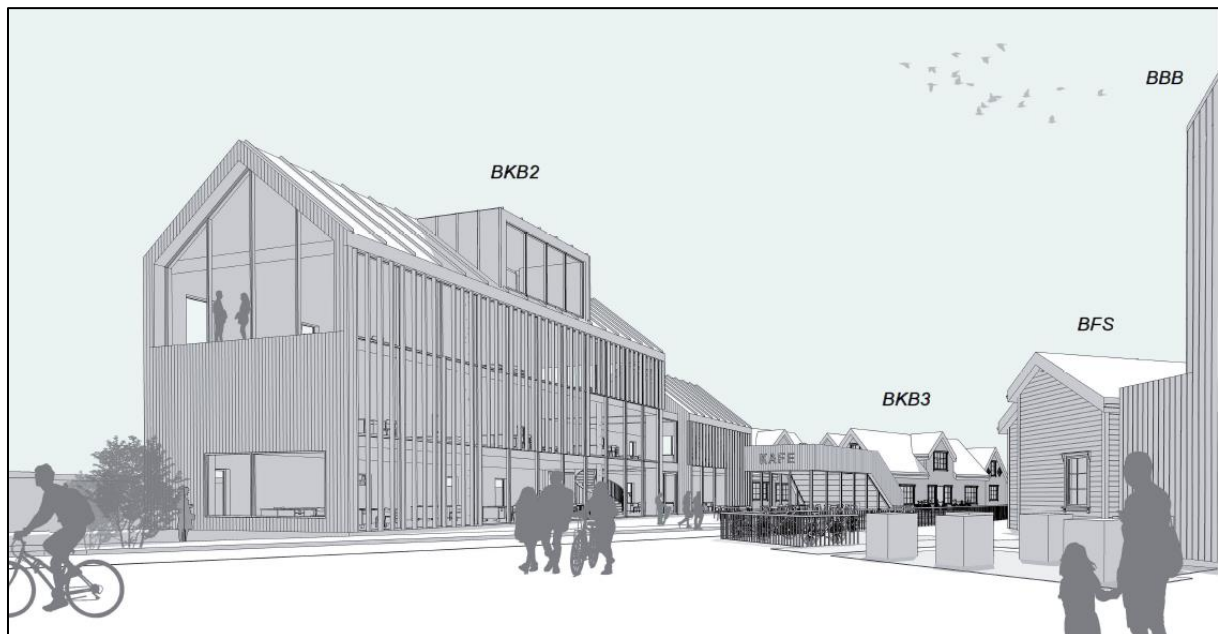


Fana Blikk AS

FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Datert: 16.12.20
Revidert 17.02.23



BERGEN KOMMUNE

Fana, gnr. 40 bnr. 1 m.fl., Fana Blikk, Skjold

PlanID 62310000, saksnummer 201517023 / PLAN-2022/20464

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	SAMMENDRAG.....	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGER.....	4
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	5
4.	PLANPROSESSEN.....	6
5.	GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	12
6.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	18
7.	UTREDNINGER I HHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredninger	30
8.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	31
9.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	66
10.	MEDVIRKNING.....	79
11.	FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENE KOMMENTAR.....	80

1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger til rette for en fortetting med formål bolig, kontor, næring bevertning, forretning og tjenesteyting. Næring og forretning innbefatter en videreføring av eksisterende virksomhet til Fana Blikk. Parkering skal være under bakken. Innkjøring til boligparkering og øvrig parkering er adskilt. Tilkomsten til dagens virksomhet forbedres og det reguleres til ytterligere fortau, gang- og sykkelveger. Forutsetninger i områderegulering for Osbanen (PlanID: 62870000) videreføres i planforslaget. Planområdet ligger langs bybanetraseen. Parkeringsdekningen er derfor foreslått til 0,6 parkeringsplass pr. 100 m² bolig, 3 plasser per 1000 m² lager og 6 parkeringsplasser pr. 1000m² BRA bevertning, tjenesteyting, forretning, næringsvirksomhet og kontor.

Boligbebyggelsen er fordelt på tre blokkenheter innenfor formål BBB, i tillegg flyttes de to eksisterende byggene på bruk 1, våningshus og kårbolig og reetableres til boligformål innenfor felt BFS. Totalt legges det til rette for 28 enheter, omtrent 3456 m² BRA bolig. Leilighetenes størrelse vil variere fra 53-132 m². Mellom boligbebyggelsen i nord og næringsdel i sør, går sykkeltraseen for Osbanen. Uteoppholdsarealet skal løses som et tun mellom ny boligbebyggelse og de to eldre byggene som flyttes. Felles uteoppholdsareal løses på bakkeplan. Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være allment tilgjengelig.

Areal avsatt til kontor/tjenesteyting/forretning/bevertning/næring vil være fordelt på dagens bygg innenfor BKB3 og nye lokaler innenfor formål BKB2, BKB1 og BF. Nytt areal til formål bevertning, tjenesteyting, kontor og forretning utgjør omtrent 3499 m², i tillegg kommer arealer under bakken til parkering og lager. Eksisterende virksomhet for Fana Blikk utgjør i dag ca. 2490 m².

Parkering for bolig BBB og BFS løses i garasjeetasje U2 i SAA. Her ligger også sportsboder, tekniske rom etc. tilknyttet boligformålet. Parkering til kombinert formål ligger også i plan U2 i SAA, med adskilt adkomst. Her er parkeringsplasser for kombinert formål, samt oppstilling av teknisk utstyr etc. trapp/heis samlet. Øvrig areal tilknyttet garasjekjeller er tilknyttet feltet SAA, men vil i første omgang brukes til lager og oppstillingsplass til utstyr tilknyttet bedriften til Fana Blikk.

En av konsekvensene for planforslaget er at snarveien over planområdet og videre ned mot Skjoldebukta må erstattes med en snarvei nord for bebyggelsen. Dette er ivare tatt gjennom bestemmelsesområde #1 i plankart og reguleringsbestemmelsene.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Bydel	Fana
Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Fanaveien 39
Gårdsnr./bruksnr.	Gnr 40 bnr 1, 4, 1708 m.fl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Byfortettingssone i KPA 2018
Forslagstiller	Fana Blikk Eiendom AS
Grunneiere (sentrale)	Fana Blikk Eiendom AS
Plankonsulent	Opus
Ny plans hovedformål	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse. Kombinert bebyggelse og anleggsformål: kontor/bevertning/forretning/tjenesteyting/næring
Planområdets areal i daa	12,4 daa
Grad av utnytting	Påført plankart. Fra % BRA = 60 % til % BRA = 200 % per delfelt.
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	• 28 nye boenheter (3107 m2 BRA) • 3499 m² BRA nytt næringsareal til kontor/bevertning/forretning/tjenesteyting • 6046 m2 BRA under gatetun til parkering/lager
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Byggehøyder, riving og flytting av eksisterende bygg, veg og gang- og sykkelveg
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	n (j, innsigelse fra SVV er løst)
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	n
Kunngjøring oppstart, dato	05.12.07
Fullstendig planforslag mottatt, dato	22.12.2022
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	Ja, for naboene i borettslaget nord for planområdet

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

Fana Blikk er en familiebedrift som har spesialisert seg på tak og ventilasjon. Storgården på Skjold i Fana ble tatt i bruk på slutten av 80 tallet. Fana Blikk har 80 ansatte i de rehabiliterte driftsbygningene, blant annet faglærte taktekkere, ventilasjonsmontører, blikkenslagere og tømrere. Fana Blikk har sentral godkjenning innen blikkenslager-, taktekker- og tømrerfaget. I 2006 åpnet Fana Blikk en ny avdeling: Tak og Ventilasjonsbutikken. Butikken er den eneste i sitt slag i Hordaland, som betjener bedrifter og private kunder i hele fylket.

Bakgrunnen for at planarbeidet startet opp er Fana Blikks behov for mer næringsareal og bedre infrastruktur, blant annet tilkomst og parkering.

Intensjonen med planforslaget

Målsettingen med planforslaget er å bygge boliger med en urban struktur og med nærhet til bybanen, samtidig legger planen til rette for utvidelse av næringsarealet til Fana Blikk. I tilknytning til utvidelsen legges det i planforslaget til rette for å etablere parkering og lager under bakken samt en forbedring av tilkomst for både kjøretøy og myke trafikanter. Det er i planforslaget lagt opp til at utvidelsen av næringsareal blir regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med følgende underformål: bevertning, tjenesteyting, kontor,forretningog næringsvirksomhet. I planen er det også regulert til offentlig gang- og sykkeltrasé.

Kort oppsummert vil disse kvalitetene bli tilført omgivelsene ved gjennomføring av planen:

- Parkering under bakken vil føre til at dagens uoversiktlige parkeringssituasjon vil opphøre.
- Fana Blikk får muligheten til å utvide næringsvirksomheten.
- Myke trafikanter er i planforslaget ivaretatt etter de krav myndighetene stiller og dagens uoversiktlige situasjon for gående og syklende vil bli forbedret. Dette er i samsvar med ønsker og dialog med Bergen kommune og Statens vegvesen.
- Boliger nært bybanestopp
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål med følgende underformål:, bevertning, tjenesteyting, kontor, næringsvirksomhet og forretning åpner opp for at areal kan benyttes til typiske sentrumsformål i fremtiden.

4. PLANPROSESSEN

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt naboer/grunneiere, offentlige og private instanser 05.12.07 og annonsert i BA/BT 07.12.07. Frist for uttale ble satt til 04.01.08. Det kom inn 10 merknader til oppstart.

Forslagsstiller og plankonsulent var på undervegs møte med fagetaten i Bergen kommune 15.06.2010. Representanter fra Byantikvaren og Samferdselsetaten deltok på møtet. Fagetaten ba i møtet forslagsstiller om å ta kontakt med fylkeskommunen vedrørende kulturminnene i området. Fylkeskonservator skrev i brev datert 08.09.10 at det er hensiktsmessig at problemstillingene blir drøftet i samråd med kulturminnefaglig kompetanse i Bergen kommune ved Byantikvaren.

Det ble avholdt et møte med Byantikvaren i oktober 2010, og Byantikvar ba om at det ble utarbeidet en kulturminnerapport. Denne er vedlagt planforslaget. Det er i etterkant fremmet behov for en antikvarisk-teknisk bygningsdokumentasjon som grunnlag for vurdering av teknisk tilstand og verneverdi, samt rivningsdokumentasjon på bygningene som skal flyttes (arbeidsmøte 14.01.20). Dokument er vedlagt planforslaget.

Det ble holdt et informasjonsmøte for naboene i borettslaget nord for planområdet den 27.06.2011.

Ved innsending av planforslaget til oppsummeringsmøte sommeren 2011 kom fagetaten tilbake til forslagsstiller med at ytterligere møter med Bybane, Statens vegvesen, Trafikketaten og Etat for plan og geodata var nødvendig for drøfting av gang- og sykkelveger langs og gjennom planområdet.

Disse møtene ble avholdt vinteren 2012, deretter har det vært ytterligere kontakt mellom forslagsstiller og Bybanen for å avklare endelig plassering av gangbro og opparbeiding av fortau langs Fanavegen.

Planavgrensningen har endret seg i prosessen og 05.09.13 ble det i brev varslet naboer og Trafikketaten, Statens vegvesen, Bergen kommune postmottak, Bergen kommune Etat for plan og geodata, samt andre berørte parter om endring av plangrense sammenliknet med plangrensen som ble varslet i 2007. I etterkant er plangrensen blitt utvidet mot nord for å etablere fortau langs kommunal vei forbi eiendom gnr. 40, bnr. 1628. Dette ble varslet samtidig med offentlig høring.

Siste arbeidsmøte med fagetaten før offentlig ettersyn, ble avholdt 30.08.17. Foreliggende planskisser ble presentert og kommunen gjennomgikk krav til innlevering. Det ble avtalt en endelig innlevering 1. november 2017. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn mars 2018 med merknadsfrist 17.04.18. Det kom inn 24 merknader inkludert 1 innsigelse fra SVV. Innsigelsen ble trukket 07.04.20 etter revidert planforslag.

Det er i etterkant av offentlig ettersyn avholdt møter med forslagsstiller, plankonsulent, fagetat mfl. for å avklare premisser for videre arbeid knyttet til innsigelse fra SVV, kulturminner, støy, stedstilpasning og uteoppholdsareal. Revidert planforslag er nedskalert i høyde og volum, antall enheter er mer enn halvert, trafiksikkerhet er ivaretatt, og viktige kulturminner er dokumentert og bevares gjennom bruk.

Planforslaget ble levert til 2. gangs behandling desember 2020. I etterkant av offentlig ettersyn ble det gjort endringer i planforslaget som medførte behov for en begrenset høring. Kun berørte parter ble varslet, og det ble bedt om at eventuelle uttalelser og merknader ble begrenset til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling. 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 21.12.2022.

Endringer etter offentlig ettersyn mars 2018

I henhold til mottatte tilbakemeldinger på planforslaget i fagnotat, samt i merknader og uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn, er planforslaget vesentlig nedskalert.

Hovedendringene omfatter en reduksjon i boligbebyggelsen fra ca. 70 enheter til 29, i tillegg til at eksisterende våningshus og kårbolig på gnr. 40, bnr. 1 som tidligere var forutsatt revet, skal nå flyttes internt i planområdet og benyttes til boligformål. Dette medfører en stor reduksjon i utnyttelsesgrad og byggehøyder i forhold til forslaget som var på offentlig ettersyn. Maks byggehøyde for boligdelen er redusert fra maksimalt kote +69,5, til maksimalt kote +65,5 i revidert forslag, og fra maksimalt kote +72 til kote +68 i næringsdelen (nå BKB2).

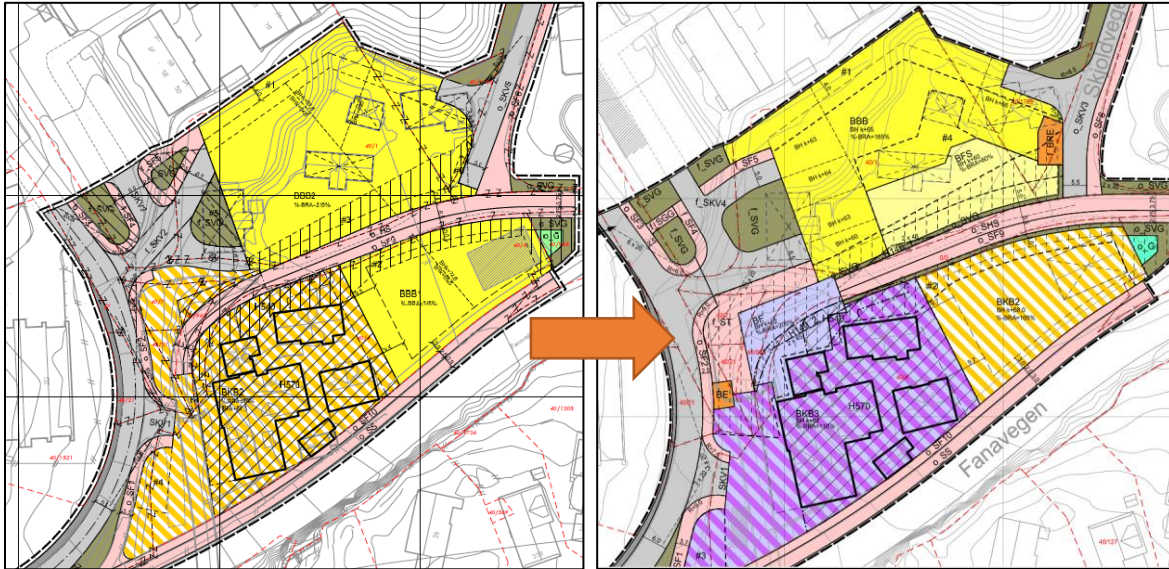
Det ble også foretatt en klargjøring av formål i planforslaget. Det ble tillatt videreføring av eksisterende drift av Fana Blikk innenfor formål næring, samt forretning. Ny næringsdrift innenfor felt BKB2, reguleres med mulighet for kontor, bevertning, forretning og tjenesteyting.

Statens vegvesen hadde innsigelse til planforslaget, basert på mangelfull sikring mot sykkelstamvegen, samt felt SH. Disse forholdene er i prosessen etter offentlig ettersyn avklart med Statens vegvesen, bla. i møte datert 22.06.2018, og innsigelsen ble trukket (i brev datert 07.04.2020) basert på innarbeiding av bestemmelser og endringer i plankart:

- Det ble 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
- Det ble regulert inn byggegrense på 5 meter nord for sykkelvegen (o_SHS) og 3 meter sør for fortau (o_SF9) langs sykkelvegen
- Lagt inn krysningspunkt avgrenset av SVG-areal
- Utarbeidet rigg- og faseplan for hvordan sykkeltraseen skal opprettholdes under bygge- og anleggsperioden. Planen er lagt inn som dokumentasjonskrav i bestemmelser.
- Lagt inn snu- og manøvreringsareal foran BKB3 i illustrasjonsplan
- Gangbro over Fanavegen tatt inn som vertikalnivå i plankartet
- Tilrettelagt for sykkelparkering utendørs
- Illustrasjonsplanen er endret i samsvar med punktene over

Endringen har medført at hele illustrasjonsmaterialet er oppdatert, i tillegg til plankart, bestemmelsene og planbeskrivelsen, samt ROS analysen.

Hovedendringer i plankart etter offentlig ettersyn:



Figur 1. Venstre: plankart ved offentlig ettersyn 2018. Høyre: Plankart ved begrenset høring, datert 16.12.2020. SVG-formål og krysningspunkt lagt inn langs sykkelveg SHS.

- BBB1 endret til BKB2: Boligformål utgått
- BBB2 delt i BBB og BFS: Bebyggelsen er vesentlig nedskalert.
- Eksisterende boliger kårbolig og våningshus i #4 bevares og re-etableres i formål BFS.
- BKB2 endret til BKB3
- Del av BKB2 endret til BF og f_ST: Forretning i forbindelse med eksisterende drift av Fana Blikk, det reguleres felles torg foran butikken.
- Internvegssystemet som omfatter innkjøring til parkeringsanlegg og til nabobebyggelse er strukturert for å oppnå bedre sikt og forutsigbarhet i kjøremønster.
- Større del av sykkelstamvegen (o_SHS) er lagt i vertikalnivå over bakken
- Det er regulert inn egne formål til renovasjonsløsning (BRE) og nettstasjon (BE)
- Vertikalnivå under bakken er endret fra BKB1 og BKB3 som omfattet verksted/tjenesteyting/kontor/bevertning/forretning, til SAA som omfatter parkering og lager og BKB1 som er i sammenheng av forretning i BF, samt lager.

Endringer i bestemmelser:

Bestemmelsene følger opp endringer i plankart, samt den generelle nedskaleringen og tydeliggjøringen i formål. Bestemmelsene er endret i samsvar med gjeldende mal for reguleringsbestemmelser.

Parkeringsdekningen er redusert til 0,6 plasser per 100m² bolig.

Endringer i planbeskrivelsen:

Justeringene som er gjort i bebyggelsen medfører at hele kapittel 8 er oppdatert i henhold til endringer i planforslaget.

Det er gjort suppleringer i kapittel om overordnede planer som omfatter KPA2018.

Kapittel 6 er supplert med beskrivelse av skolesituasjonen under private og offentlige servicetilbud.

Generelt i planbeskrivelsen, og særlig i kapittel 8 og 9 er det supplert under de aktuelle delkapitlene som omtaler rapporter som er revidert som støyrapport, RTP og ROS analyse, samt antikvarisk dokumentasjon.

Endringer i illustrasjonsmaterialet:

Illustrasjonsplan, snitt, perspektiver og solstudier er oppdatert i henhold til endringer som er gjort.

Vegprofiler:

Vegprofiler for internvegen f_SKV4 er utarbeidet

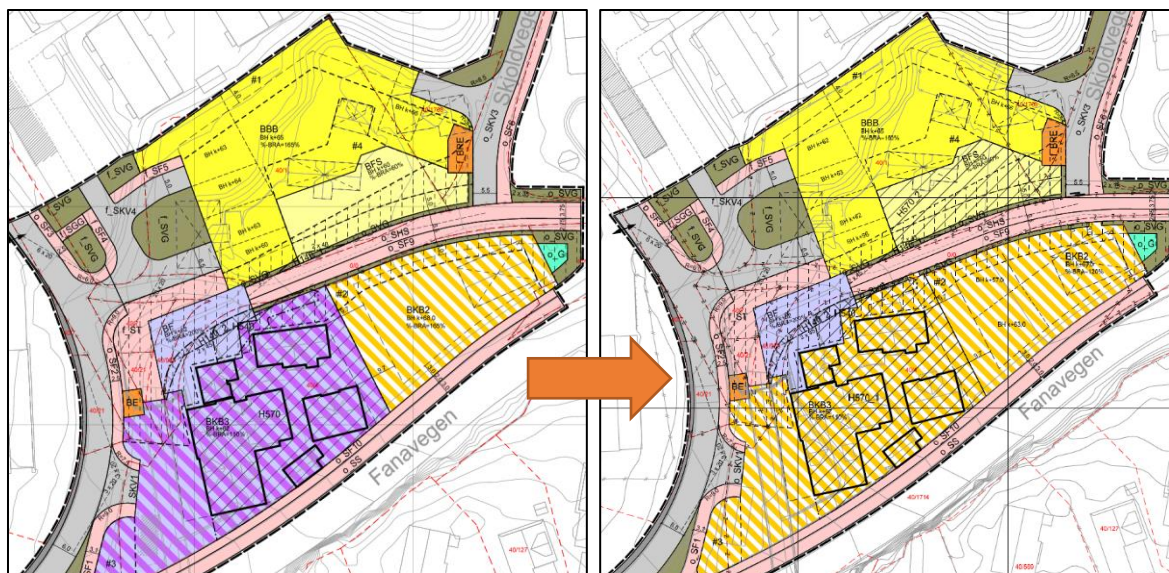
Vegprofil for o_SKV3 (tidligere o_SKV5) er oppdatert

Rapporter:

- ROS- analyser er oppdatert iht. krav fra SVV
- RTP er oppdatert
- Støyvurdering er oppdatert
- Tilstandsrapport for Skjoldvegen 4
- Antikvarisk dokumentasjon for flytting av bygninger på gnr. 40, bnr. 1, er utarbeidet

Endringer etter begrenset høring (mars 2021):

Under presenteres grep som er gjort etter begrenset høring våren 2021 for å imøtekomme høringsuttalelser og merknader, samt innspill i møte med Byantikvar og Byarkitekt (11.05.21). Notat vedrørende endring av planforslaget følger saken (Opus 2022). Planmaterieell inkl. plankart, bestemmelser og illustrasjonsplan er endret i samsvar med punktene under.



Figur 2. Venstre: plankart ved begrenset høring, datert 16.12.2020. Høyre: Revidert plankart endelig planforslag til 2. gangs behandling, datert 16.02.2023.

Følgende justeringer er gjort i BKB2:

- Maks regulert byggehøyde redusert fra k +68 til k +67 moh. Bygningsvolumet er bearbeidet i snitt, med lavere del med maks mønehøyde tilsvarende kote +63 mot eksisterende tun i BKB3

- Variasjon i byggehøyder er sikret i plankart med juridisk linje som regulerer byggehøyder
- % BRA er redusert fra 165 % til 120% BRA
- Byggegrense er trukket inn for å sikre plass mellom bygg og gang- og sykkelvei
- Lagt inn bestemmelse om at dekket BKB2 skal opparbeides med et annet dekke enn o_SKV3, o_SHS og o_SF9, slik at det oppfattes som primært forbeholdt fotgjengere. (§ 3.3.7.c).
- Saltaksform på nytt bygg er sikret i § 3.3.7.b



Figur 3. Venstre: Næringsbygg i BKB2 ved begrenset høring. Høyre: Justert etter begrenset høring med nedtrapping mot BKB3. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.



Figur 4. Venstre: Næringsbygg i BKB2 ved begrenset høring. Høyre: Justert etter begrenset høring med nedtrapping mot BKB3. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

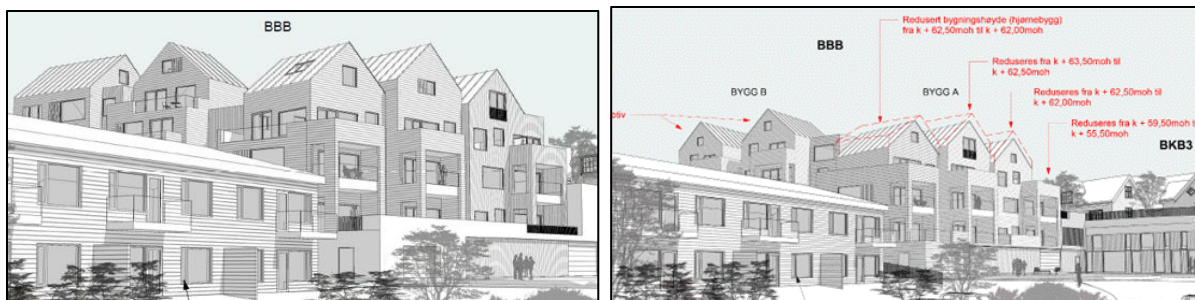
Følgende justeringer er gjort i BBB:

Bestemmelser knyttet til fasader og takform er spisset, jf. § 3.3.2. Bygg skal ha saltaksform og varierende møneretning for å skape variasjon i taklandskapet.

