sikret at det skal avsettes minimum én parkeringsplass til bildeling. Vegetasjonskledde tak har ikke vært et tema i planforslaget, men siden det legges opp til saltak anses det ikke for å være aktuelt. Solenergianlegg har heller ikke vært drøftet i planprosessen.

Fossilfri anleggsplass er ikke sikret i bestemmelser ettersom departementets uttalelse tilsier at Plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel til å fastsette dette.

Universell utforming

Det oppgis i bestemmelsene at prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Det gis imidlertid unntak fra dette for gangveg i bestemmelsesområde #1 som vil få stigning opp til 1:10. Snarveg mellom bygg B og bygg C er også unntatt krav om universell utforming, ettersom den utformes delvis med trapp.

I planbeskrivelsen skrives det at boliger får universell tilkomst i øst fra fortau langs o_SKV3, og sør fra fortau o_SF9, via gårdsrom mellom bebyggelsen. Fra kjeller med parkering går det heis til boligene. Fra vest er det mulig å gå inn via kjeller og ta heis opp.

Prinsippene om universell tilgjengelighet følger av teknisk forskrift og vil ivaretas i byggesaksbehandlingen.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 40, Bnr. 1 m.fl., Fana Blikk, Skjold, arealplan-ID 62310000 vist på plankart, sist datert 16.02.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 17.02.2023
2. Med følgende endringer på plankartet:
 - a. Kotehøyde på A-byggene (regulert med byggehøyde +62, 63 og 62) i felt BBB og B-byggene (regulert med byggehøyde +65) i felt BBB reduseres med kotehøyde tilsvarende 1 etasje. Saltaksform skal beholdes.
 - b. Grad av utnytting oppdateres i forhold til endringene i byggehøyde i felt BBB
3. Med følgende endringer i bestemmelsene:
 - a. § 3.2.4.d. utgår og erstattes med: *Areal på dekke opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Beplantning skal utføres i henhold til § 2.3.6. Minimum 25% av arealet skal ha minimum 0,20 m jorddybde.*
 - b. Ny bestemmelse § 3.2.4 h: *Dekke skal utformes med variert materialitet og/eller palett som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk.*
4. Før kunngjøring må plankart og bestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje Wanvik

etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 16.02.2023
Bestemmelser datert 17.02.2023
Planbeskrivelse datert 17.02.2023
Merknadsskjema datert 17.02.2023
Endringsnotat datert 16.02.2023
Illustrasjonsplan datert 15.02.2023
Illustrasjonsplan uteareal datert 15.02.2023
Fotomontasje datert 15.02.2023
Snitt og oppriss datert 15.02.2023
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 15.02.2023
Støyrapport datert 14.09.2022
Kulturminnedokumentasjon, datert 21.12.2022
Antikvarisk dok. for flytting av bygg datert 26.06.2020
Lengde- og tverrprofiler, datert 16.12.2020
ROS-analyse, datert 20.12.2022
Naturmangfoldvurdering, datert 16.12.2013
VA-rammeplan, datert 12.04.2021
Renovasjonsteknisk plan datert 20.02.2020
Prosjektforutsetninger datert 19.12.2014

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20464