Bygg A:

- Maks mønehøyde er redusert på hele husrekken mot vest (bygg A)
 - Terrasse for hus nærmest gang- og sykkelvei (SHS) er redusert i høyde fra k +60 til k +56 (+ høyde for rekkverk), og regulert mønehøyde er redusert fra k +63 til k +62
 - Høyeste mønehøyde er redusert fra k +64 til k +63.
 - Hjørnebygg mot nord-vest er høyden redusert fra k +63 til k +62.
- Deler av bygg A er flyttet lenger frem mot fasadelivet på underliggende garasje, og kledning er trukket ned slik at det danner felles fasade for garasjefront og boligbygg. «Fasadetema»

er beholdt med balkonger og fremspring i forkant av boligene som begrenser høydevirkningen av bygget sett fra vest.



Figur 5. Venstre: Boligbebyggelse i BBB ved begrenset høring. Høyre: Justert etter begrenset høring. Høyder. Mønevinkel og fasade er endret. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Bygg B:

- I bygg B er øverste etasje endret til gavlmotiv tilsvarende uttrykk for bygg A.
- Minimum bredde mellom bygg B og bygg C satt til 4 meter, jf. § 3.3.2.1.

Bygg C:

- I bygg C er huset nærmest gang- og sykkelvei trukket tilbake for å gi bedre plass/passasje mot Kårbolig (i BFS). Minste avstand fra drengestue/kårbolig til yttervegg bygg C skal være 3,7 m, jf. § 3.3.2.i.

Justeringene i felt BBB har medført en reduksjon i % BRA fra 165 % til 160 % og antall boliger er redusert fra 27 til 26.

Det ble vurdert å legge boliger i forkant av garasjeetasjen på bakkeplan (bygg A), men på bakgrunn av utfordringer med å få til et attraktivt og godt bomiljø for disse enhetene, ble dette ikke tatt videre. Vurderingen begrunnes med biltrafikk på bakkeplan til/fra hhv. næringsgarasje og boliggarasje på hver side av de ytterste boenhetene, samt begrenset sol- og utsiktskvalitet. Avkjørselen fra Harald Skjolds veg og trafikkarealet generelt i dette området, begrenser mulighetene for å kunne etablere tilstrekkelig kvalitet for disse boligene. På bakgrunn av dette er det valgt å beholde etasjevis oppsett slik det var.

Reguleringsplanbestemmelsene er oppdatert for å sikre kvaliteter ved å blant annet lage bestemmelser som fastsetter takform, møneretning, variasjon i fasade og tak, dempet historisk fargepalett og utforming balkonger/terrasser (§2.2 og §3.3.2).

BKB3:

Formål endret fra forretning/industri til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med tillatte formål næringsvirksomhet og forretning. Industri tillates ikke, jf. § 3.3.8.

Mulighet for et mindre tilbygg på opptil 70 m² tatt ut av bestemmelser (§ 3.3.8).

Etter brann i vernet bebyggelse i BKB3, desember 2022, er det lagt inn bestemmelse som sikrer at bygget skal re-etableres med samme plassering, fotavtrykk, volum og høyde som opprinnelige bygg, jf. § 3.3.8.c. Arkitektonisk uttrykk i fasade skal rekonstrueres og gjenoppbygging skal skje i samråd med ansvarlig kulturminnemyndighet.

Endring i formål endrer parkeringsdekning etter norm i KPA, unntaksbestemmelse for parkeringsplasser til servicebiler er derfor ikke lenger nødvendig og tatt ut, jf. § 3.2.3.

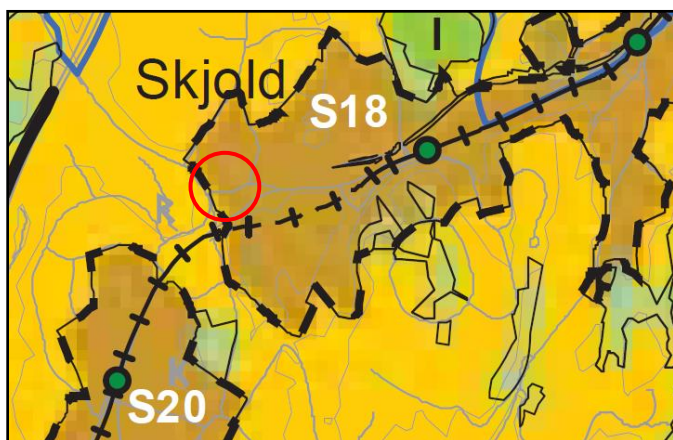
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Fylkes(del)plan

Fylkesplan for Hordaland (2005 – 2008) har følgende målsetting under areal og miljømål: *”Lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogeleg transportbehov, særleg i Bergensregionen”.*

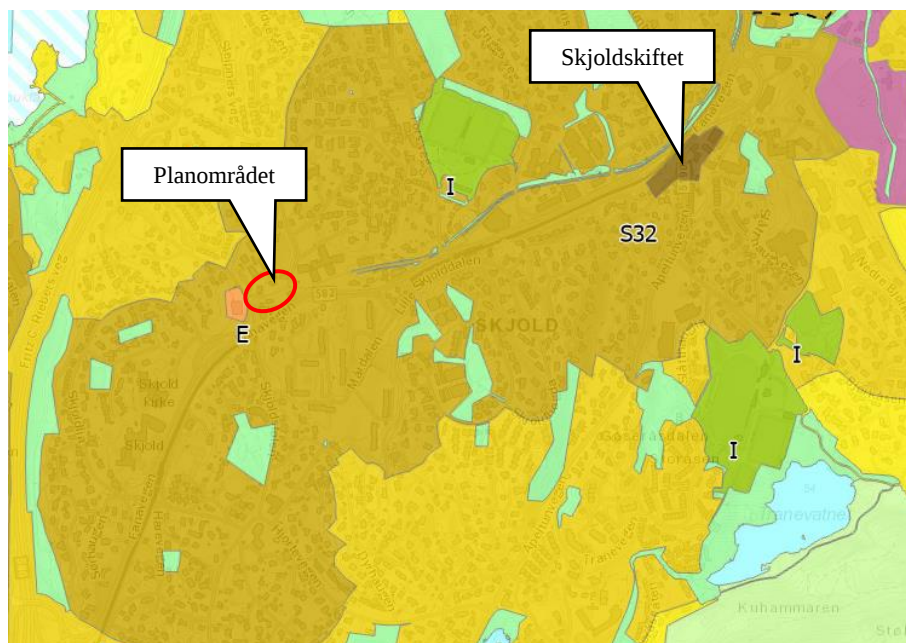
Kommuneplan/ kommunedelplan

Planarbeidet har pågått siden 2005, og er utarbeidet og lagt ut på høring etter kommuneplanens arealdel 2010. I KPA 2010 var planområdet avsatt til senterområde (S18).



Figur 6. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2010, planområdet ligger i S18. Planområdet omtrentlig markert med rød sirkel.

I KPA 2018 (vedtatt 2019) ligger planområdet innenfor sone 2 Byfortettingssone (BY). Nærmeste sentrumskjerne er Skjoldskifte (S32).



Figur 7. I KPA 2018 ligger planområdet i byfortettingssone BY. Planområdet omtrentlig markert med rød sirkel. Like vest for planområdet er nabotomten 40/1521 (oransje) regulert til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, energianlegg. Nærmeste sentrumsjerne Skjoldskifte.

I KPA 2018 heter det at «Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke».

Fagetaten har gitt premiss om at støy, stedstilpasning og uteoppholdsareal skal oppfylle krav gjeldende KPA 2018.

Støy §22:

Deler av tomten ligger i rød og gul støysone.

«Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tjenlig utbyggingsmønster». Det vises til enhver tids gjeldende versjon av støyretningslinje T-1442 og tilhørende veileder, som legges til grunn for saksbehandling.

Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone (§22.2):

Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

- Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- På støyutsatte sider skal støynivået ikke overstige nedre grenseverdi for rød støysone.
- Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

Tiltak i støybelastet område tilsvarende rød støysone:

- Dersom både stue og alle (minst 2) soverom har vindu mot stille side kan det i reguleringsplanen vurderes å øke grenseverdien for støyutsatt side med inntil 3 dB.

- Ved regulering av tiltak større enn 15 boenheter i byfortettingssone BY kan elementer fra §22.3 (spesielt for tiltak i støybelastet sentrumskerne S) vurderes for deler av tiltaket/området, dersom det kan bidra til en bedre total-løsning.
- Det bør alltid etableres balansert ventilasjon i nye boenheter, også ved tiltak i eksisterende bygg.

Stedstilpasning- volum og byggehøyder (§ 26.3):

Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger, med inngang fra gaten.

Byggehøyde:

- *Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.*
- *Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.*

Grad av utnytting gis ut fra krav til byromstruktur, byggehøyde og uteareal. Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.

Uteoppholdsareal byfortettingssone (§14)

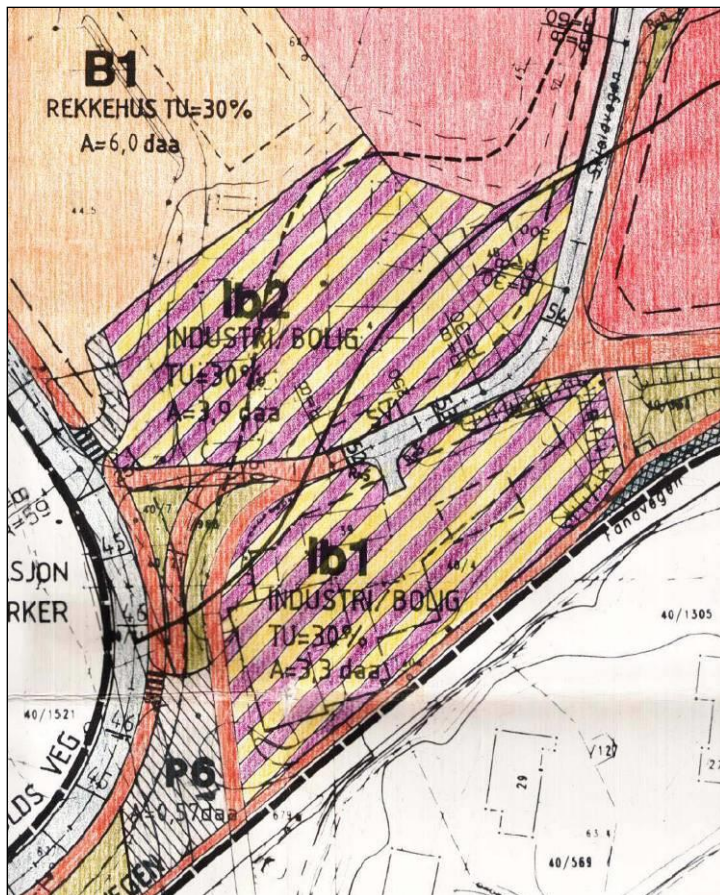
- Arealkrav: minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50% på altan/tak. Min. 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50% av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.
- Kvalitetskrav: God gangadkomst til uteoppholdsarealene. God og varig brukskvalitet som ivaretar som ivaretar barn og unges behov for lekeområder. Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

Handel (§21)

Arealkrevende varehandel der vareutvalget i hovedsak er (...) større byggevarer (...) kan etableres i byfortettingssonen dersom virksomheten kan tilpasses en bystruktur og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøer.

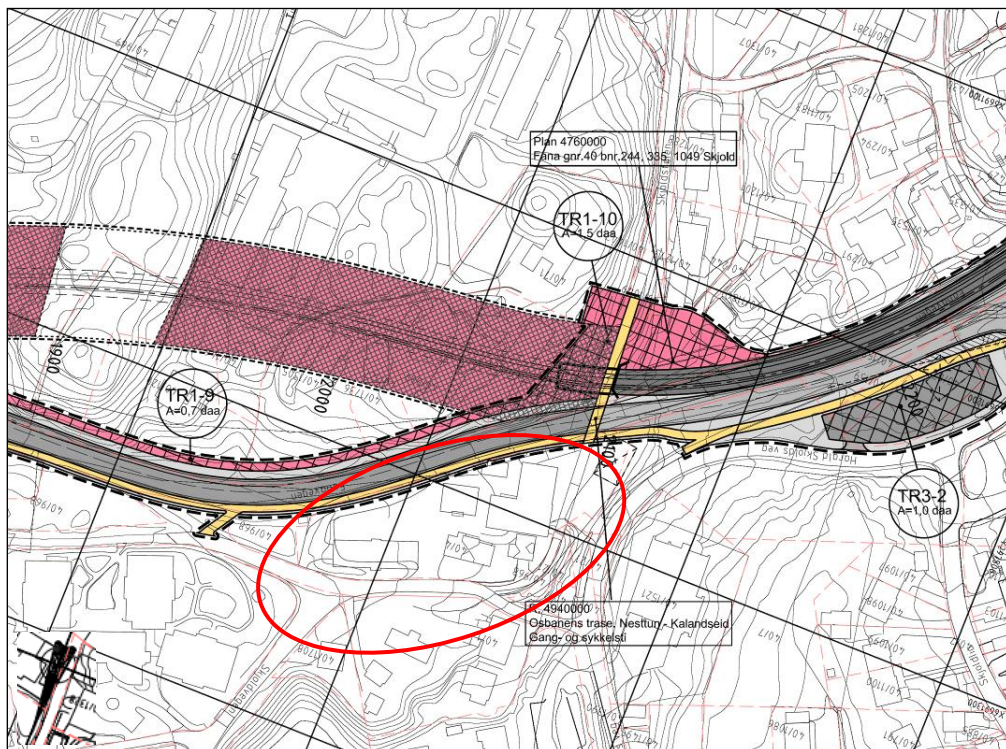
Reguleringsplan(er)

Planområdet er regulert til bolig-/industriområde i reguleringsplan for Fana, del av gnr. 40, Skjold, plannummer 9580000, fra 1996.



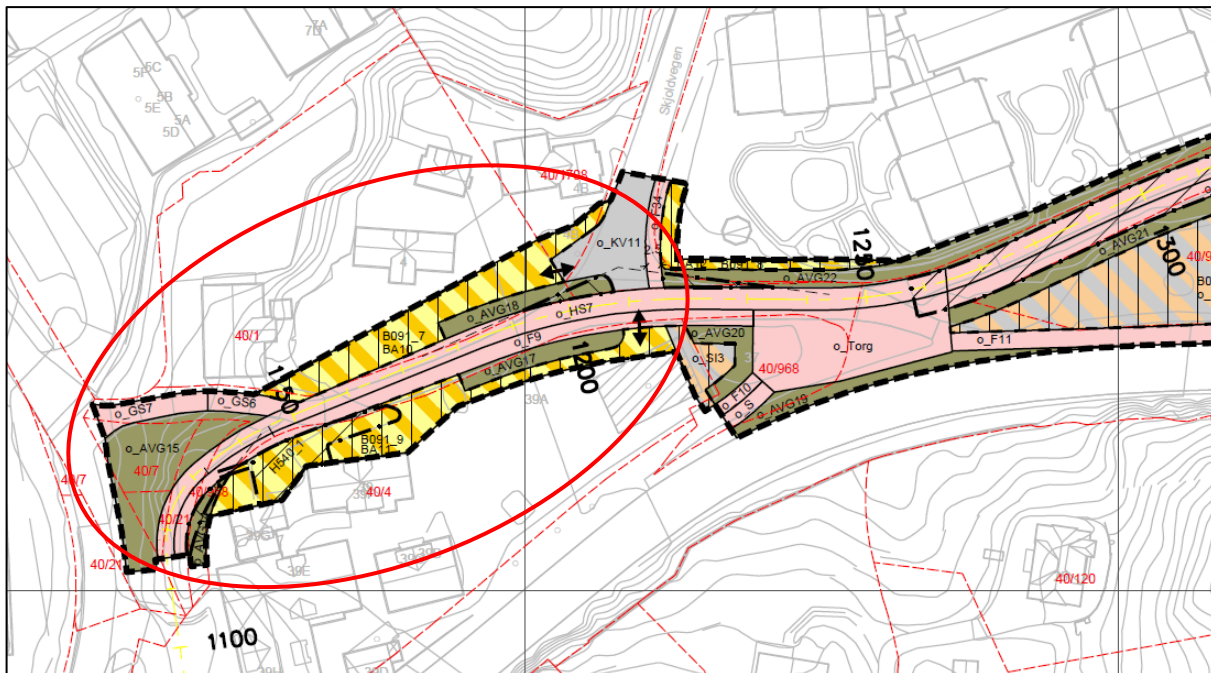
Figur 8. Eksisterende reguleringsplan, plannummer 9580000

Nær planområdet er det regulert til bybane og fremkommelighetstiltak for buss på strekningen Nesttun – Rådal, plannummer 19170000.



Figur 9. Utsnitt av reguleringsplan for bybane, plannummer 19170000

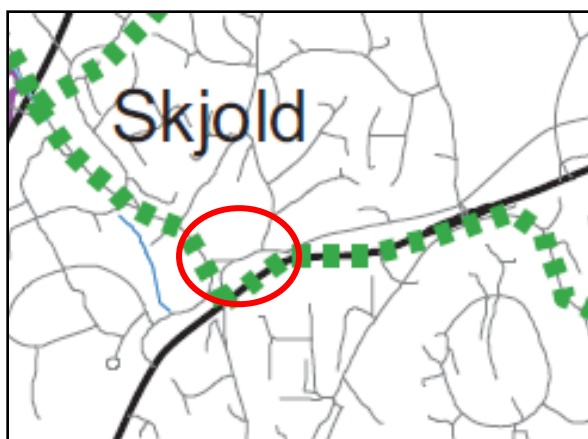
Gjennom planområdet er det regulert for Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen delstrekning 2 (planID 62870000), vedtatt 21.11.18. Statens Vegvesen er forslagsstiller.



Figur 10. Utsnitt av avgrensning for planarbeid, Fana blikk er innenfor planområdets avgrensning. PlanID 62870000.

Temaplaner

Temakartet grønnstruktur fra Kommuneplanens arealdel (2010) viser at det går en grønnkorridor langsmed planområdet i sør og sørvest.



Figur 11. Utsnitt Temakart grønnstruktur (Kommuneplanens arealdel).

Statlige planretningslinjer

De Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har følgende målsetting:

”Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene”.

Statlige planretningslinjer for barn og unge har en del krav i forhold til den kommunale planleggingsprosessen. Dette går blant annet på å vurdere konsekvensene for barn og unge i planleggingsfasen.

Ved krav til fysisk utforming heter det i de statlige planretningslinjene:

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

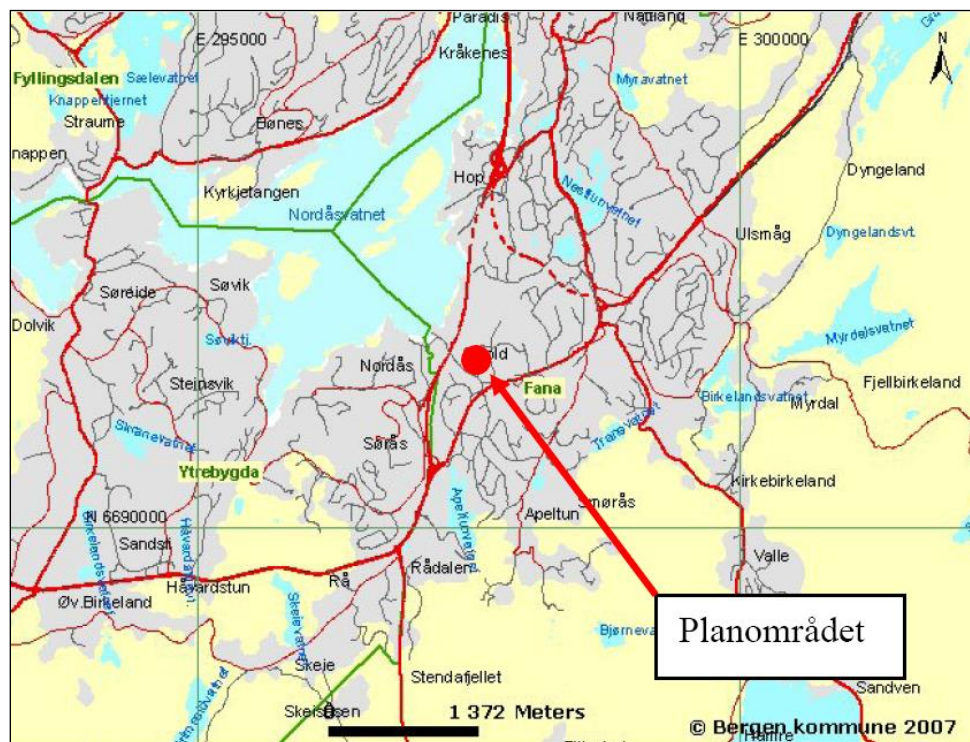
b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold*
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider*
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Beliggenhet

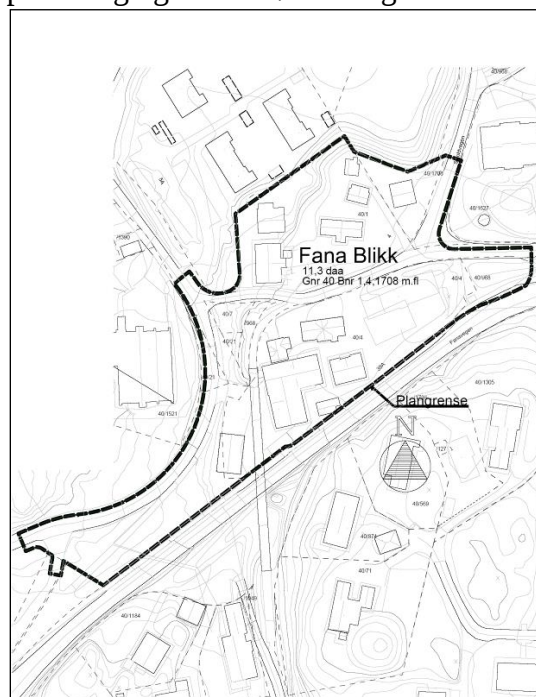
Fana Blikk ligger på Skjold i Fana bydel ca 13 kilometer sør for Bergen sentrum. Det er cirka 1,7 km til Lagunen og ca 2,5 kilometer til lokalsenteret på Nesttun.



Figur 12. Planområdet ligger på Skjold i Fana bydel.

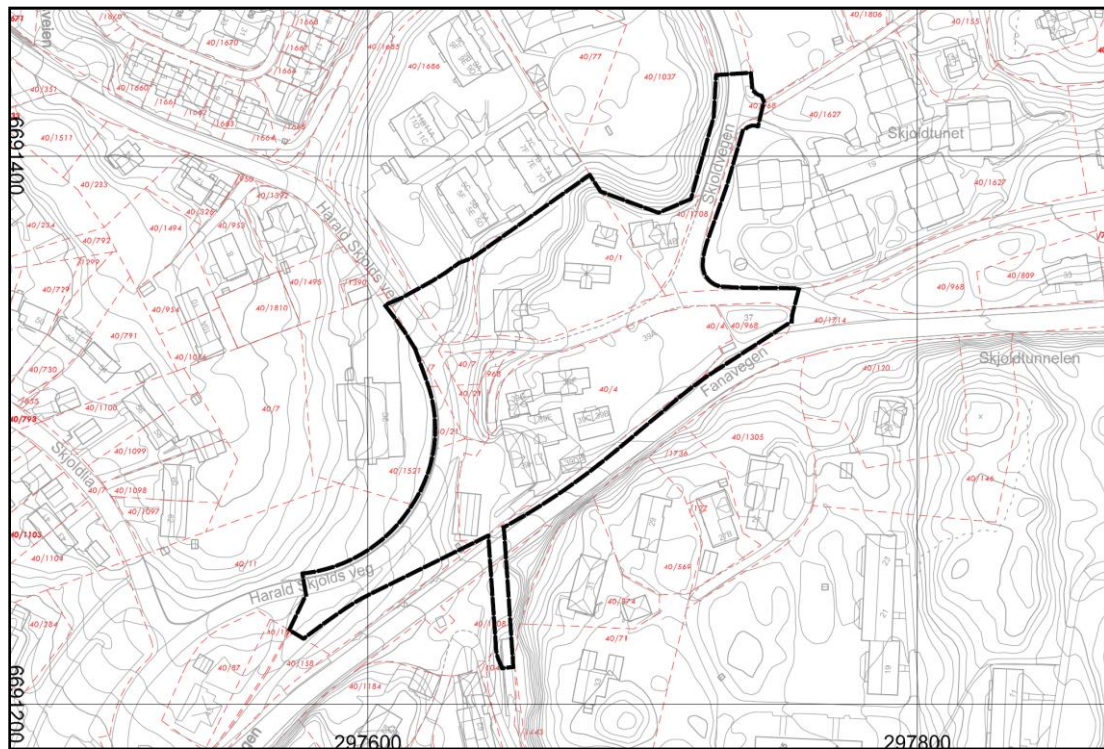
Avgrensning

Områdets avgrensning ivaretar dagens bygningsmasse og mulighetene for å oppgradere veg, parkering og annen nødvendig infrastruktur i tilknytning til tiltaket.



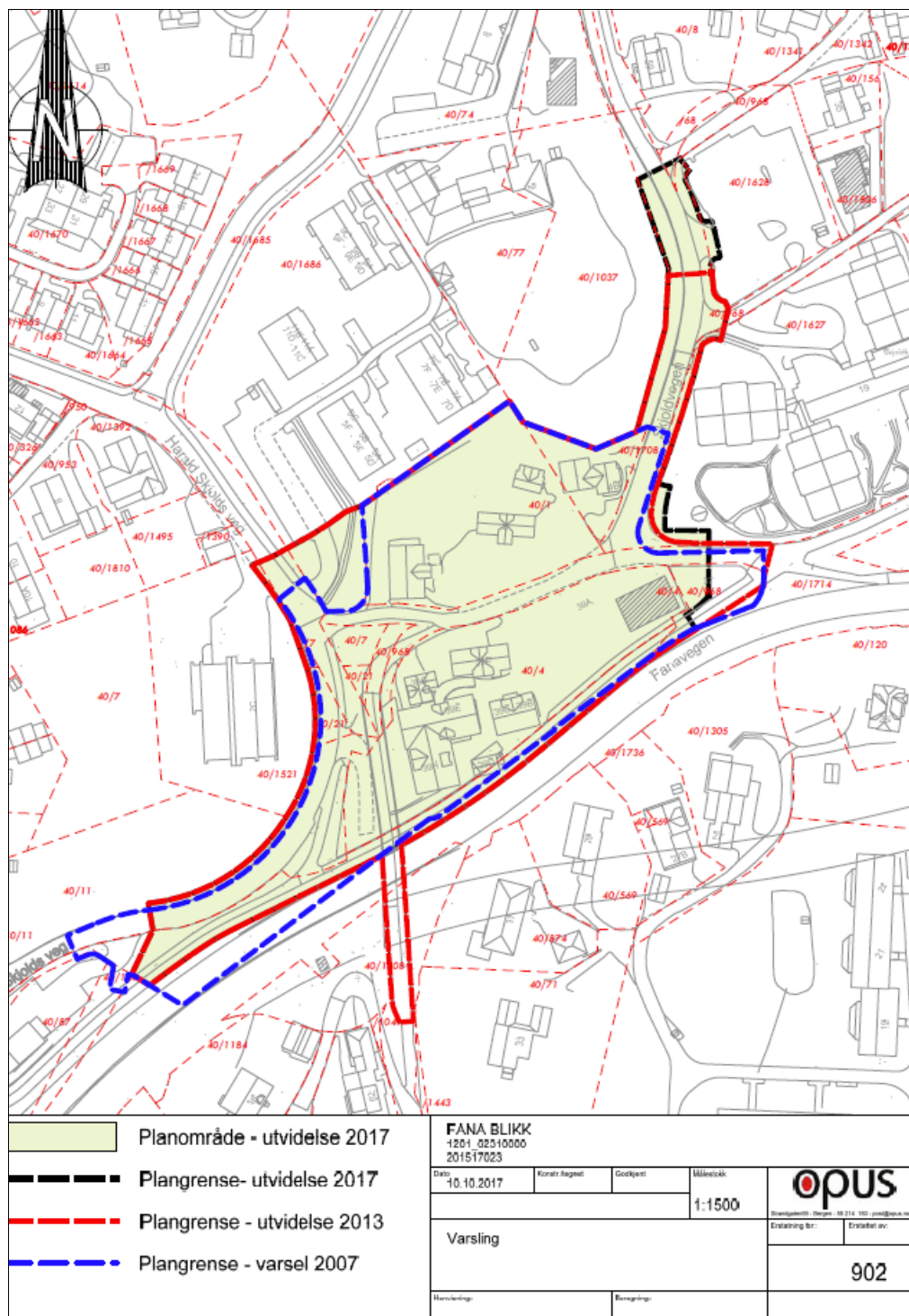
Figur 13. Varselkart 2007, planområdets avgrensning ved varsel om oppstart.

Planavgrensning som ble sendt på en begrenset høring i brev datert 05.09.13:



Figur 14. Plangrense begrenset høring 2013.

Plangrensen er utvidet mot nord for å etablere fortau langs kommunal vei forbi eiendom gnr. 40, bnr 1628. Dette ble varslet i forbindelse med offentlig høring 2018. I illustrasjonen under ser man den nyeste og gjeldende plangrensen med svart stiplet linje.

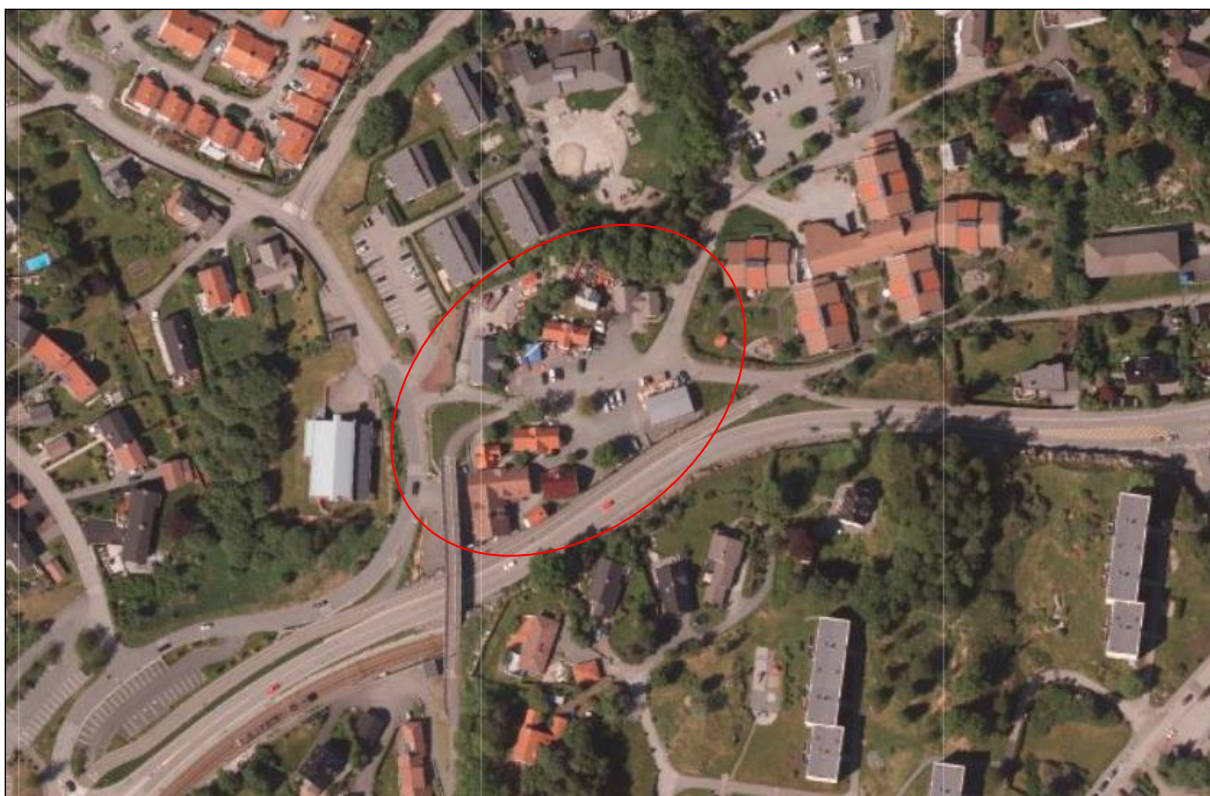


Tilstøtende arealers bruk/status

Omkringliggende område består for det meste av bolig, samt et sykehjem i øst.

Eksisterende bebyggelse

Dagens bebyggelse nær planområdet består av nyere tids eneboliger og rekkehus. Sørøst for planområdet ligger flere større boligblokker.



Figur 16. Flyfoto som viser dagens bebyggelse i og ved planområdet. Planområdet omtrentlig markert med rød ellipse.



Figur 17. Bebyggelse i planområdet. Kilde: 1881.no (hentet 10.12.20).

Bebyggelsen i planområdet har spesielle særtrekk og omtales nærmere i vedlagt Kulturminnerapport, tilstandsrapport og antikvarisk dokumentasjon. Bebyggelsen omfatter bruk 1 og bruk 4 av Skjold gårdsbruk i Fana. Hovedhuset på bruk 1 er et våningshus som er utleid til bolig, på bruk 1 ligger det også en stove som benyttes som lager. Bygningene på bruk 1 er i dårlig forfatning. Det er i nyere tid oppført en rubbhall i vest langs Fanavegen.



Figur 18. Eksisterende bygg på bruk 1. Våningshus til venstre og Kårbolig til høyre.

Det står eldre bygg også på bruk 4, et våningshus og en driftsbygning. Byggene er renoverert i nyere tid og benyttes i dag som nærings- og boligbygg av Fana Blikk.



Figur 19. Eksisterende Våningshus på bruk 4

Bygningene i planområdet ligger på morenemasse. Ved husene på bruk 1 ligger et område benyttet som sandtak, og bygningene (på bruk 1) ligger i dag på usikker grunn like ved morenekanten.



Figur 20. Eksisterende Morenekant ved bruk 1

Topografi/landskapstrekk

Området ligger på en høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse i nord og vest. Bebyggelsen i sør på andre siden av Fanavegen ligger noe høyere enn planområdet.



Figur 21. Eksisterende Planområdet (ved løen) sett fra Harald Skjoldsvei.

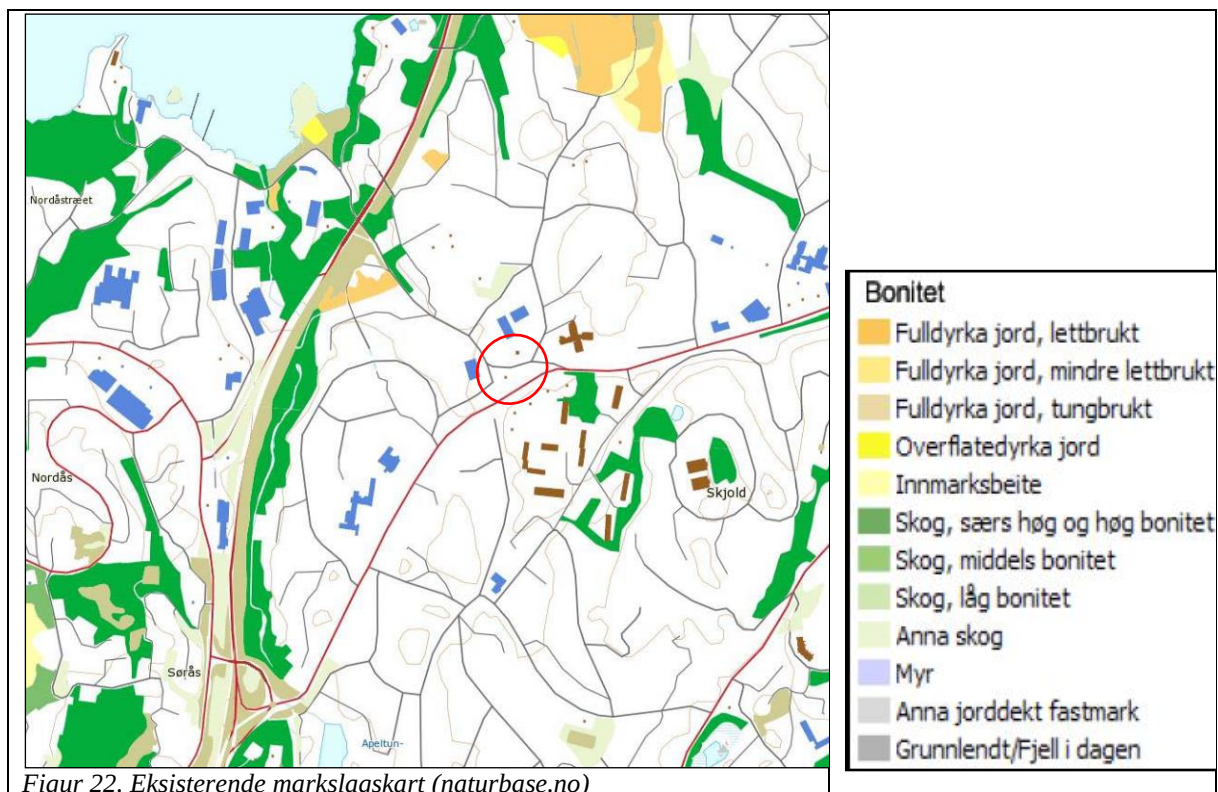
Planområdet er i bruk som næringsområde, og mye av området er planert. Bak bebyggelsen på bruk 1 er det også en bratt skrent ned mot nabobebyggelse/lekeplass.

Solforhold

Planområdet ligger på en høyde og det gir gode solforhold. Sol/skygge analyse for eksisterende og for framtidig situasjon er presentert i kapittel 9.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Det er ikke spesiell verdifull vegetasjon i området (jf. vedlagt naturmangfoldvurdering). Det meste av planområdet er planert og i bruk i dag.



Figur 22. Eksisterende markslagskart (naturbase.no)

Området har ikke tilknytning til randsone mot sjø eller til ferskvann/vassdrag/bekk. Det er ikke spesielle naturverdier eller dyreliv i området. Vegetasjonen består hovedsakelig av kratt, noen trær og busker.

Grønne interesser

Planområdet er ikke i direkte bruk til lek av barn og unge eller i bruk som tuområde, men det går gang- og sykkelsti gjennom området. Denne snarveien er blant annet brukt av naboer i nord for en raskere forbindelse ned til Skjoldabukta. Nærmeste lekeplass ligger rett nord for planområdet (lekeplass til Skjold barnehage) og nærmeste idrettsanlegg er ca. 500 meter fra planområdet.



Figur 23. Eksisterende Planområdet markert med rød sirkel, lekeplass markert med grønn sirkel og idrettsanlegg markert med blå sirkel.

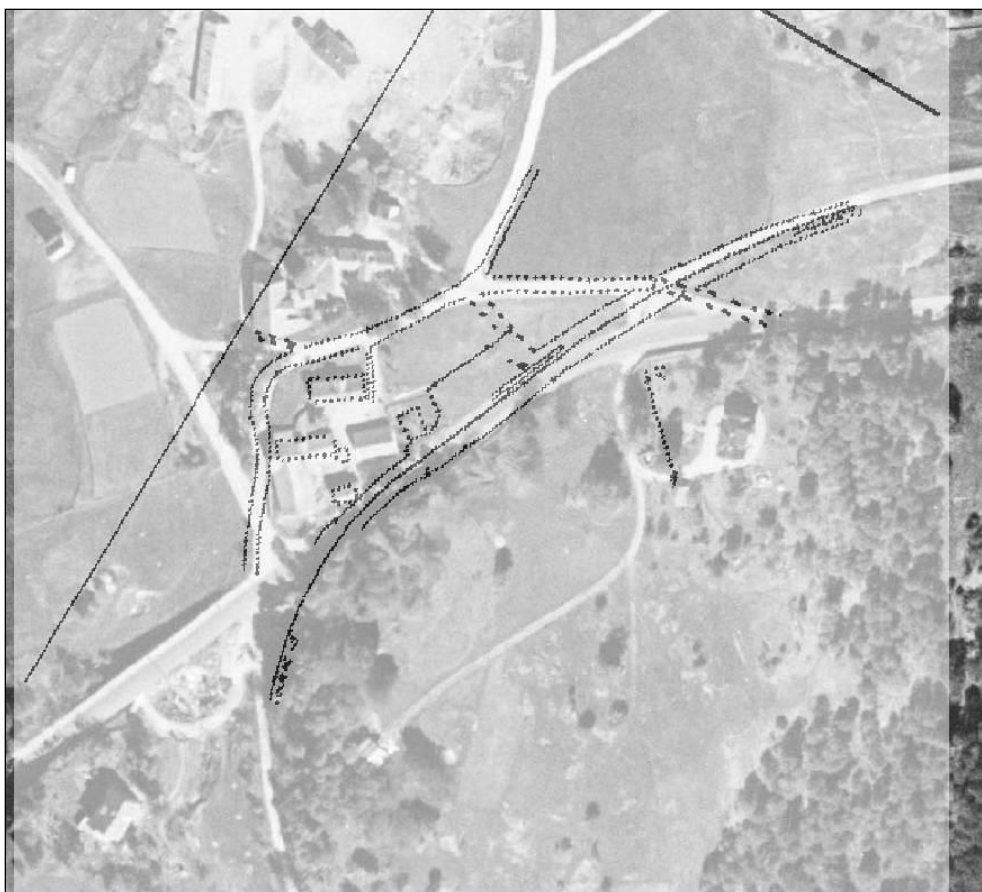
Kulturminneverdier

Planområdet omfatter bruk 1 og 4 (av totalt 23 bruk) av Skjold gårdsbruk i Fana. For utfyllende tilstand og dokumentasjon av kulturminner vises til kulturminnedokumentasjon, antikvarisk bygningsdokumentasjon 2020 og tilstandsrapport for bolig, vedlagt planforslaget (samt avsnitt om eksisterende bebyggelse over).

Det er utarbeidet en egen kulturminnedokumentasjon (2017) og de viktigste momentene i denne er:

- Byggene på bruk 4 er vedlikeholdt og er i dag i bruk som nærings- og boligbygg av Fana Blikk. Opprustningen av byggene er foretatt i samråd med kulturmyndighetene og grindverkskonstruksjonen i den gamle låvebygningen er beholdt.
- Ved bruk 1 står det i dag et våningshus med tilhørende uthus, samt en låve. Hovedhuset og uthuset fremstår med mange originale detaljer. Byggene er i dårlig forfatning og er preget av omfattende råteskader både i kledning, sutak og innvendig gulvkonstruksjon. Gulvene i hovedhusets 1. etasje har sunket betydelig mot sør og bjelkelaget i kjelleren er støttet opp i nyere tid.
- Mye av kulturminnenes verdi ligger i bevaringen av tunstrukturen. Tunstrukturen er svekket av ny bebyggelse i området og opplevelsesverdien er liten.

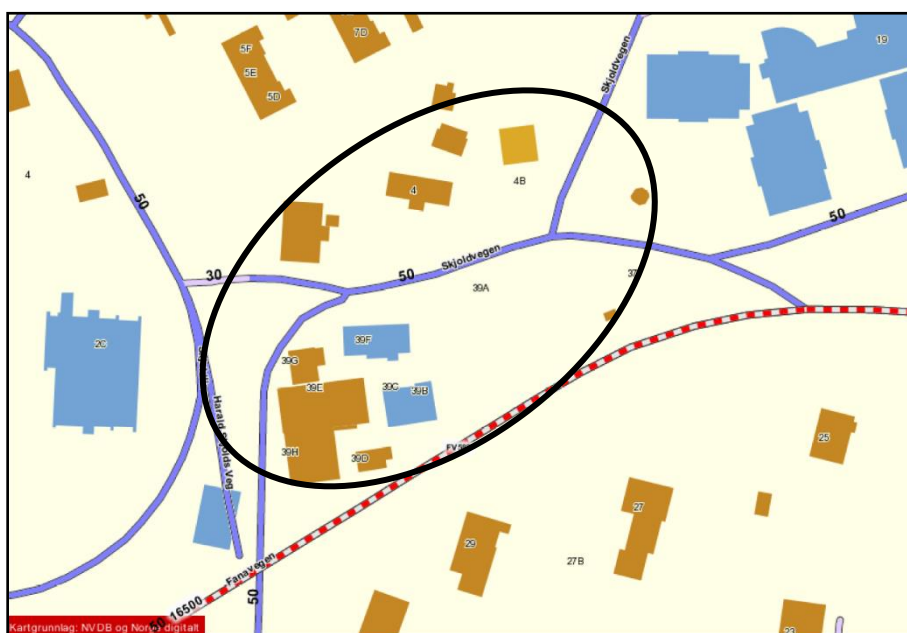
Osbanen gikk tidligere på nedsiden av hovedhuset, se sporplan under fra 1895.



Figur 24. Sporplan fra 1895 lagt over ortofoto fra 1951 (fra Bergen kommune)

Vei og trafikforhold

Fanaveien er sterkt trafikkert og har døgnetrafikk 16 500 biler. Fanaveien er en riksvei, R582 med en fartsgrense på 50 km i timen. Bybanen går forbi planområdet i sør, i tunnel. Skjoldveien er en kommunal vei og har en fartsgrense på 50 og 30 km i timen ved planområdet.



Figur 25. Oversikt over veg i og nær planområdet (fra Nasjonal vegdatabank, Statens vegvesen)

Dagens veistandard i planområdet er ikke tilfredsstillende. Avkjørselen fra Harald Skjoldsvei til planområdet/Skjoldvegen er veldig bratt og mangler fortau. Trafikksikkerheten er dermed ikke god nok for mange trafikanter.



Figur 26. Avkjørselen fra Harald Skjoldsvei til planområdet, bratt og uten fortau.

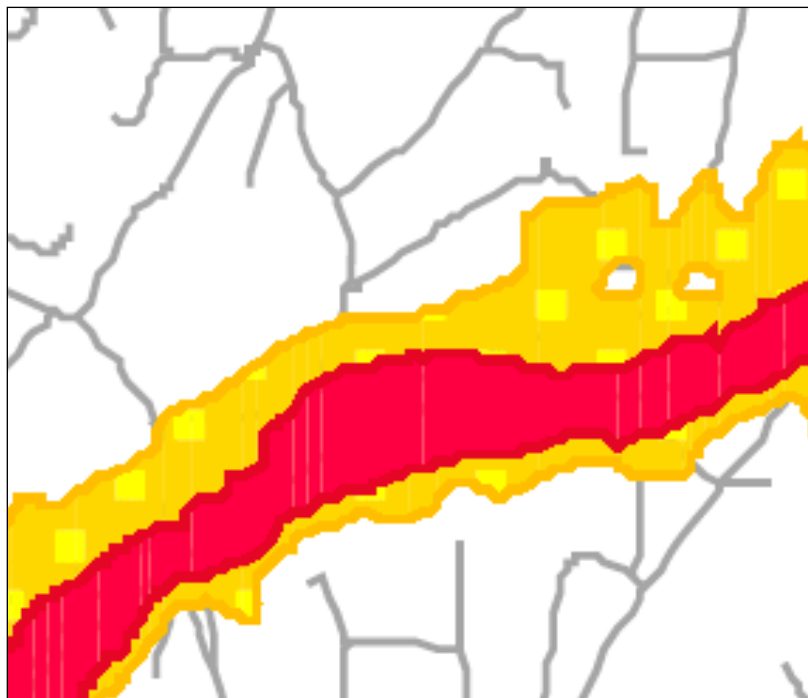
Vegen gjennom planområdet fra/til gangbroen er mye brukt av gående og syklende samtidig som biler parkerer og kjører til/fra Fana Blikk og videre til/fra Skjoldvegen.



Figur 27. Vegen gjennom planområdet, i bruk av både gående, syklende og bilister.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk (Fanavegen og Skjoldvegen). Deler av planområdet ligger i rød eller gul støysone (jf. Bergen kommunes støysonekart). Det er utarbeidet støyrapport vedlagt planforslaget.



Figur 28. Støysonekart (Kommuneplanens arealdel 2010 – 2021).

Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Det er et busstopp rett ved planområdet i Fanaveien. Det går bybane til og fra Bergen sentrum og Lagunen forbi planområdet, med nærmeste holdeplass Mårdalen ca. 300 m øst for planområdet.

Vann og avløp

Vannet i området leveres fra Kismul vannbehandlingsanlegg. Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt på maks 120 moh. Nybygg i planområdet kan påregne og få tilknytningsrett til offentlig VA-nett.

Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

BKK melder i sin merknad til offentlig ettersyn (07.03.2018) at det går viktige strømforsyningskabler innenfor planområdet som må tas hensyn til. For kabeltraseen gjelder restriksjoner på arbeider under bakken og sprenging i nærheten av kabel før BKK Nett er varslet.

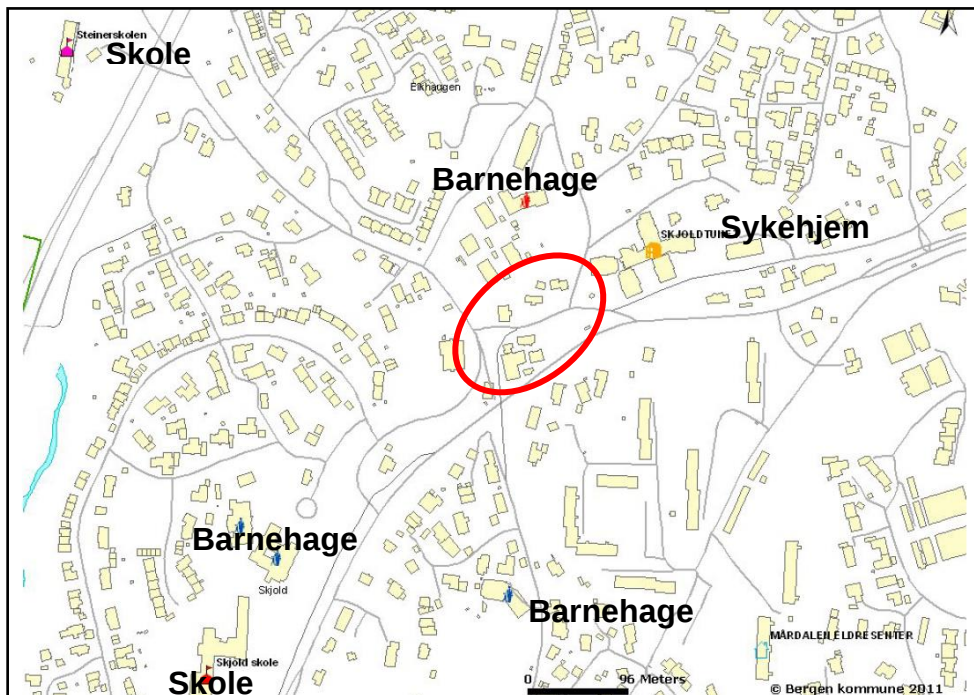
Privat og offentlig servicetilbud

Området ligger i opptaksområdet til Skjold barneskole som ligger 450 meter eller 6 min gange unna og Rådalslien ungdomsskole som ligger 2,2 km eller 28 min gange unna.

Skjold barneskole har ifølge skolebruksplan for Bergen 2016-2030 kapasitet på 400 elever. Det er 324 elever skoleåret 19/20 (skoleporten.udir.no). Elevtallet forventes utfra prognoser å øke til 389 skoleåret 29/30, fortsatt innenfor skolens kapasitet.

Rådalslien ungdomsskole har ifølge skolebruksplan for Bergen 2016-2030 kapasitet på 450 elever. Det er 408 elever skoleåret 19/20 (skoleporten.udir.no). Elevtallet forventes utfra prognoser å minske til 409 skoleåret 29/30, fortsatt innenfor skolens kapasitet. I tillegg ligger Steinerskolen på Skjold 750 meter nord for planområdet.

Planområdet ligger i Fana byområde, i barnehageområde 7: Apeltun, Skjold, Smørås. Dekningsgraden for Fana pr. 15.12.2015 var på 89,9%, med store variasjoner mellom sentrale områder og randsoner (barnehagebruksplan 2016-2030). Det er ikke spesifisert dekningsgrad for område 7. Antall barn er forventet å øke frem mot 2030. 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 Akasia Skjold menighetsbarnehage ca. 550 meter/7 min gange.



Figur 29. Oversikt over skoler, barnehager og sykehjem nær planområdet. Planområdet omtrentlig markert med rød sirkel.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen ROS-analyse som følger planforslaget. Det vises til denne for utdyping av temaet. Oppdatert i 2020 med trafiksikkerhet, og i 2022 i forhold til justeringer i planforslaget. Uønskede hendelser som er omtalt i ROS-analysen, omfatter skred/utglidning av masser, trafikkuulykker, følger av ev. grunnforurensning, luftforurensing og støy.

Privatrettslige bindinger

Det er ingen bruksretter/klausuler som hviler på eiendommen.

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredninger

Ikke aktuelt.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Innledning

Planforslaget er utarbeidet av Opus på vegne av Fana Blikk AS. Planområdet ligger på Skjold i Fana Bydel i Bergen kommune. Planområdet omfatter gnr. 40 bnr. 1, 4, 1708 m.fl., og adressen er Fanavegen 39.

Planforslaget legger til rette for å videreføre dagens drift av Fana Blikk (næringsvirksomhet og forretning) inkludert butikk, i tillegg til ny boligbebyggelse og ny næringsbebyggelse med mulighet for kontor, tjenesteyting og bevertning. De eksisterende to boligene på gnr. 40, bnr.1 våningshuset og kårboligen skal flyttes og reetableres som del av boligområdet. All parkering skal være under bakken, både for bolig og næringsvirksomheten. Adkomst til boligparkering og nærings-parkering vil være adskilt.

Planområdet ligger langs bybanetraseen som går mellom Bergen sentrum og Flesland flyplass. Tilkomst til dagens virksomhet forbedres ved nye avkjørsler, det samme gjør tilkomst og fremkommelighet for myke trafikanter, ved at det reguleres for nye fortau, gang- og sykkelveger gjennom planområdet. Hovedsykkeltrasé (Osbanen) vil gå gjennom planområdet. Ny gangforbindelse etableres mellom Skjoldvegen og Harald Skjolds veg samt ny snarvei fra denne mellom bebyggelsen til gang-/sykkelvei. Forutsetninger i områderegulering for Osbanen (PlanID: 62870000) videreføres i planforslaget.

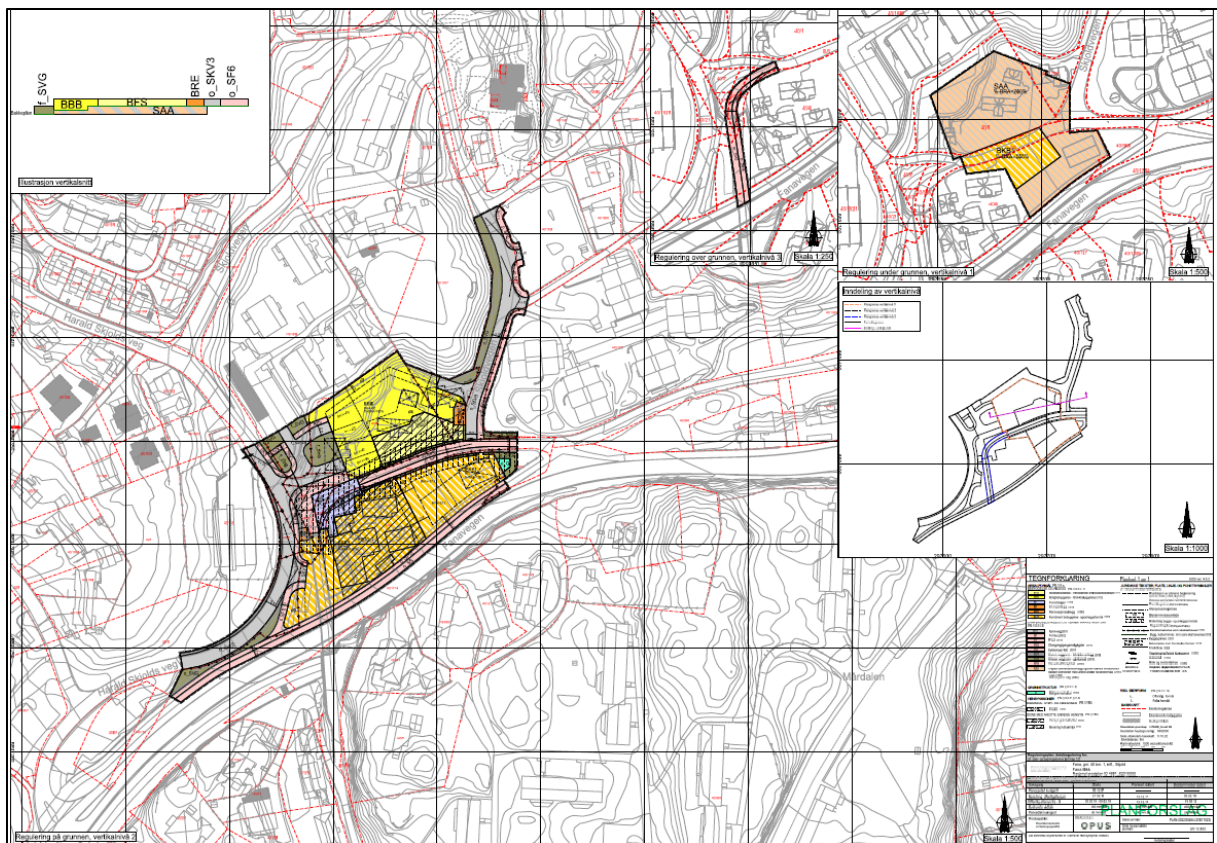
Det er en målsetting å videreutvikle planområdet til et kombinert bolig og næringsområde hvor man tilfører noe nytt samtidig som man tar vare på historien. Deler av eksisterende bebyggelse på tomten skal rives, mens to av byggene (Kårbolig og Våningshus) med kulturhistorisk verdi bevares. Disse vil få funksjon som bolig. Samtidig vil de skape en buffer mellom gang-/sykkelvei og felles areal for uteopphold og lek, og gi området et særegent preg.

Planforslaget tilrettelegger for tre nye boligbygg med 26 boenheter i BBB og 2 boenheter i eksisterende bygg som skal flyttes til felt BFS. Totalt reguleres det for 28 nye boenheter. I felt BKB1 reguleres det for forretning og lager, dette henger sammen med BF som reguleres til forretning og vil huse ny forretningsdel til Fana Blikk. I BKB2 reguleres det for kontor, tjenesteyting, forretning og bevertning. I BKB3 reguleres det for næringsvirksomhet og forretning, dagens drift til Fana Blikk videreføres i eksisterende bygninger. BKB1 og SAA er under gatetun. SAA reguleres for parkering og lager.

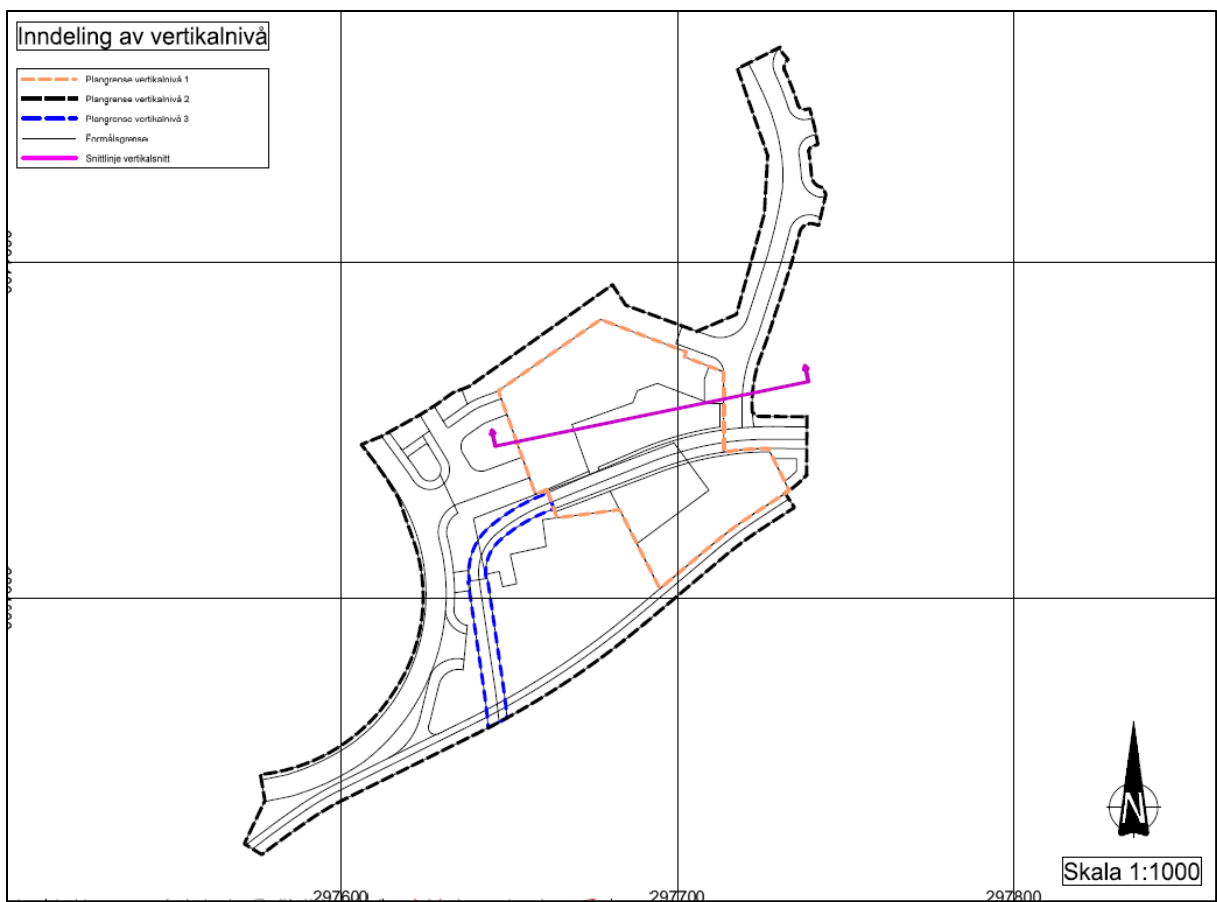
Det har vært vurdert flere tilkomstløsninger, som har ført til ulike alternativer for bebyggelse. I tillegg har drøftinger om plassering av gang- og sykkelveg samt tilpassing til Bybane vært sentrale tema, som igjen har ført til det endelige planforslaget. I planforslaget som nå fremmes er hoved tilkomst fra Harald Skjolds veg.

Reguleringsformål

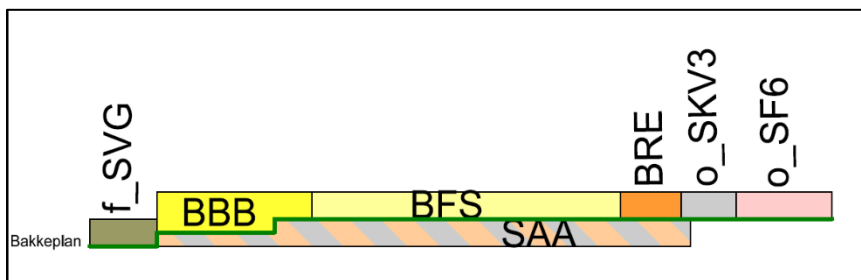
Plankart er delt inn i tre vertikalnivå. Vertikalnivå 1 er regulering under grunnen, vertikalnivå 2 er regulering på grunnen og vertikalnivå 3 er regulering over grunnen. Se illustrasjoner under for kart, vertikalsnitt og inndeling.



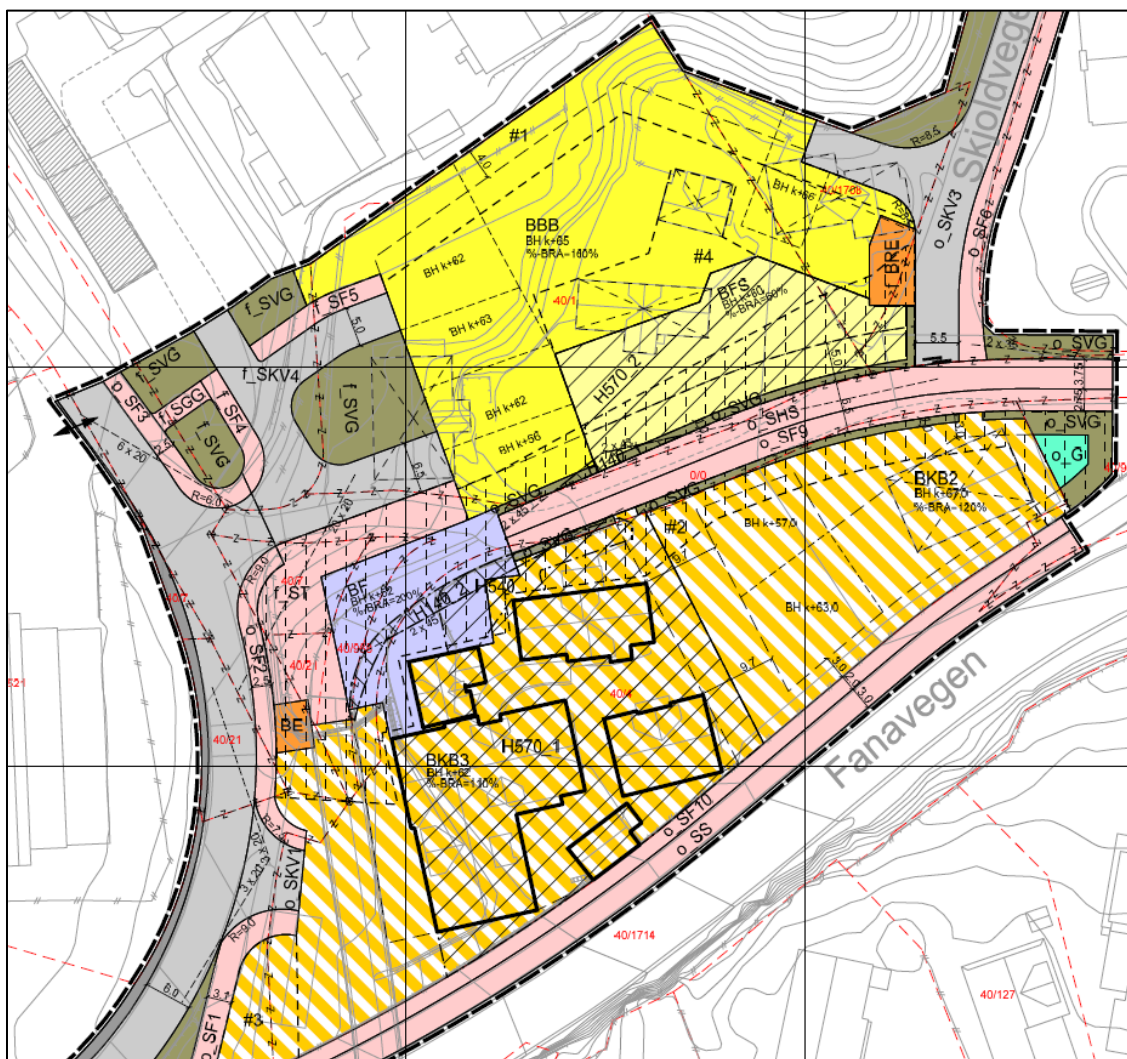
Figur 30. Plankart datert 16.02.23. Kilde: Opus



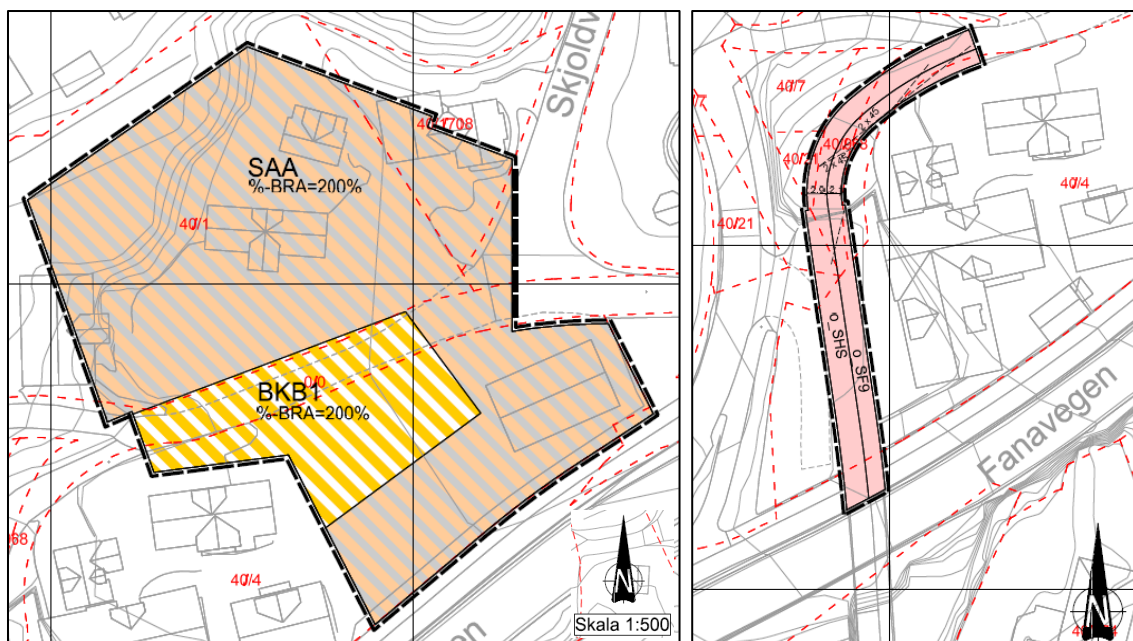
Figur 31. Inndeling plankart i vertikalnivå



Figur 32. Illustrasjon vertikalsnitt i plankart.



Figur 33. Utsnitt av plankart, regulering på grunnen, vertikalnivå 2.



Figur 34. Utsnitt fra plankart. Venstre: Regulering under grunnen, vertikalnivå 1. Høyre: Regulering over grunnen, vertikalnivå 3

TEGNFORKLARING		Plankart 1 av 1	SOSI ver. 4.5.2
AREALFORMÅL (PBL §12-5) BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)		JURIDISKE TEKSTER, FLATE, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)	
BFS Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse (1111) BBB Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (1113) BF Forretninger (1150) BE Energianlegg (1510) BRE Renovasjonsanlegg (1550) BKB Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1000)	SAMFERDSFELSI SANITÆR OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)	Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) (RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense) Formålsgrense (RpFormålGrense) Hensynssonegrense Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde Regulert høyde (RpRegulertHøyde) Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204) Bygg, kulturminner, mm som skal bevares (1210) Byggegrense (1211) Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215) Frisiktlinje (1222) Vegstenging/fysiske kjøresperre (1231) Avkjørsel (1242) Måle og avstandslinje (1250) Regulert byggehøyde (RpPåskrift) Prosent bruksareal etter TEK	
SKV Kjøreveg (2011) SF Fortau (2012) ST Torg (2013) SGG Gangveg/gangareal/gågate (2018) SS Sykkelveg/-felt (2017) SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018) SVG Annen veggrunn - grøntareal (2018) SHR Hovednett for sykkel (2050) SAA Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2000) - Lager (1350) - Parkeringshus/-anlegg (2083)	GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3) G Blå/grønnstruktur (3002) HENSYNSSONER (PBL §12-6 JF. §11-8) SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8a) H140 Frisikt (140) SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL §11-8c) H540 Hensyn grønnstruktur (540) H570 Bevaring kulturmiljø (570)	REG. EIERFORM (PBL §12-7 nr. 14) o. Offentlig formål f. Felles formål BASISKART Eiendomsgrænse Eksisterende bebyggelse Godkjent tillak Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 09 Geodetisk høydegrunnlag: NN2000 Siste uttaksdato basiskart: 18.10.22 Ekvivalens: 1m Kartmålestokk: 1:500 ved arkformat A0	BH k+m,d %-BRA=@%

Tabell 1. Oversikt arealformål (rundet av til nærmeste hele)

Formål	Areal (m ²)
Vertikalnivå 1 Delvis under grunnen	
KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL	
BKB1 (forretning og lager)	702
SAA (Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, lager og parkeringsanlegg)	3023
Totalt 1	3725

Vertikalnivå 2 På grunnen	
KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL	
BKB2 (forretning, beverning, kontor og tjenesteyting)	1130
BBB (boligbebyggelse-blokkbebyggelse)	1942
BFS (boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse)	581
BKB3 (forretning og næring)	2268
BF (forretning)	371
BRE (Renovasjonsanlegg)	58
BE (Energianlegg)	27
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Kjøreveg (SKV)	2161
Fortau (SF)	1299
Torg (ST)	279
Sykkelveg/-felt (SS)	571
Gangveg/gangareal/gågate (SGG)	18
Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)	134
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)	1230
Hovednett for sykkel (SHS)	288
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur (G)	30
Total 2	12387
Vertikalnivå 3 Over grunnen	
Fortau (SF)	175
Hovednett for sykkel (SHS)	249
Total 3	424
Totalt alle vertikal nivå	16536

Byggeformål

Tabell 2. Utrekning av BRA per delfelt.

Byggeformål	Maks BRA (m ²)	%-BRA pr. delfelt	Bygge-høyder	Antall etasjer
Eksisterende bebyggelse				
BKB3	2490	110%	K +62	1 etg. + loft – 3 etg.
BFS (eksisterende som flyttes)	349	60 %	K +60	2 + loft over gatetun
Ny bebyggelse				
SAA	6046	200%	K +52	2 etg. under gatetun
BKB1	1404	200%	K +52	2 etg. under gatetun
BKB2	1353	120 %	K +57- k +67	1-3 etg. (+ loft) over gatetun
BBB	3107	160%	K +56- k +66	1-3 etg (+ loft og 1 etg under gatetun)
BF	742	200%	K +52	2 etg. delvis under gatetun
TOTALT	15491			

Utnyttingsgrad pr. delfelt er beregnet ut fra totalt areal for byggeformål, og rundet av til nærmeste hele. Byggehøyder viser høyder regulert i plankart.

Totalt bruksareal for planforslaget er 15491 m² BRA. Av dette er 2839 m² BRA eksisterende bebyggelse, og totalt nytt BRA er 12652 m².

Det foreslås 3107 m² BRA nytt boligareal i BBB, samt at eksisterende boliger som videreføres i BFS utgjør 349 m², totalt 3456 m² boligareal.

Det foreslås ca. 3499 m² BRA nytt næringsareal (BKB1, BKB2 og BF), i tillegg til at eksisterende bygninger og drift i BKB3 videreføres med 2490 m² BRA, totalt 5989 m² BRA. I tillegg kommer arealer under bakken til parkering og lager som utgjør 6048 m².

Total utnyttelsesgrad for hele planområdet:

Areal utbyggingsområde = 12387 m²

Areal utnyttelse i BRA = 15491 m²

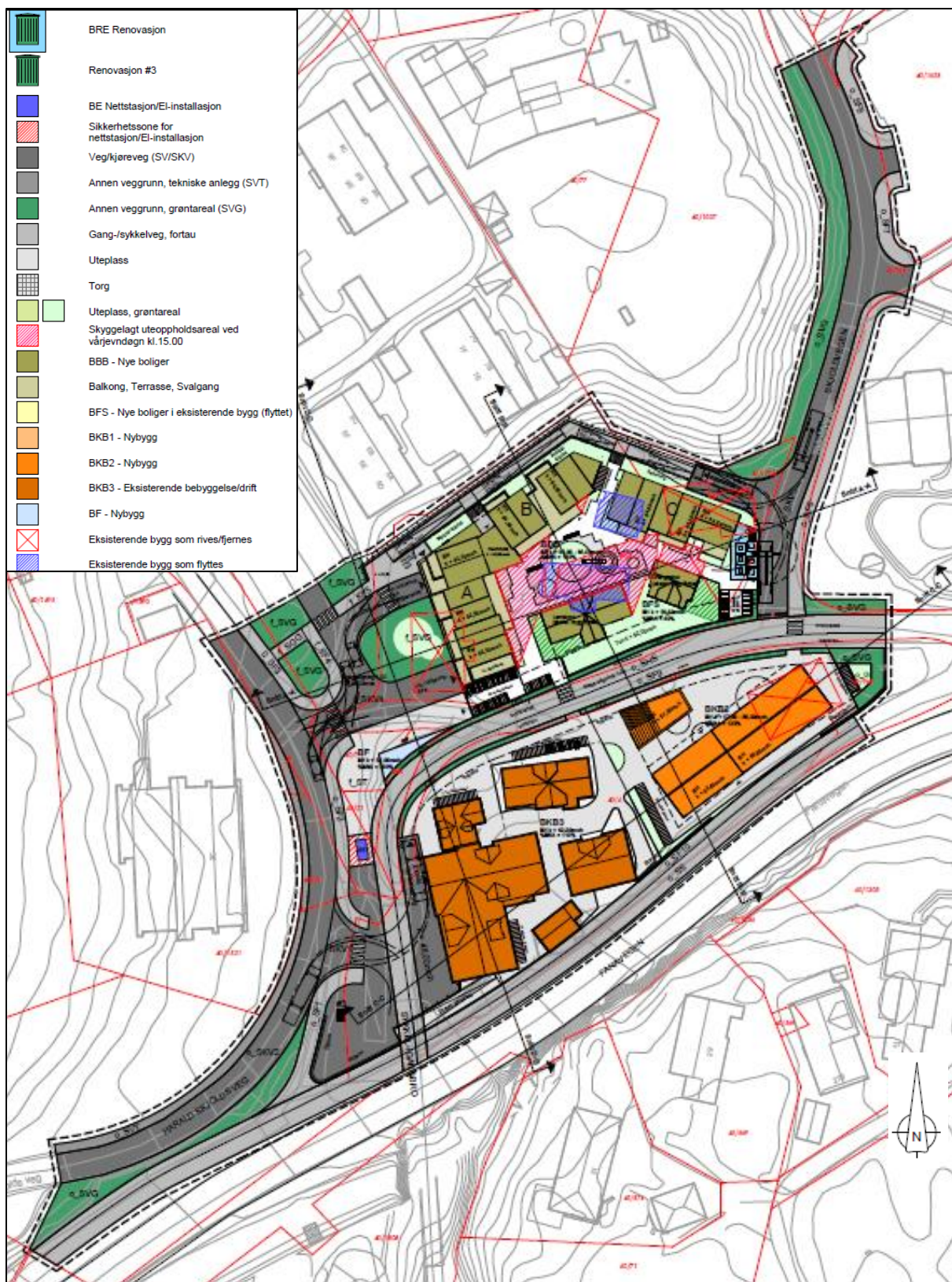
$$\%BRA = \frac{\text{regulert utnyttelse i BRA}}{\text{areal planområde}} \times 100$$

$$\%BRA = \frac{15491}{12387} \times 100 \approx 125$$

Det reguleres for en utbygging på 15491 m² inkludert parkeringsareal og eksisterende bebyggelse, som gir en total utnyttelse på 125% BRA.

Dersom en kun beregner % BRA på utbyggingsområdene er % BRA = 15500 BRA/10071 m² = 154 % BRA

Bygningsstrukturen vises i illustrasjonene under. 26 boenheter fordeles på leilighetsbygg A-C og 2 boenheter i BFS. Bygg i BBB og boliger i BFS danner en tunstruktur rundt felles uteoppholdsareal.



Figur 35. Illustrasjonsplan. Boligformål konsentreres nord for gang- og sykkelveg i felt BBB og BFS, mens næring og forretning samles sør i felt BKB2 og BKB3. Delvis under bakken etableres to plan med kombinert formål (se figur 45 og 46). Kilde: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen.



Figur 36. Utsnitt av illustrasjonsplan. Bygninger som skal flyttes og bevares i BFS vist dagens plassering med lilla skravur, og ny plassering i gult. I BKB3 ligger eksisterende bygninger som skal bevares og som huser eksisterende virksomhet for Fana Blikk og utleieboliger. Løe, Solhytten og rubbhall som skal rives markert med rødt.

Områderegulering for Osbanen og Fanavegen (planID: 62870000) ble vedtatt 2018, og foreliggende planforslag er i tråd med Osbaneplanen. Bestemmelsesområde #2 er satt av til midlertidig bygg- og anleggsområde for plan planID 62870000, med 10 års varighet). Bestemmelsesområdene #2 for rigg- og anleggsområder overlapper utbyggingsområdet i BBB, BFS, BF, BKB2 og BKB3. Planforslaget til Fana Blikk har videreført disse bestemmelsesområdene.

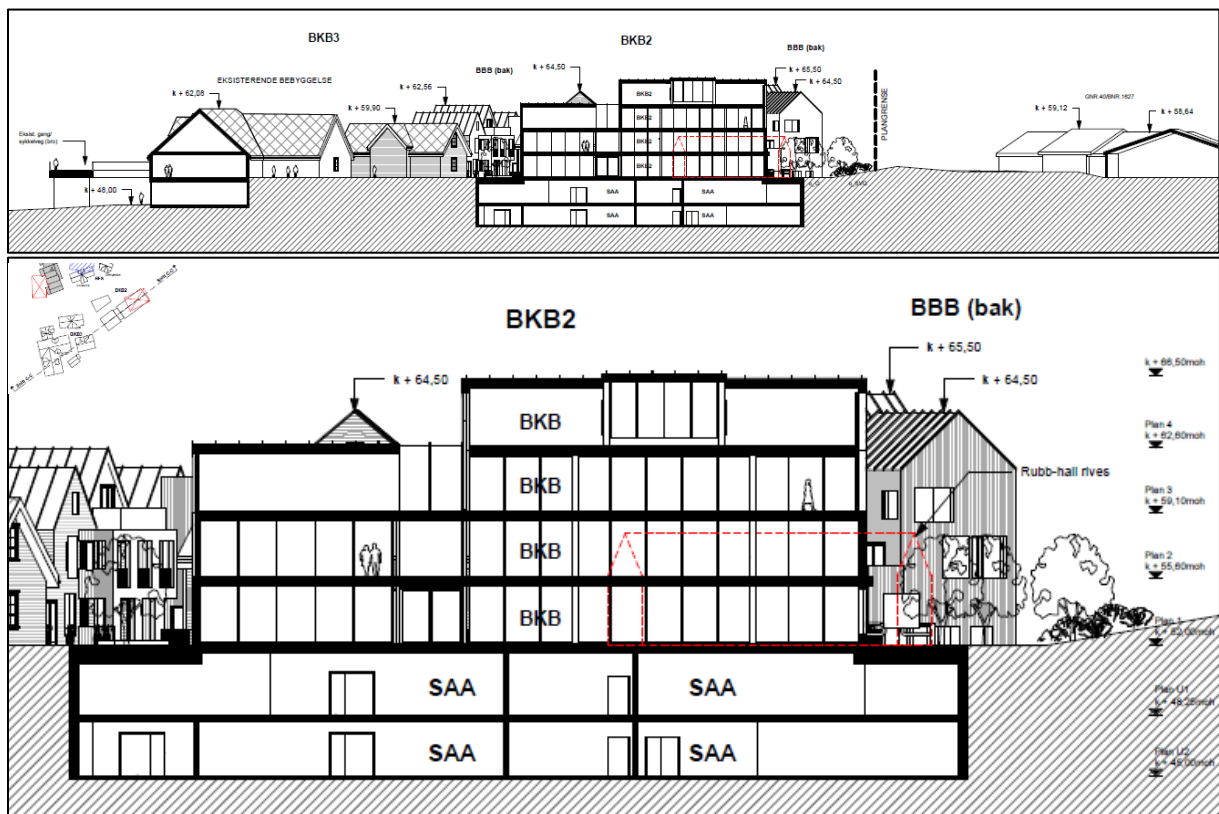
BKB2 – kombinert bebyggelse- og anleggsformål

I dette formålet tillates virksomheter innenfor kontor, tjenesteyting, bevertning og forretning. BKB2 har regulert bruksareal på 1353 m² BRA.

BRA 1353 m² x 100 = 120 % BRA
Formål 1127 m²

Byggehøyder i formål BKB2 er regulert i tre høyder på kote +57, k +63 og k +67. Bygg trapper ned fra 3 etasjer pluss loft til 2 pluss loft over gatetun, samt et mindre bygg på 1 etasje. Tilkomst skjer fra uteoppholdsarealet nord for bygget, eller via parkeringskjeller. BKB2 gir mulighet til å for eksempeletablere kafé langs gang- og sykkelvei som går gjennom planområdet. Hovedmaterialet for bebyggelsen vil være tre, og bygninger i formålet skal som hovedregel ha saltaksform. For å tydeliggjøre at området i BKB2 er for fotgjengere skal dekket opparbeides med materiale som gjør at det tydelig skiller seg fra vegareal SKV3, SHS og SF9 jf. § 3.3.7.c.

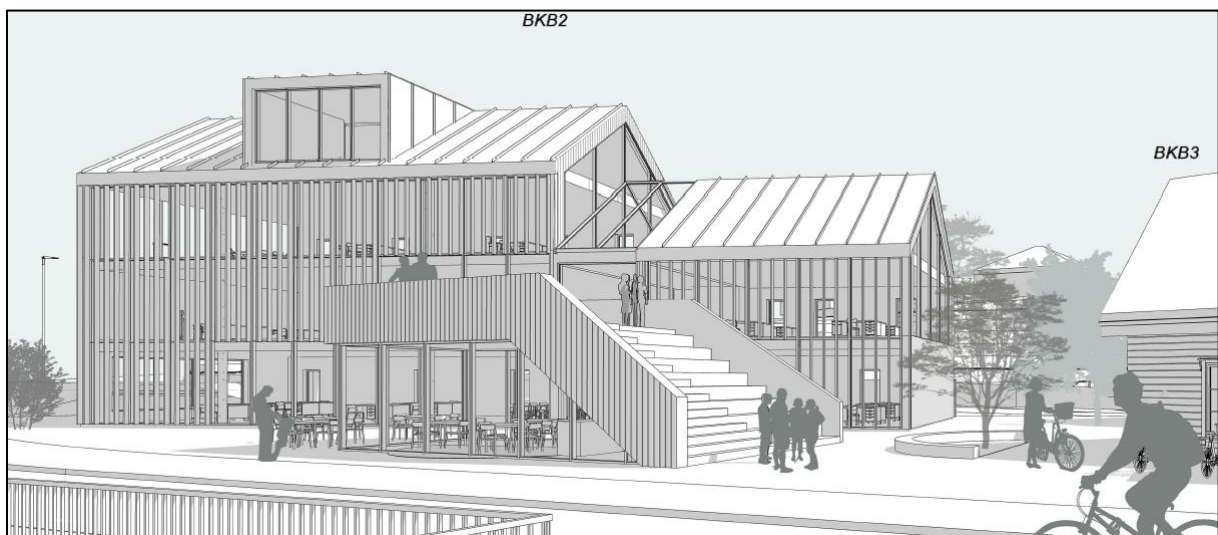
Byggegrensen i sør er satt på bakgrunn av avstand til vei og trafikkstøy. Byggegrensen i nord overlapper med bestemmelsesområde for rigg- og anlegg jf. områderegulering for Osbanen (PlanID: 62870000). Det må foreligge en gjennomføringsavtale mellom utbygger for Fana Blikk og Osbanen før igangsettelsestillatelse (se reguleringsbestemmelse § 3.2.5.2.g). Rubbhall tillates rives for oppføring av nytt bygg (markert med rød stiplet linje i snitt under).



Figur 37. Snitt CC øst-vest viser næringsbygg i BKB2. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



Figur 38. Perspektiv BKB2 sett fra nord-øst. Viser næringsbygg med kafé langs gang- sykkelvei gjennom planområdet. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



Figur 39. Perspektiv BKB2 sett fra nord-vest. Viser næringsbygg med kafé langs gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



Figur 40. Perspektiv BKB2 (og BKB3) sett fra vest. Viser næringsbygg langs Fanavegen. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen

BBB – Boligbebyggelse- blokkbebyggelse

Innenfor dette formålet tillates blokkbebyggelse. Blokkene er delt inn i A, B og C i situasjonsplan (se illustrasjonsplan over). Innenfor blokkene A-C reguleres det for 26 leiligheter. Leilighetene varierer i størrelse fra 53–132 m². Minst 20% av leilighetene vil ha bruksareal over 80m², og 10% av disse skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken. Etasjer varierer fra 2-3 + loft over gatetun, se illustrasjoner under.

BBB har regulert bruksareal på 3107 m² BRA som tilsier:

$\frac{\text{BRA } 3107 \text{ m}^2}{\text{Formål } 1942 \text{ m}^2} \times 100 = 160 \% \text{ BRA}$

Ny bebyggelse skal oppføres med variasjon i fasader og tre som hovedmateriale. Bebyggelsen skal hovedsakelig ha saltak med variasjon i møneretning. Byggehøyde varierer fra k +56 til k +66. Laveste kotehøyde gjelder gesims, rekkverk på terrasser kommer i tillegg. Variasjon i fasader og møneretning er sikret i bestemmelsene § 3.3.2, og varierte byggehøyder er sikret i plankartet. Det skal etableres felles uteoppholdsareal innenfor formålet i henhold til illustrasjonsplan. Tilkomst til leilighetene skjer fra uteoppholdsarealet mellom byggene, via ny tverrforbindelse i nord og via parkeringskjeller.

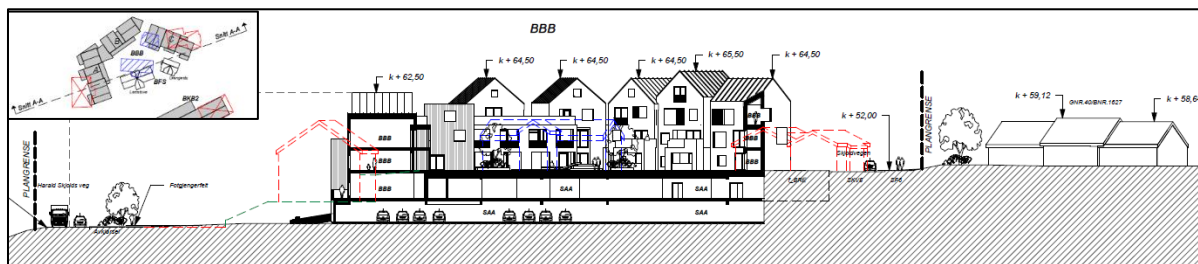
Balkonger/terrasser skal ha enhetlig utforming og materialvalg som samsvarer med bebyggelsen, og skal integreres som en helhetlig del av arkitekturen. Deler av rekkverk kan utføres i glass/transparent materiale og/eller spiler.

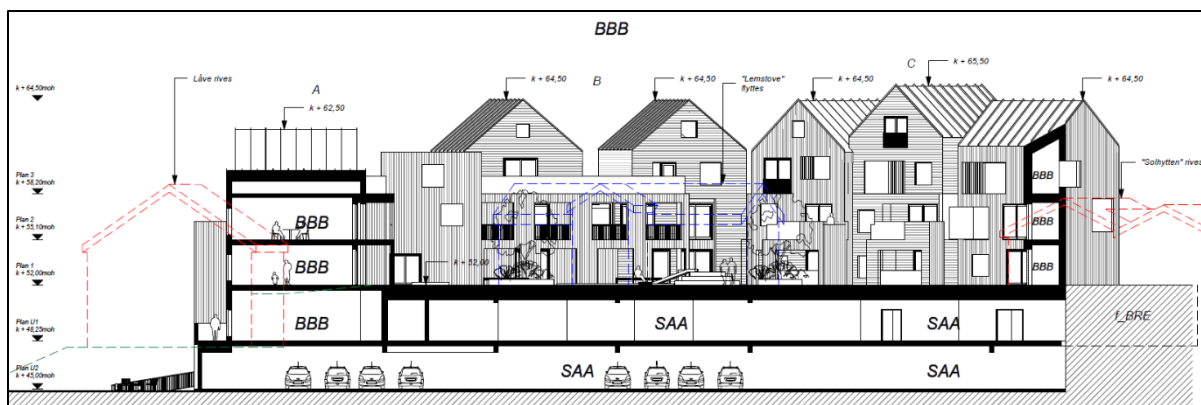
Parkeringsdekning bolig er 0,6 per 100 m². Bilparkering samt sportsboder og tekniske rom for bolig, løses i U2 innenfor formål SAA.

Det skal etableres snarveg mellom bygg B og C, fra felles uteareal mot gangveg i nord (#1). Passasjen mellom bygg B og bygg C skal ha minimum bredde 4 meter, jf. § 3.3.2.1. Byggene står ikke vinkelrett på hverandre, de står skrått i plan i forhold til hverandre og åpner seg mot nord-øst. Bredden på passasjen er tilpasset i forhold til bygningshøyden på hver side. Den er tilstrekkelig for gjennomgang/snarveg, og gir lys og luft inn på gårdsplassen.

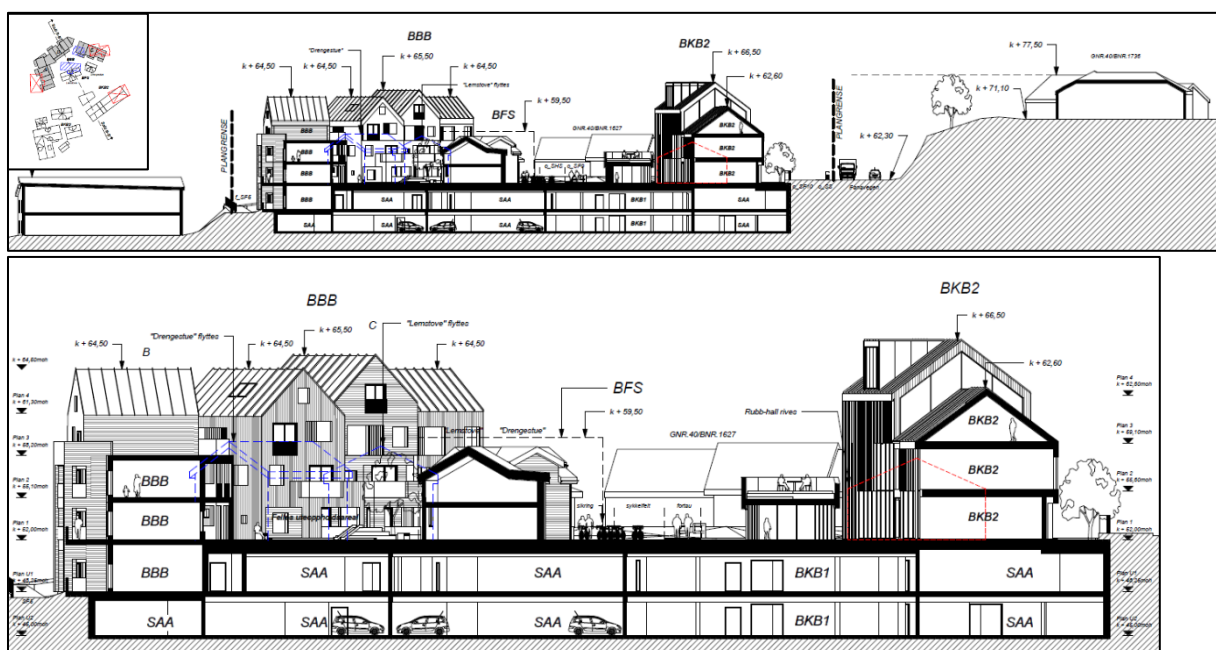
Innenfor formålet skal det etableres sikring mot hovedsykkelvei, inntil o_SVG i form av lav mur, gjerde, beplantning/hekk eller lignende. Sikring skal ikke hindre fri sikt.

Byggegrensen i nord er satt på bakgrunn av snarveien øst/vest. Byggegrensen i sør går over i bestemmelsesområde for rigg- og anlegg jf. områderegulering for Osbanen (PlanID: 62870000). Det må foreligge en gjennomføringsavtale mellom utbygger for Fana Blikk og Osbanen før igangsettelsestillatelse (se reguleringsbestemmelse § 3.2.5.2.g). «Solhytten» og låve tillates rives for oppføring av nytt bygg. Våningshus og Kårbolig flyttes fra BBB til BFS.

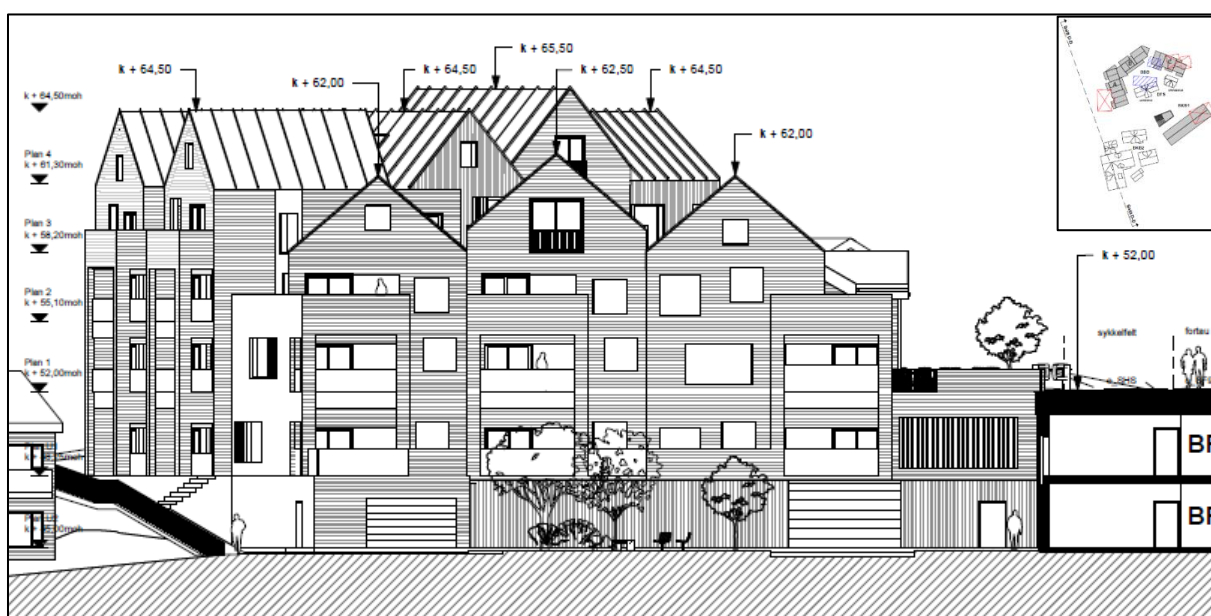




Figur 41. Snitt AA øst-vest, viser boligblokkene i nord. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



Figur 42. Snitt BB nord-sør viser boligblokkene mot gang-/sykkelveg og BBB. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



Figur 43. Utsnitt av snitt DD nord-sør viser boligblokkene fasade vest, mot Harald Skjolds veg og inngang garasjeanlegg (SAA). Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



Figur 44. Perspektiv boligbebyggelse i felt BBB, sett fra øst. Våningshus i BFS kan sees til venstre. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



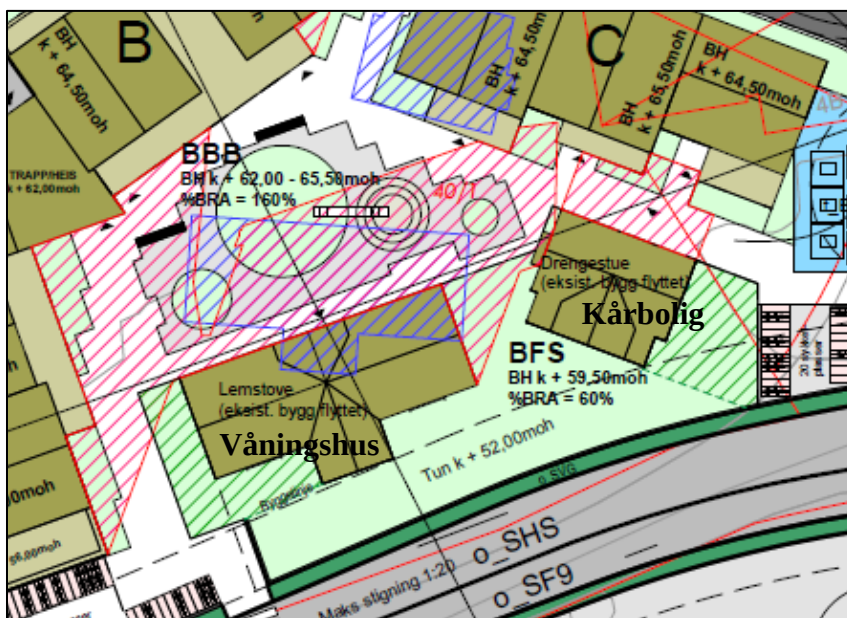
Figur 45. Perspektiv boligbebyggelse i felt BBB, sett fra sør-vest. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen



Figur 46. Perspektiv boligbebyggelse i felt BBB, sett fra nord-vest Harald Skjolds veg. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.

BFS – Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor formålet reguleres det for boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse. Våningshus og kårbolig som delvis ligger innenfor BFS og delvis i felt BBB (bestemmelsesområde #4), skal flyttes og re-etableres innenfor formålet. Våningshus på 185 m² og kårbolig på 93,1 m², fordelt på 2 etasjer + loft, kan benyttes til boligformål med en enhet i hver bygning. Se illustrasjon under. Tilkomst til husene skjer fra uteoppholdsarealet mellom byggene.

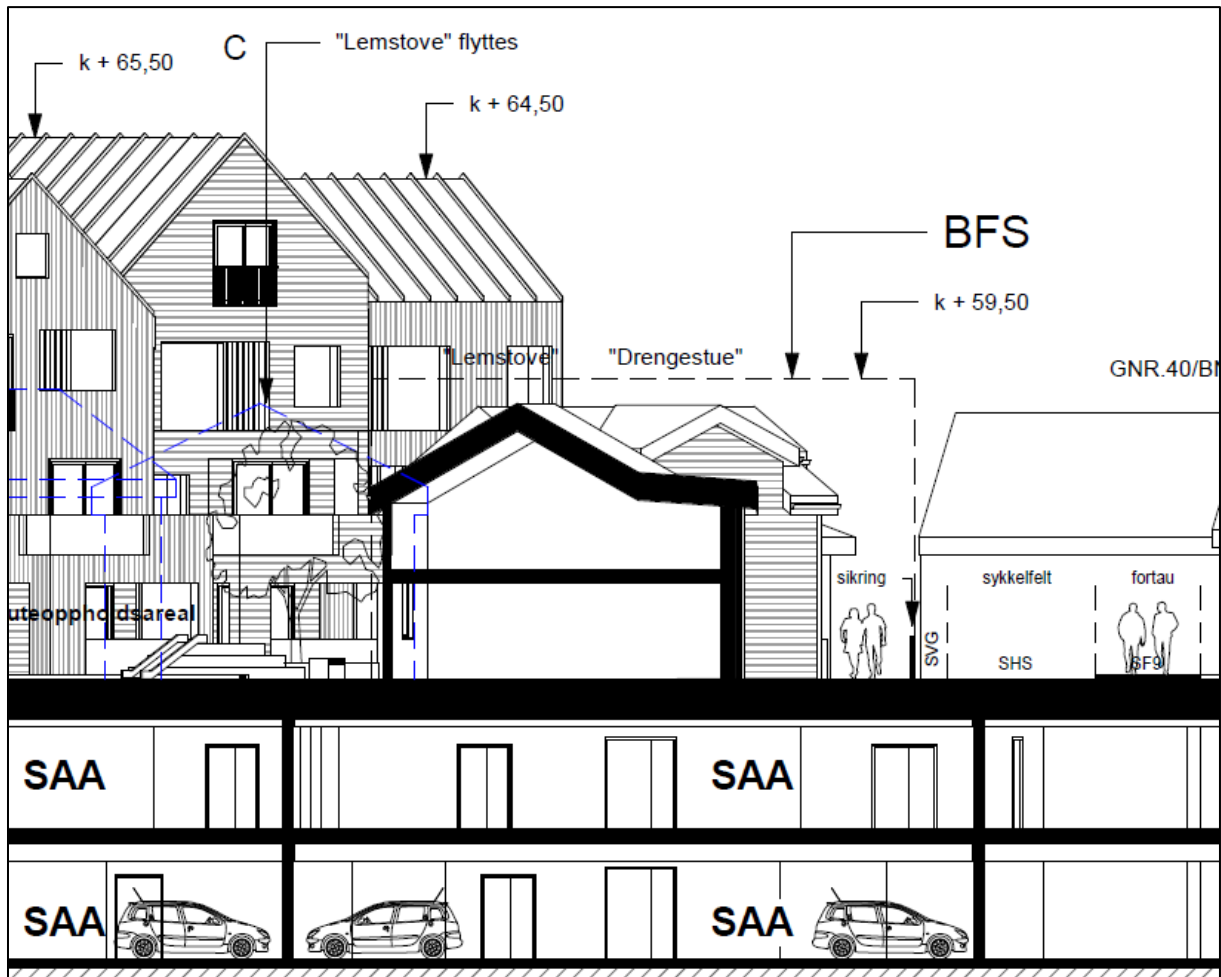


Figur 47. Utsnitt fra illustrasjonsplan viser dagens plassering av Våningshus (lemstove) og kårbolig (drengestue) merket med lilla skravur og ny plassering i felt BFS, nærmere gang sykkelvei i grønt.

BFS har BRA på 349 m², dvs. % BRA = 60%. Maks regulert bygggehøyde k +60. Parkeringsdekning bolig er 0,6 per 100 m². Boligparkering for sykkel og bil, boder etc. løses nederst i felt SAA i garasjeanlegg.

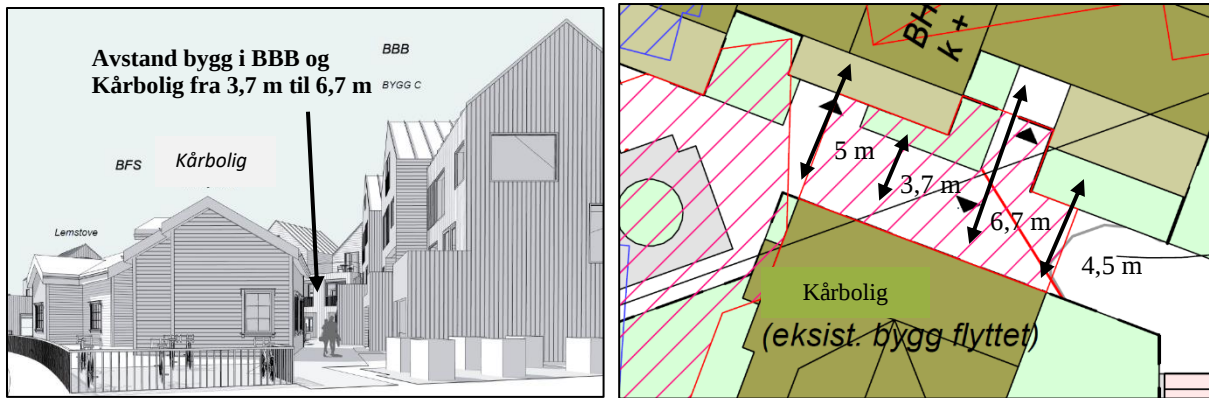
De to bygningene våningshus og kårbolig, er del av Bruk 1 (jf. antikvarisk-teknisk bygningsdokumentasjon 2020). Bygningene skal flyttes fra dagens beliggenhet, noe sør mot gang-/sykkelvei. Dagens beliggenhet delvis innen felt BBB er markert med lilla skravur på illustrasjon under. Ny beliggenhet innen felt BFS vist i gult.

For boliger i BFS skal det etableres privat uteoppholdsareal på 40 m² på bakkeplan, i direkte tilknytning til boligen. Ny bebyggelse i BBB og gammel bebyggelse i BFS vil danne et tun rundt felles uteoppholdsareal, i henhold til illustrasjonsplan. Det skal etableres sikring mot hovedsykkelvei, inntil o_SVG i form av lav mur, beplantning/hekk eller lignende. Sikring skal ikke hindre fri sikt.



Figur 48. Utsnitt av snitt BB nord-sør viser våningshus (lemstove) og kårbolig (drengestue) i BFS. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.

Minste avstand mellom Kårbolig og balkong bygg C blir 3,7 meter. Minste avstand mellom Kårbolig og yttervegg på bygg C blir 6,7 meter. Balkonger er illustrert som en integrert del av bebyggelsen. Fasader over balkonger er trukket tilbake for å gi mer avstand og luft mellom ny og eksisterende bebyggelse. Se illustrasjon under. Bestemmelser sikrer at balkonger/terrasser skal ha helhetlig utforming og integreres som en helhetlig del av arkitekturen (§2.2.2).



Figur 49. Avstander mellom Kårbolig og bygg C (sett fra øst).

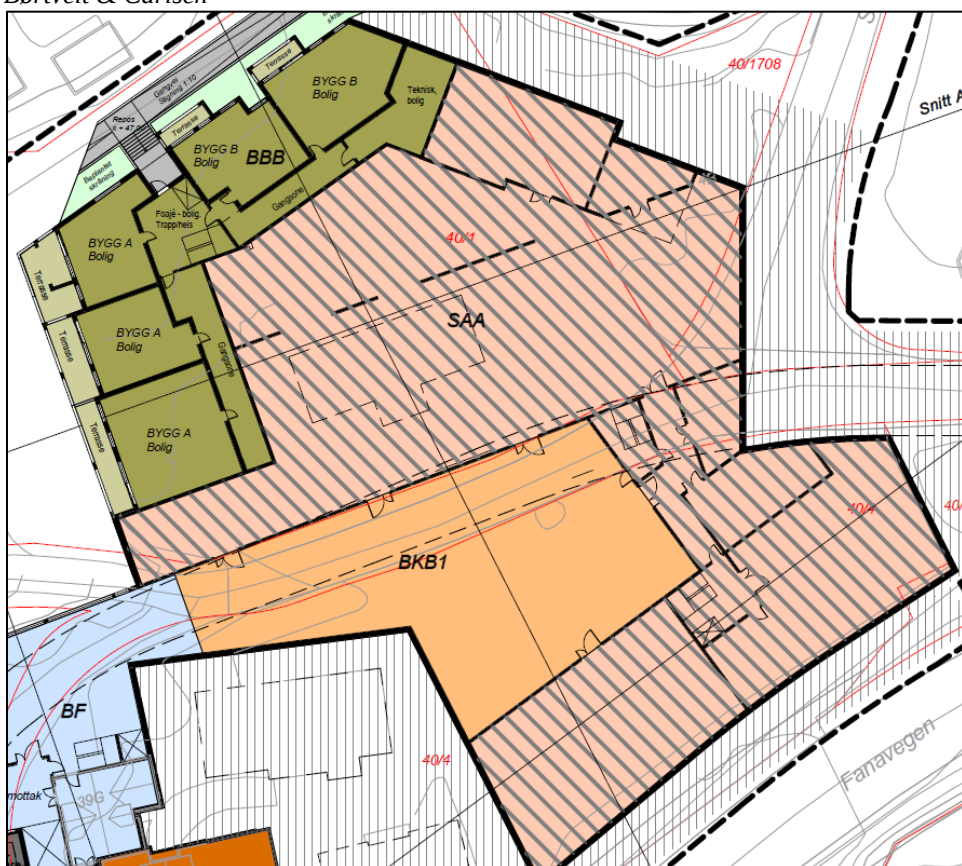
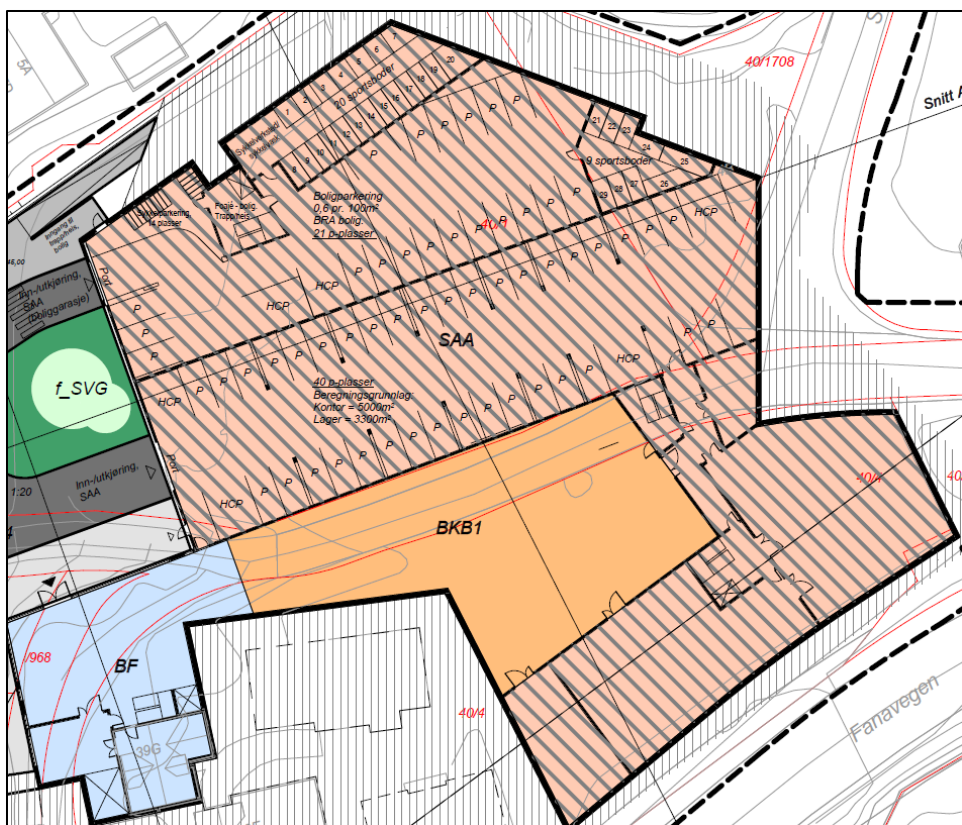
SAA – Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

SAA er del av plan 1 og 2, henholdsvis U1 og U2, i garasjeanlegg og er vist i vertikalnivå 1 i plankartet. I SAA reguleres det for lager og parkeringsanlegg. Innenfor formålet kan det etableres parkering for alle deler av planområdet, samt boder til BBB og BFS, og lagring for næringsvirksomheten i felt BKB1, BKB2, BKB3 og BF. Det arealet som ikke brukes til parkering, skal først og fremst brukes til lager. Bolig og næringsdel er adskilt og det er ikke gjennomgang mellom disse. Se illustrasjon under.

Totalt har SAA en BRA på 6046 m², dvs. %-BRA = 200%. Funksjoner som sykkelparkering, kjørerampe, teknisk rom, sportsboder, oppstillingsplass til utstyr som brukes til eksisterende virksomhet og trapp/heis utgjør en del av det totale bruksarealet for SAA.

Det avsettes totalt 61 parkeringsplasser til bil i SAA for bolig og næring. Av disse 21 til bolig, og 40 plasser tilknyttet næringsvirksomheten i planområdet. Fana blikk har 21 servicebiler tilknyttet daglig drift. Disse står i dag på overflaten, men vil flyttes inn i parkeringskjeller.

Inngang til SAA er fra Harald Skjolds veg i vest. Det er separat tilkomst til bolig og næringsdel. Adkomst tjenestebiler skjer via den sørligste innkjøringen. Videre er det direkte forbindelse til nye forretningslokaler innenfor BKB1 og BF. Adkomst til boligparkering er via nordlige innkjøring (se illustrasjon under). Tilkomst til boliger via heis og trapp.



BKB1 – kombinert bebyggelse- og anleggsformål

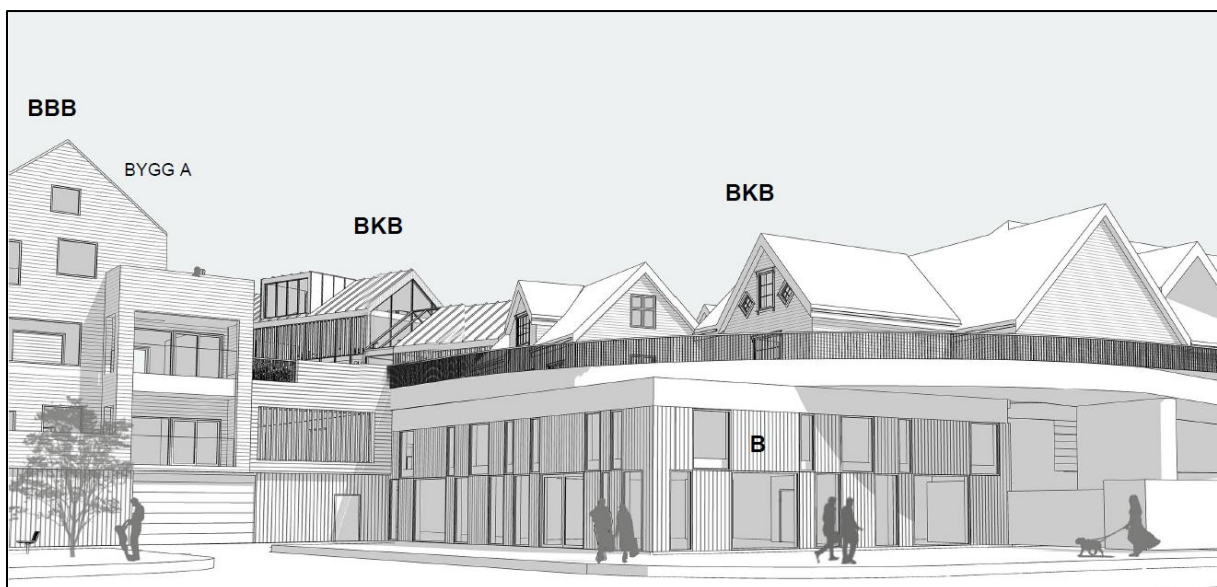
BKB1 er del av plan 1 og 2 under gatetun, og er vist i vertikalnivå 1 i plankartet. I BKB1 reguleres det for kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det tillates forretning og lager i tilknytning til BF, dagens drift til Fana Blikk, butikk/salg i forbindelse med drift, samt lager skal utvides til nye lokaler.

BKB1 har BRA på 1404 m², dvs. % BRA = 200%. For snitt og illustrasjoner for BKB1 se figurer for SAA og BKB3 over og under.

BF - Forretning

I BF reguleres det for forretning i forbindelse med Fana Blikk sin virksomhet. BF grenser mot torg i vest, og vil være en forlengelse av BKB1 som ligger under gatetun. BF binder ny forretningsdel (BKB1) sammen med eksisterende bygg/drift Fana Blikk, i felt BKB3. BF vil være kundeinngang til bedriften og få åpen fasade mot Harald Skjolds veg. Inngang til forretningslokale skal være fra torg ST. for å minimere risiko for nedfall fra bro ved inngang til forretningslokale, skal inngangen plasseres slik at den ikke kommer direkte under gang-/sykkelbro, jf. § 3.3.3.c.

BF har BRA på 742 m², dvs. % BRA = 200%. Byggehøyde k +52. For snitt se snitt DD under (Figur 53).



Figur 52. Perspektiv næringsbebyggelse i felt BF sett fra nord. Viser ny fasade/kundeinngang til Fana Blikk sin virksomhet i. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.

BKB3 – Forretning/næring

I delområde BKB3 (tidligere Bruk 4) reguleres plassering av bebyggelsen nært opp til eksisterende situasjon. Det vil si at bruk 4 er ved det samme bortsett fra at stabburet ned mot Fanavegen har blitt flyttet noen meter for å gi plass til gang- og sykkelveg langs Fanavegen.

I dag huser eksisterende bygg kontor, verksted og bolig. Totalt er dagens BRA omtrent 2000 m². Fordelt på 360 m² til bolig og 1640 m² til verksted og kontor.

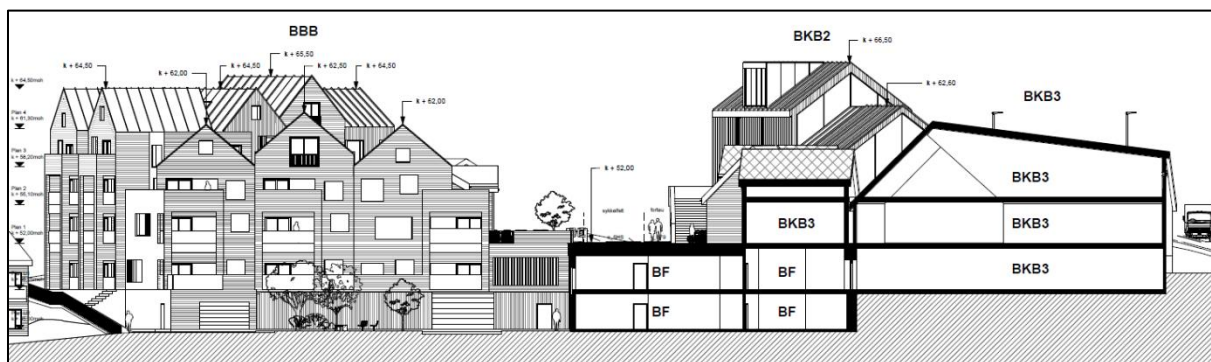
BKB3 har BRA på 2490 m², dvs. % BRA = 110%. Regulert byggehøyde k +62.

Innenfor formålet tillates forretning og næringsvirksomhet. Det er dagens virksomhet til Fana Blikk, samt forretningsvirksomhet i forbindelse med deres virksomhet som tillates videreført.

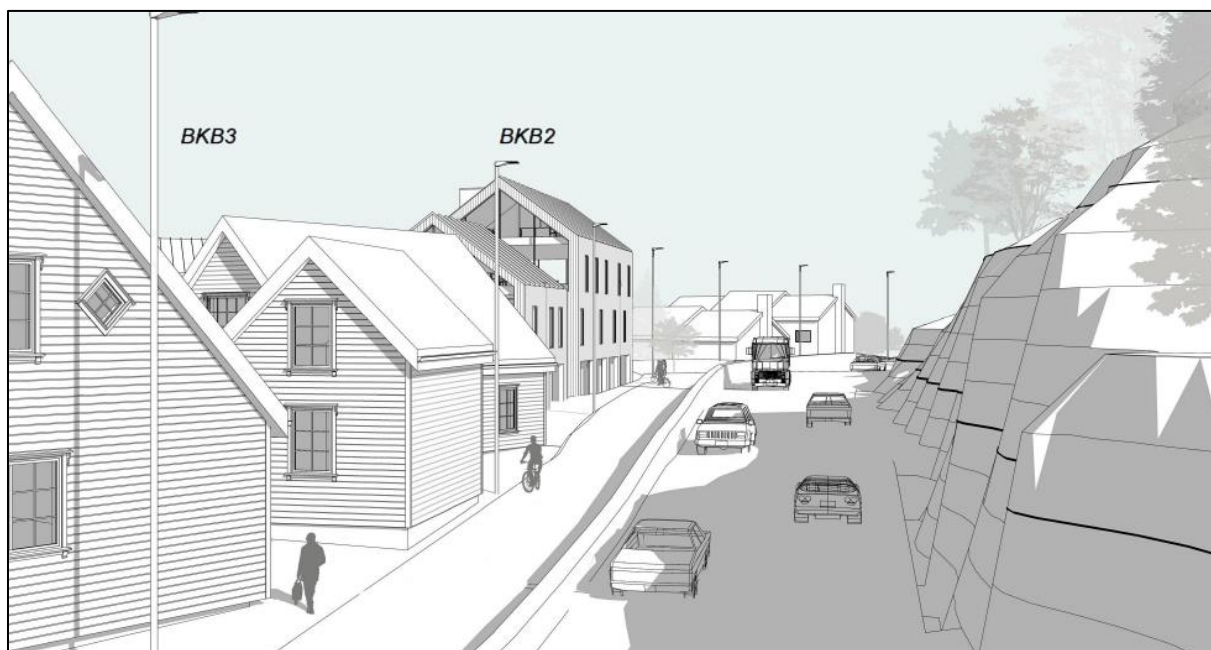
Store deler av BKB3, og alle eksisterende bygg er satt av til bevaring av kulturmiljø H570. Eksisterende bygg har varierende høyde med 2 og 3 etasjer (loft), dagens terreng ligger på ca. 52 moh. Mønehøyden varierer fra 57,5 moh. til 61 moh.

Bygg skadet av brann desember 2022 (bygningsnummer 139723074), skal re-etableres med samme plassering, fotavtrykk, volum og høyde som opprinnelig bygg. Arkitektonisk uttrykk i fasade skal rekonstrueres. Gjenoppbygging skal gjøres i samråd med ansvarlig kulturminnemyndighet (§ 3.3.8.c). Bygget skal være re-etablert før bebyggelsen i BKB2 kan tas i bruk (§ 6.2.8).

Ny parkering til dette området løses under bakken i formål SAA, med innkjøring via den sørligste garasje-adkomsten (inngang til høyre i snitt under). Her vil det være tilkomst videre via heis/trapp til eksisterende bygg. Det er også mulig å gå fra BKB1 til BKB3 via en trapp utendørs.



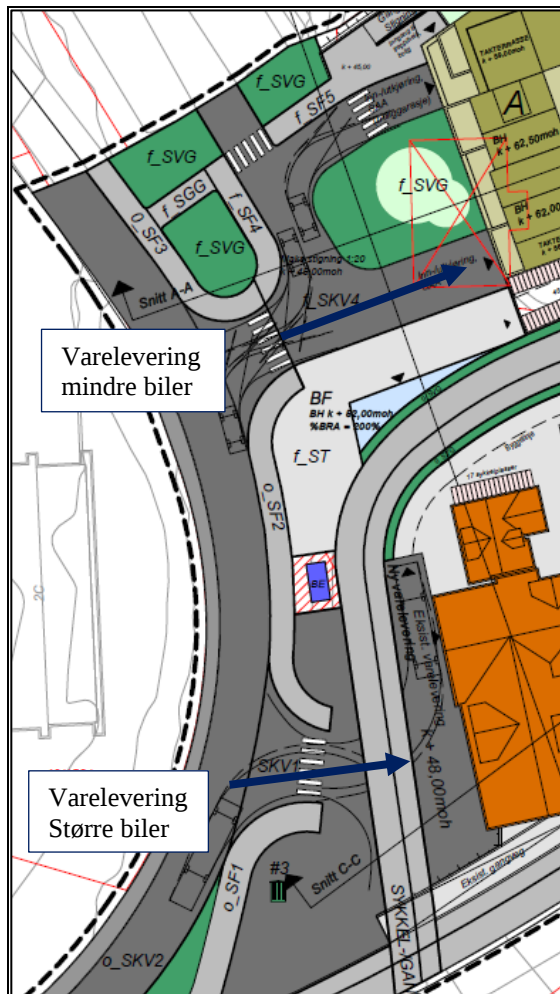
Figur 53. Snitt DD nord-sør, viser eksisterende bygg i BKB3, samt ny bebyggelse i BF. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.



Figur 54. Perspektiv eksisterende bebyggelse i felt BKB3, samt ny bebyggelse BKB2 sett fra sør-vest langs Fanavegen. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.

Varelevering

Planområdet får to avkjørsler fra Harald Skjolds veg. Vareleveringen med store kjøretøy/lastebiler vil skje via sørlig avkjørsel (SKV1), adskilt fra tilkomst garasjeanlegg for bolig og øvrig næring som vil være via nordlig avkjørsel (SKV4). Varelevering til næringsvirksomhet i BKB3, BF og BKB1 skal foregå på samme sted som i dag, på forkant av eksisterende bygg ved SKV1 som vist i illustrasjonen under. Varelevering med mindre biler til forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning i BKB2, kan skje her og via SKV4/parkeringskjeller SAA. Det etableres en mobil vegsperring i enden av SKV3 mot SHS, men det vil være mulig å kjøre forbi denne slik at eventuell varelevering som ikke kan tas via SKV1 og SKV4, tillates via SKV3 (§ 3.4.1.3).



Figur 55. Varelevering med større kjøretøy vil foregå på vestsiden av Fana Blikk sine nye lokaler innenfor BKB3. Varelevering med mindre kjøretøy vil foregå via SKV1 og SKV4 i kjeller (SAA). (Utsnitt fra illustrasjonsplan).

Lek/uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal løses innenfor formålene BBB og BFS, jf. illustrasjonsplan datert 15.02.23. Uteoppholdsarealet skal være allmenn tilgjengelig og ligge planfritt i forhold til boligene rundt. Det vil etableres en trygg og naturlig kryssing av hovedvei for sykkel, med markert kryssningspunkt og sikring mellom sykkelveg og boligområde. Det legges opp til lek i et urbant miljø i gatetun mellom boligbebyggelsen i BBB og BFS. Arealene skal invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for å skille mellom ulike typer av aktiviteter. Uteoppholdsareal vil ligge på dekke over kjelleretasjer (SAA/BKB1). Minimum

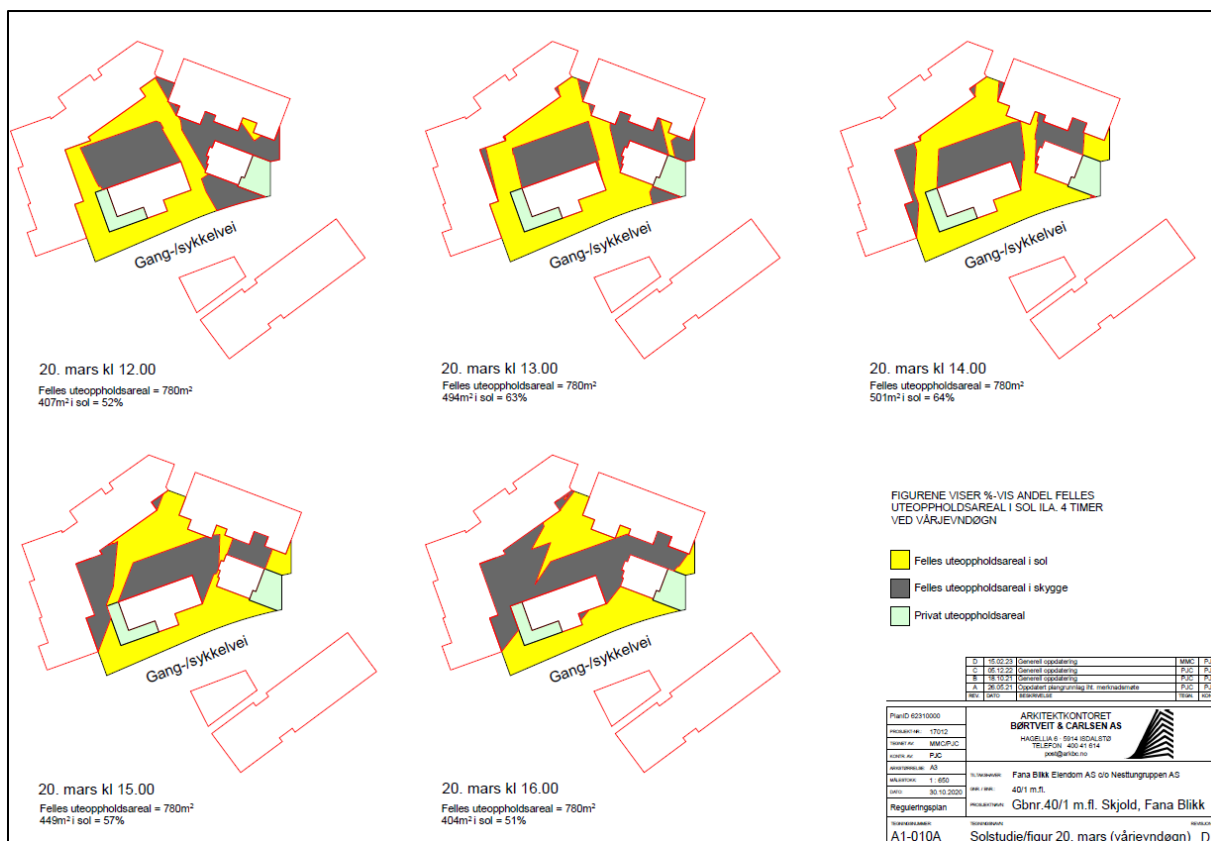
2,5 % av felles uteoppholdsareal på dekke, skal ha jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon, gjerne frukttrær og andre nyttevekster. Dette tilsvarer omtrent 25 m² av felles uteoppholdsareal. Hele arealet skal ha et dekke som er dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke (§ 3.2.4.d). Uteoppholdsareal skal utformes og møbleres for variert opphold og lek. Arealet skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper (§ 3.2.4.f). Uteoppholdsareal er vist i illustrasjon under.

Planforslaget tilrettelegger for 26 leiligheter i BBB og 2 eneboliger i BFS. Totalt reguleres det for 28 nye boenheter. For boliger i BFS skal det etableres privat uteoppholdsareal på 40 m² på bakkeplan, i direkte tilknytning til boligen. I BBB skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, 26x40=1040 m². Maks 50 % kan løses på balkong/terrasser. Privat uteoppholdsareal løses på balkonger og terrasser. Felles uteoppholdsareal løses på bakkeplan og er på 780 m², i tråd med arealkrav i KPA 2018.



Figur 56. Utsnitt av illustrasjonsplan uteoppholdsareal boligtau BBB og BFS, samt gang-/sykkelvei og snarveier gjennom planområdet. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.

Jf. KPA 2018 § 14.2 skal halve arealet på bakkeplan ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Slik det framkommer av illustrasjonen under imøtekommes dette ved at minst 404 m² av uteoppholdsarealet har sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Dette tilsier litt over halve arealet på bakkeplan og innfrir kravet om sol.



Figur 57. Totalt er felles uteoppholdsareal 912 m². Over 50 % av MUA er i sol 4 timer ved vårjevndøgn (20.mars). Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.

Gangveg/Snarveg og sykkelveg

Det vil etableres to nye veiforbindelser gjennom planområdet for gående og syklende. Midt gjennom planområdet øst-vest anlegges gangfelt og sykkeltrasé, som del av hovedsykkelnettet i Osbanetraseen. Bredden på fortauet er minimum 2,75 og sykkelvei 3,75, maks stigning 1:20.



Figur 58. gangfelt og sykkelvei gjennom planområdet. Næring i BKB2 til venstre og bevarte bygninger i BFS til høyre. Mobil veisperre i enden av o_SKV3. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen.

Nord for bebyggelse etableres gangveg mellom Skjoldvegen i øst og Harald Skjolds veg i vest (#1). Denne vil være en erstatning for gjennomgangen mellom dagens bygg i planområdet. Snarveien vil representere en viktig forbindelse for naboer i nord som skal videre vestover mot Skjoldebukta for å bade. Snarveien skal være allmenn tilgjengelig for gående og syklende. Stigningen på rampen skal ikke være bratter enn 1:10. Videre er det sikret at snarveien skal ha en tiltalende og estetisk god utforming. Bredden på snarveien er minimum 2,5 m og det skal være vegetasjon mellom bebyggelsen i BBB og snarveien. Det vil også etableres gangveier i fellesområde BBB og BFS med tilkobling til gangvei i nord, via trapper mellom blokk B og C. Se illustrasjonsplan uteoppholdsareal over.

Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Dette gjelder ikke 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.

Boliger får universell tilkomst i øst fra fortau langs o_SKV3, og sør fra fortau o_SF9, via gatetun 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.

Parkering/garasje(r)

Parkering for bolig løses under bakken innenfor formål SAA og er skissert i plan U2. Parkering for kombinert formål løses også innenfor formål SAA (plan U2), med adskilt tilkomst. Sikret i bestemmelser § 3.2.3.

a. Bilparkering

- Det tillates maksimum 0,6 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.
- Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA lager.
- Det tillates maksimum 6 parkeringsplasser pr. 1000m² kontor/forretning/bevertning/tjenesteyting og næringsvirksomhet.
- Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.
- Minimum 10 % skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Det skal avsettes minimum én parkeringsplass til bildeling.

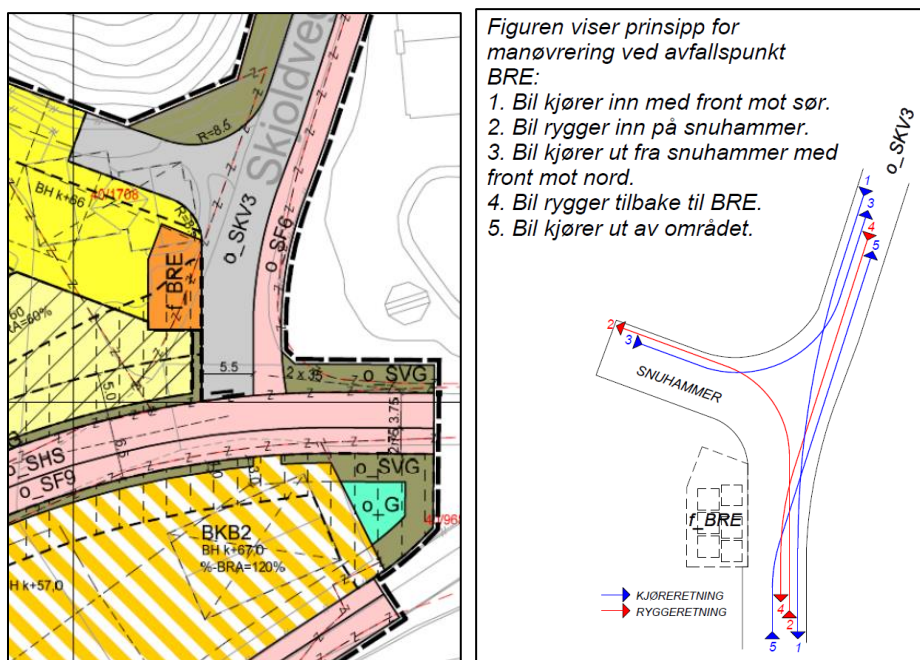
b. Sykkelparkering:

- Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.
- Det skal etableres minimum 12 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA tjenesteyting/kontor/forretning/bevertning.
- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per 1000 m² BRA lager.
- Sykkelparkering skal løses i kjeller i formål BBB og SAA, samt utendørs. Sykkelparkering skal være under tak, tyverisikker, lett tilgjengelig og skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunkt. Adkomst skal være trinnfri.
- Det skal etableres utendørs parkering i BBB, BFS, BKB2 og BKB3.
- Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering, i nye bygg med mer enn 20 ansatte,

Side 54 av 80

Trafikkareal

Biltilkomst til planområdet er fra Harald Skjolds veg i vest. Harald Skjolds veg med fortau er regulert til offentlig veg. Tilkomstsvegen til området er regulert som privat - fellesveg med tilhørende fortau. Alle gang- og sykkelveger innenfor planområdet er regulert til offentlig veg. Det vil si gang- og sykkelvegen gjennom planområdet og langs Fanavegen. Det er også regulert fortau i Skjoldvegen i tråd med krav fra Trafikketaten. Det er også stilt krav om snuhammer ved BBB fra trafikkmyndighetene. Snuhammeren er tilpasset renovasjonsbil, som må snu i dette området. Det vil være kjørbare tilkomst for utrykningskjøretøy fra o_SKV3 over o_SHS og o_SF9 til BKB2.

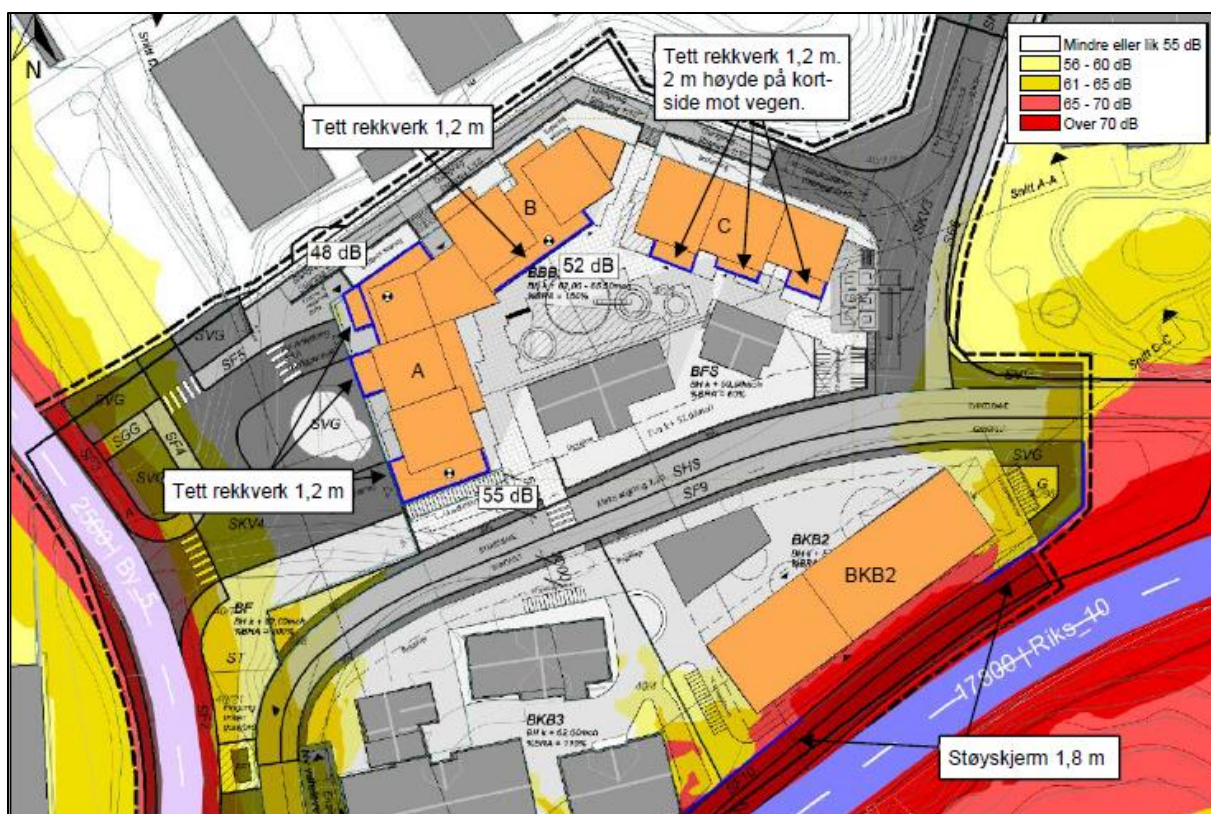


Figur 60. Snuhammer for renovasjonsbil og tilgang for utrykningskjøretøy fra o_SKV3 over o_SHS til BKB 2. Utsnitt fra plankart venstre. Høyre: Prinsipp for renovasjonsbil ved renovasjonspunkt BRE (utsnitt fra illustrasjonsplan).

Støytiltak

Det er utarbeidet støyrapport som er vedlagt planforslaget, sist oppdatert 14.09.2022. Oppdatert støyrapport (SWECO 2022) viser at alle krav til støynivå ved fasade og på uteoppholdsareal gitt i KPA 2018 kan tilfredsstilles gitt at balkonger og terrasser får lokale støyskjermer/tett rekkverk.

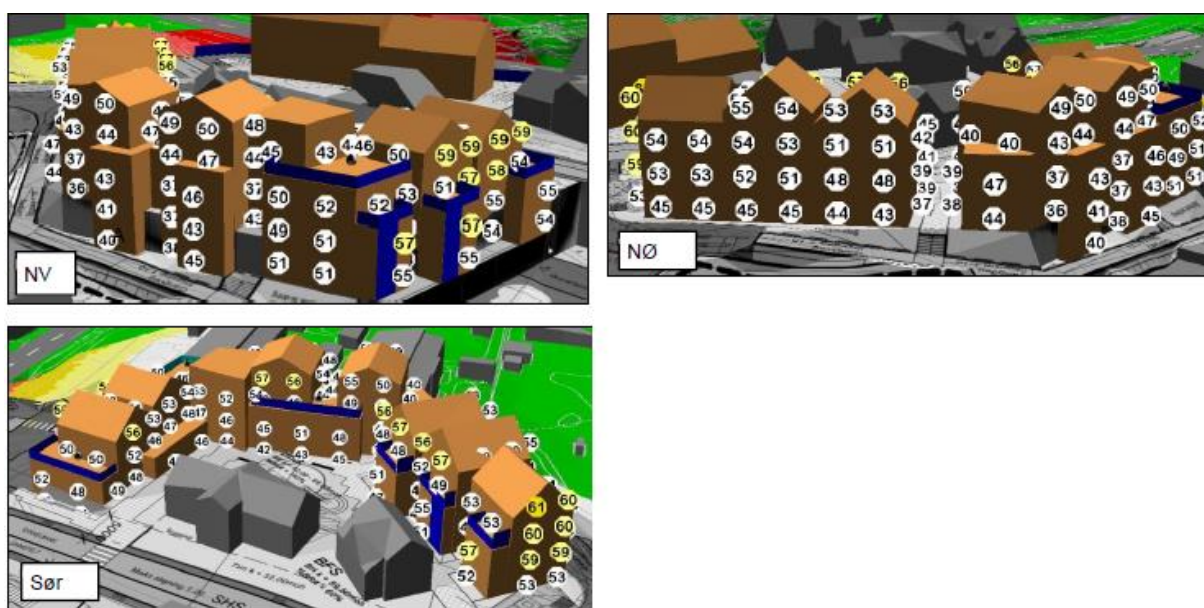
Deler av planområdet er støyutsatt og ligger i rød og gul støysone. Rød støysone gjelder langs Fanavegen. Her etableres næringsbygg. Boligbebyggelsen ligger trukket vekk fra Fanavegen og næringsbygg i BKB2 vil ha en støydempende effekt på bakenforliggende boligbebyggelse.



Figur 61. Støynivå L_{den} (dB) over terreng og takterrasse (1,5 m), skjermet situasjon. Terreng uten gul/rød farge har tilfredsstillende støynivå, $L_{den} \leq 55$ dB. Forutsetter tett rekkverk/støyskjem som beskrevet i figur/rapporttekst. Støyskjermer er vist med blå linjer.

Støyfaglig beregningen viser at felles uteareal får støynivå under grenseverdi ved skjerming som vist i figur over. Fasade mot Fanavegen på næring (BKB2) får høy støybelastning. Det er ikke krav til utendørs støynivå ved kontor/næring. Gitt hensiktsmessig konstruksjon vil krav til innendørsstøynivå kunne oppfylles.

Støynivå ved fasade (L_{den}) boligbygg, skjermet situasjon:



Figur 62. Støynivå L_{den} (dB) ved fasade ved skjermet situasjon. Forutsetter tette rekkverk/levegg med høyder som beskrevet i støyrapport. Skjermingstiltak vist i blått (SWECO 2022).

Støysituasjon ved fasade oppsummert:

- Alle etasjer får støy under grenseverdien ved fasade mot nordøst og nordvest.
- Fasade mot vest får støy under/på grenseverdien i første etasje. I andre etasje er støynivået på, eller inntil 2 dB, over grenseverdien. I tredje etasje og fjerde etasje er støynivået 2-4 dB over grenseverdien i uskjermet situasjon. Med lokal støyskjerm/tett rekkverk på balkong kan støynivået i tredje etasje og på takterrasser reduseres til under Lden 55 dB ved fasade bak tett rekkverk på balkong.
- Fasader mot tunet er skjermet av BKB2 og får for det meste støynivå under grenseverdien, både i uskjermet og skjermet situasjon. Støyskjermer ved Fanavegen reduserer støynivået med inntil 3 dB ved fasade. Med lokal støyskjerm/tett rekkverk på balkong er det kun øverste etasje som får støy over grenseverdien i enkelte punkt, men boenheter her vil få en stille side ved andre deler av fasaden.
- Det vil være mulig å utforme planløsninger som gir alle boenheter tilgang til stille side. Enkelte boenheter må muligvis ha to etasjer.
- Høyeste støynivå ved fasade er Lden = 61 dB.

Oppsummering av støytiltak på støyutsatte sider for boligbebyggelse i BBB:

Bygg A:

Tett rekkverk med høyde 1,2 m på balkonger og takterrasser i kombinasjon med lydabsorberende himling på balkonger.

Bygg B:

Tett rekkverk med høyde 1,2 m på terrasser.

Bygg C:

Tett rekkverk på balkonger i kombinasjon med lydabsorberende himling. Høyde 1,2 m i front og 2 m på kortsiden mot øst/Fanavegen.

Felles uteoppholdsareal:

Ved behov: Støyskjerm med høyde 1,8 m ved hjørnet øst for BKB2 og i åpningen mellom BKB2 og eksisterende bygg.

Reguleringsbestemmelsene (§ 3.3.2) sikrer avbøtende tiltak med støyskjerm/tette rekkverk og lydabsorberende himling. Videre støyfaglig utredning for mest utsatte oppholdsrom i Bygg A og C samt evt. kontorer i BKB2 er nødvendig i prosjekteringsfasen, for å sikre at krav til innendørs støynivå fra vegtrafikk tilfredsstilles.

Støyrapport er supplert med vurdering refleksjonsstøy ved nabobygg (SWECO 2022). Det vises ikke til endring i støynivå ved merknadsstillers adresse (Mårdalen 25). Det vises til noe endret støynivå ved fasade for Mårdalen 27, 27B og 29 (1-3 dB), men at planlagt tiltak ikke vil påvirke innendørs støynivå.

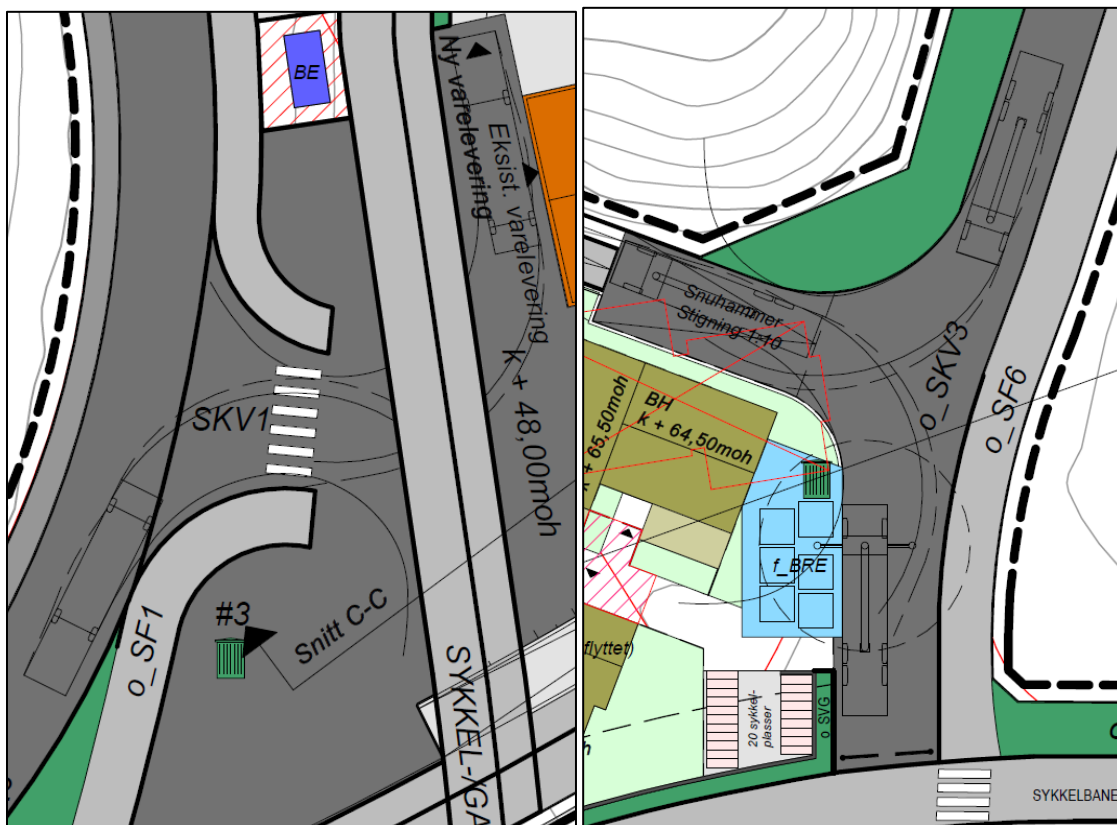
Avfallshåndtering

Det er avsatt to egnede areal for avfallshåndtering innenfor planområdet; BRE og #3 (se figur under). Renovasjonsanlegg for bolig og næring i BKB2, løses innenfor BRE.

Innen #3 skal det etableres renovasjonsanlegg for næringsformål i planområdet. Dette gjelder virksomheter innen næring, bevertning, tjenesteyting, kontor og forretning i BKB1, BKB2, BKB3, BF og SAA. Avfallshåndtering skal foregå i lukkede containere på bakkeplan. Renovasjonsløsning skal skjermes mot fortau langs Fanavegen (o_SF10) og Harald Skjolds veg (o_SF1), 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.

For bolig skal det være en nedgravd avfallsløsning. I BRE er det satt av plass til 6 stk. nedgravde bunntømte containere. For BKB2 kan avfallshåndtering løses i BRE og #3, jf. RTP (2020).

Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan (RTP) som sammen med uttalelse fra BIR skal ligge til grunn for utforming av arealer for renovasjonsanlegg (BRE). Områdene er sikret tilkomst med renovasjonsbil, samt mulighet til å snu og håndtere tømmesituasjon i henhold til BIR sin veileder for Renovasjonstekniske planer (RTP), se figurer under. For utfyllende informasjon se vedlagt RTP 2020.



Figur 63. Utsnitt fra illustrasjonsplan. Areal avsatt til avfallshåndtering for næring i vest (venstre) og bolig i øst (høyre).

Tilkomsten inn SKV1 er tilrettelagt for varelevering med store kjøretøy, det vil derfor også være god plass for tilkomst renovasjonsbiler. Sporingskurve for renovasjonsbiler vil være tilsvarende som vist for varelevering i figur over. Renovasjonsbil kan kjøre inn mot varelevering ved BKB3 og rygge bort til renovasjonspunkt, før den kjøre ut SKV1.

Kulturminner

Det er flere SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet (se vedlagt kulturminne-dokumentasjon datert 20.12.22, med vedlegg 1 datert 26.06.2020 (Antikvarisk dokumentasjon), og vedlegg 2 datert 10.12.2018 (tilstandsrapport)). Bygningene på tunet i BKB3 (bruk 4) er rehabilitert og blir ikke påvirket av nye tiltak i planområdet. Unntak gjelder bygg skadet av brann (byggningsnummer 139723074), desember 2022. Bestemmelser sikrer at bygget re-etableres med samme plassering, fotavtrykk, volum og høyde som opprinnelig bygg. Arkitektonisk uttrykk i fasade skal rekonstrueres. Gjenoppbygging skal gjøres i samråd med ansvarlig kulturminnemyndighet (§ 3.3.8.c). Bygget skal være re-etablert før bebyggelsen i BKB2 kan tas i bruk (§ 6.2.8).

Eksisterende virksomhet til Fana Blikk tillates videreført. Stabburet langs Fanavegen er allerede flyttet noen meter for å gi plass til gang- og sykkelveg. Bygg som skal rives og ikke bygges opp igjen er rubbhall i BKB2, løe som delvis inngår i BBB og Solhytten i BBB. Det er utarbeidet rivningsdokumentasjon på Løe, som inngår i kulturminnedokumentasjon, datert 21.12.2022, som følger plansaken.



Figur 64. SEFRAK-registrerte bygg i planområdet. Bruk 1 er markert med blå sirkel, bruk 4 er markert med sort sirkel. Kilde: HFK, SEFRAK-bygninger / kulturminnedokumentasjon 2022 v/Opus.

Eksisterende bebyggelse våningshus og kårbolig (byggningsnummer 139459822 og 139830806) skal demonteres, flyttes og gjenoppføres innad i planområdet. De er i dag i dårlig forfatning og i bruk som bolig. I planen foreslås bygningene bevart og benyttet til boligformål i BFS. Antikvarisk bygningsdokumentasjon (Vedlegg 1 kulturminnedokumentasjon) vil brukes som referansegrunnlag for gjenoppføring av bygningene.

Flytting av byggene vil påvirke kulturminneverdi først og fremst ved selve flyttingen og endring av tunstruktur. Kompenserende tiltak er at bygningene ved flytting kan bevares og at gjenoppbyggingen muliggjør istandsetting og tilbakeføring av hele eller deler av bygningene. Gjennom flytting vil svært mye av opprinnelige materialer måtte erstattes. Materialautentisitet vil bli nokså liten, men formalautentisiteten vil kunne reetableres ved å bygge opp igjen huset med dets spesielle proporsjoner og takform (Antikvarisk bygningsdokumentasjon 2020).

Husene er i dårlig stand slik at flytting av husene i hele eller store deler ansees som uaktuelt. Flytting må gjøres ved demontering. For å sikre bygningenes kulturminneverdi og særpreg vil bygningene etter demontering gjenoppføres tilnærmet lik dagens hovedform,

volumoppbygning, etasjehøyder, proporsjoner, planløsning og plassering av vindus- og døråpninger, jf. Antikvarisk bygningsdokumentasjon 2020.

Risiko og sårbarhet

Etter innspill fra vegmyndighet ble ROS-analysen oppdatert i 2020 til også inkludere risiko for ulykker mellom beboere og syklist, samt risiko mellom myke trafikanter og biler i adkomstområder. Viser til vedlagte ROS rapport, datert 20.12.2022.

I dette kapittel skildres risiko- og sårbarhet etter gjennomført tiltak i planområdet. Avbøtende tiltak/henvisning til hvordan sikkerhet i området ivaretas er beskrevet for hver hendelse/situasjon.

På basis av fareidentifisering (se ROS 2022 vedlagt) er følgende representative og beslutningsrelevante uønskede hendelser valgt ut for detaljert risikoanalyse:

Hendelse 1: Skred/utglidning av masser i planområdet

Hendelse 2: Alvorlig trafikkulykke på intern vei eller i tilknytning til planområdet.

Hendelse 3: Grunnforurensning fører til skade på helse og miljø

Hendelse 4: Luftforurensning fører til helseskader for beboere i planområdet

Hendelse 5: Støy overskrider grenseverdier for utearealer og innendørs bomiljø

HENDELSE 1: Skred/utglidning av masser i planområdet.												
Drøfting av sannsynlighet:												
I dagens situasjon i planområdet ligger flere hus utrygt 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. Dermed er det ikke sannsynlig med ras eller utglidninger som følge av nytt tiltak.												
Sannsynligheten for en alvorlig hendelse er vurdert til en hendelse per 1000-5000 år, S2 .												
Drøfting av konsekvens:												
Skred i løsmasser kan få betydelige konsekvenser for materielle verdier i form av setningsskader eller i verst fall ødeleggelse av bygning. I ny situasjon hvor ustabile løsmasser fjernes vil konsekvensen være liten da det ikke vil være store masser som kan rase/skli ut. En hendelse ville mest sannsynlig foregå over en viss tid, slik at mennesker har god anledning til å komme seg bort fra eventuell fare. Miljøet vil trolig ikke bli skadelidende utover den gjeldende situasjonen i området.												
Konsekvens for trafikkulykke vurderes til:												
Liv og helse: K2 – Mindre alvorlig/ en viss fare												
Miljø: K1 – Ubetydelig/ufarlig												
Materielle verdier: K2 – Mindre alvorlig/ en viss fare												
Oppsummering												
	Sannsyn					Konsekvens					Risiko	
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Liv og helse		X					X				X	
Miljø		X				X					X	
Materielle verdier		X					X				X	

Risikoreduserende tiltak:

Risiko for ras vurderes å være akseptabel, det er likevel lagt inn bestemmelser som sikrer håndtering av eventuell skredfare i området, som kan oppstå i forbindelse med tiltak.

- Før/ved gjennomføring av planen: Rassikringstiltak skal utføres av foretak med geoteknisk kompetanse. (§ 2.11.1).
- Før igangsettingstillatelse: Skredsikringstiltak skal være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geoteknisk kompetanse (§ 6.1.1.)

HENDELSE 2: Alvorlig trafikkulykke på intern vei eller i tilknytning til planområdet.**Drøfting av sannsynlighet:**

Det er få registrerte ulykker i området og ingen innenfor planområdet. Planen legger opp til noe mer trafikk til og fra området på grunn av utvidet næring, samt boliger, men den legger også opp til en forbedring av trafikksituasjonen med parkeringskjeller for området, mer oversiktlige veier og gang- og sykkelstier, samt lav parkeringsdekning og flere sykkelparkeringsplasser. Det ventes likevel å være en del trafikk knyttet til adkomstene til planområdet, særlig ved Harald Skjolds veg, noe som kan skape trafikkfarlige situasjoner. Hovedsykkeltur gjennom planområdet, med mange syklistene med antatt høy fart, kan øke risiko for trafikkulykker med gående. Sykkelveien og gangfelt gjennom området har imidlertid ikke noen koblinger mot kjørevei. Torgformål direkte under broen har ingen inngang, eller tilsvarende punkt, som tvinger ferdsel under sykkel/ gangbro.

Sannsynligheten for en alvorlig hendelse er vurdert til en hendelse per 20-200 år, **S4**.

Drøfting av konsekvens:

Planområdet er relativt lite, og det legges ikke opp til kjøring inn på selve næringsområder. All parkering vil foregå i parkeringskjeller, og det er i hovedsak tilkomst-/manøvrerings-/parkeringssituasjonen i vest som kan utgjøre risiko. Da er farten oftest lav og man er mer på vakt. I tillegg legges det opp til fortau/gang- og sykkelvei langs alle kjøreveier og gjennom området. Konsekvens for trafikkulykke vurderes til:

Liv og helse: **K3** – Betydelig/kritisk

Miljø: **K1** – Ubetydelig/ufarlig

Materielle verdier: **K1** – Mindre alvorlig/ en viss fare

Oppsummering

	Sannsyn					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Liv og helse				X				X				X	
Miljø				X		X					X		
Materielle verdier				X		X					X		

Risikoreduserende tiltak:

Det vil alltid være risiko knyttet til vegtrafikk, men planen tar opp i seg vegløsninger, gang- og sykkelløsninger og parkeringsløsninger etter krav og retningslinjer fra vegmyndighet.

- Etablering av ny gang- og sykkelvei gir bedre sikkerhet for myke trafikanter
- 1 m SVG og fysisk sperre langs boligområdet sitt uteareal mot sykkelrute sikrer kryssing av sykkelvei på et bestemt krysningspunkt på et lengre, beint og oversiktlig strekk
- Det er ikke krysningspunkt mellom kjøreveg og hovedsykkelrute/gangfelt gjennom området.
- Brede oversiktlige fortau/gangsoner langs hele boligområdet og i tilknytning til vei- og parkering
- Mer oversiktlig parkeringssituasjon i p-kjeller gir bedre sikkerhet for både bilister og myke trafikanter
- Adskilt kjøreadkomst til garasje for bolig og kombinert formål
- Parkeringsdekning under nedre grense i intervallet for parkeringsplasser for boligformål er valgt. I tillegg etablere mange sykkelparkeringsplasser
- Inngangsdør til næringsbygg, for ansatte/kunder, sikres lagt utenom gang/sykkelbro

Planforslaget rydder opp i en rotete situasjon mellom myke trafikanter og kjørende.

Sammenliknet med dagens situasjon vil det bli en betydelig forbedring for myke trafikanter i området og trafikksikkerheten vurderes som bedre enn ved dagens situasjon, til tross for en sannsynlig økt trafikk ifm. tiltakene (kontor, bolig o.l.) i planområdet.

HENDELSE 3: Grunnforurensning fører til skade på helse og/eller miljø**Drøfting av sannsynlighet:**

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

Sannsynligheten for at grunnforurensning fører til skade på helse og/eller miljø er vurdert til en hendelse hvert 200 - 1000 år, **S3**.

Drøfting av konsekvens:

Konsekvensen vil avhenge av hva slags forurensning som eventuelt befinner seg i grunnen. Forurensning kan føre til helseplager ved blant annet direkte kontakt eller ved spredning gjennom grunnvann, og det kan føre til skade på naturen ved opphopning i næringskjeder, utvasking i vassdrag og annet.

Konsekvens for trafikkulykke vurderes til:

Liv og helse: **K2** – Mindre alvorlig/ en viss fare

Miljø: **K2** – Mindre alvorlig/ en viss fare

Materielle verdier: **K1** – Ubetydelig/ufarlig

Oppsummering

	Sannsyn					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Liv og helse			X				X					X	
Miljø			X				X					X	
Materielle verdier			X			x					X		

Risikoreduserende tiltak:

Da det er usikkerhet rundt tilstedeværelse av forurensede masser i området, er det satt krav til at det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet i

bestemmelsene. Videre er det stilt krav om at, dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Ved behov, dersom det påtreffes forurensning over normalverdi, utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, som så skal være godkjent av Bergen kommune, jf. § 3.2.5.2.f.

Med disse forutsetningene vurderer man temaet som godt ivaretatt i plan, og risikoen for at forurensede masser skal føre til skade på helse og miljø som akseptabel.

HENDELSE 4: Luftforurensning fører til helseskader for beboere i planområdet.

Drøfting av sannsynlighet:

Beregnet luftforurensning fra NO₂ (nitrogendioksid) i planområdet er i gul sone, 20-30 µg/m³, noe som tilsier en viss forurensning fra vegtrafikk i området. Den viktigste kilden til helseskadelig luftforurensning er svevestøv og NO₂, men for området er det bare utarbeidet luftsonekart for NO₂ forurensning (Bergen kommune og Statens Vegvesen 2014).

Økt satsing på nullvekst i personbiltransport, overgang til større andel elektriske kjøretøy, samt overgang til større andel rentbrennende peiser vil trolig bedre luftforurensningssituasjonen i fremtiden. Området ligger heller ikke i en kjent inversjonssone. Det vurderes som sannsynlig at man kan oppleve episoder med forhøyet luftforurensning i løpet av en 20-års periode.

Sannsynligheten for at luftforurensning fører til helseskader er vurdert til en hendelse oftere enn hvert 20. år, **S5**.

Drøfting av konsekvens:

Tilfredsstillende luftkvalitet er en forutsetning for å unngå negative helseeffekter og oppnå trivsel og velvære for personer som oppholder seg i en bygning.

Friske mennesker tåler vanligvis forholdsvis høy kortvarig NO₂-forurensning uten at det gir noen negativ helseeffekt verken på kort eller lang sikt. Hos sårbare grupper (astmatikere, pasienter med KOLS og hjerte/karsykdommer) kan innånding av NO₂ gi økt hoste, bronkitt, mindre motstand mot infeksjoner, forsterket allergisk respons og økt sykkelighet. Astmatikere reagerer med nedsatt lungefunksjon selv etter kort tids eksponering for NO₂. Allergikere vil kunne oppleve økt irritasjon av slimhinnene. Nylige studier som fokuserer på eksponering for luftforurensning på forskjellige stadier i livet, viser at luftforurensning kan ha alvorlige effekter på fosterutvikling, barns utvikling samt utløse sykdommer senere i livet (Bergen kommune og Statens Vegvesen 2014).

Konsekvens for trafikkulykke vurderes til:

Liv og helse: **K2** – Mindre alvorlig/ en viss fare

Miljø: **K1** – Ubetydelig/ufarlig

Materielle verdier: **K1** – Ubetydelig/ufarlig

Oppsummering

	Sannsyn					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Liv og helse					X		X				X		
Miljø					X	X					X		
Materielle verdier					X	x					X		

Risikoreduserende tiltak:

Det bør utføres luftmålinger i planområdet for å avklare faktisk forurensningssituasjon. For øvrig kan følgende tiltak foreslås:

- Boligbebyggelse plasseres lengst mulig bort fra Fanavegen, noe som er gjort etter offentlig høring
- Bygg må ha ventilasjon som gir tilfredsstillende innomhus luftkvalitet (TEK17 § 13.1)
- Legge opp til lav p-dekning for boliger, eventuelt tilrettelegge for el-biler, noe som er ivarettatt i bestemmelsene s§ 3.2.3

HENDELSE 5: Støy overskrider grenseverdier for utearealer og innendørs bomiljø.**Drøfting av sannsynlighet:**

Utearealet i planområdet ligger godt skjermet av omkringliggende bygg. Kontorbygg mot Fanavegen har høye støynivå på fasade. Boligblokk A og C får også noen støyutsatte sider. Konstruksjonsmessige grep, tette rekkverk, lydabsorberende himling, og liknende, vil minske sannsynlighet for at støynivå for innendørs bomiljø overskrider grenseverdiene.

Sannsynligheten for en alvorlig hendelse er vurdert til en hendelse per 200-1000 år, **S3**.

Drøfting av konsekvens:

Støy kan negativt påvirke trivsel, prestasjonsevne, søvn, kommunikasjon og sosial atferd og bidra til stressrelatert sykdom. Vegtrafikk er den støykilden som plager flest mennesker (Norsk forening mot støy). Støynivået i planområdet vil ikke være på et nivå som gir alvorlige konsekvenser, forutsatt at gjeldende retningslinjer og tiltak i Sweco sin støyrapport, oppsummert under, følges.

Konsekvens for forhøyede støynivå vurderes til:

Liv og helse: **K2** – Mindre alvorlig/ en viss fare

Miljø: **K1** – Ubetydelig/ufarlig

Materielle verdier: **K1** – Ubetydelig/ufarlig

Oppsummering

	Sannsyn					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Liv og helse			X				X					X	
Miljø			X			X					X		
Materielle verdier			X			X					X		

Risikoreduserende tiltak:

TEK17 § 13-6 omtaler generelle krav om lyd og vibrasjoner. I tillegg til plan- og bygningslovens bygningstekniske krav eksisterer det lover, forskrifter og retningslinjer som forvaltes av andre myndigheter og som omhandler lydforhold i og utenfor byggverk, som retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Det er utarbeidet støyrapport (Sweco 2022) som konkluderer med at planene som ligger til grunn for støyvurderingen vil kunne oppfylle gjeldende bestemmelser gitt at tiltak i rapporten gjennomføres. Tiltak kort oppsummert:

- Tett rekkverk på balkonger i kombinasjon med lydabsorberende himling
- Tett rekkverk på takterrasser

- Støyskjerming langs terreng, ved hjørnet øst for BKB2 og i åpningen mellom BKB2 og eksisterende bygg (ved behov/valgfri)

Reguleringsbestemmelsene (§ 3.3.2) sikrer utforming i samsvar med støyrapportens anbefalinger, inkludert avbøtende tiltak med støyskjerm/tette rekkverk og lydabsorberende himling. Videre støyfaglig utredning for mest utsatte oppholdsrom i Bygg A og C samt evt. kontorer i BKB2 er nødvendig i prosjekteringsfasen, for å sikre at krav til innendørs støynivå fra tilfredsstilles

Annet

Det er lagt inn i reguleringsbestemmelsene at det ved søknad om tiltak skal redegjøres for tiltakets energiløsninger. Nybygg skal knyttes til fjernvarmenettet, med mindre det kan dokumenteres energiløsninger som er mer miljøvennlige (§ 2.6).

Før bebyggelse BBB tas i bruk skal blant annet uteoppholdsareal, lekeplass, internveier, snarveier og parkeringskjeller være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Veger, gang- og sykkelveg og fortau skal være ferdig opparbeidet. Dette gjelder ikke for o_SHS og o_SF9.

Avfallsløsning i tråd med renovasjonsteknisk avfallsplan skal være opparbeidet og vann- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i planområdet.

Høyspentledning som går gjennom planområdet skal flyttes før utbygging i felt BBB, da det kommer i konflikt med dagens trasé. Det har vært dialog med BKK for å få avklart behov for endringer i forbindelse med utbygging og omlegging av eksisterende strømforsyningsanlegg. Bestemmelse § 2.8 sikrer flytting av høyspentlinje gjennom BBB og § 6.1.2. sikrer at høyspentledning skal være flyttet før igangsettingstillatelse. Krav til avstander m.v. i «Forskrift om elektriske forsyningsanlegg» er gjeldende.

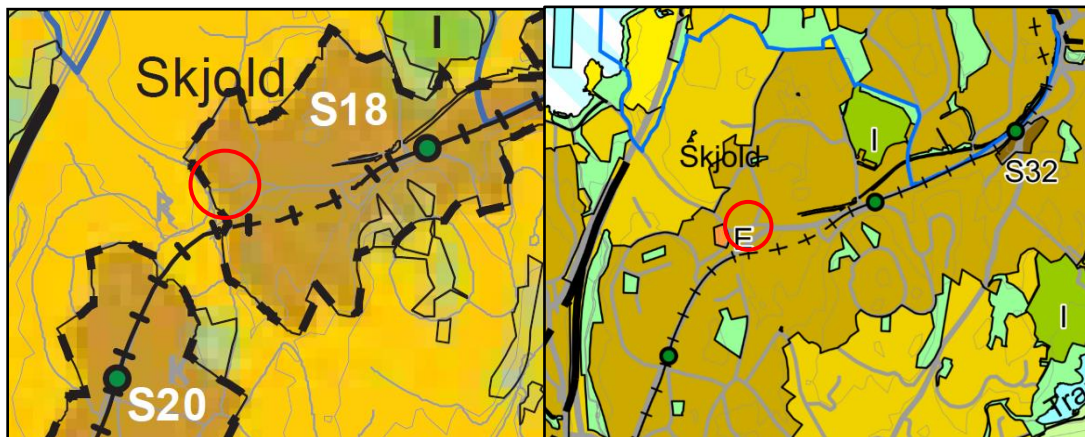
Det må gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet i tråd med anbefalingene i rapport «Prosjektforutsetninger», datert 19.12.14. Dersom det påvises forurensing over normverdi må det i henhold til forurensningsforskriften utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes av kommunen før det kan graves i eller bygges på tomten (§ 2.11.2). Eventuelle skredsikringstiltak jf. rasvurdering, skal være gjennomført og kontrollert av foretak med geoteknisk kompetanse (§ 6.1.1).

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og vedtak

Planområdet ligger i Byfortettingssone BY i kommuneplanens arealdel 2018. I forrige KPA (2010) lå planområdet i senterformål S18. Kommuneplanen stilte ved 1.gangsinnlevering krav om områderegulering av S18 før detaljregulering. På grunn av stor pågang hos kommunen ville ikke S18 bli områderegulert i nærmeste framtid. En har dermed kommet til enighet om å gå videre med detaljregulering.

I KPA 2018 ligger planområdet innenfor byfortettingssone BY. Nærmeste senterområde er ved Skjoldskifte S32. I byfortettingssone gis grad av utnytting ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal (KPA 2018). Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med bymessig karakter. Det åpnes opp for formål innenfor næring i større grad enn i forrige KPA 2010. Næringsvirksomheter som kan medføre negativ virkning på omgivelsene tillates ikke. Fana Blikk sin virksomhet er i dag lite belastende for omgivelsene. Det er knyttet 21 servicebiler til virksomheten, men de er ute stort sett hele dagen.



Figur 65. Venstre: Utsnitt av utgått KPA 2010, planområdet lå i S18. Høyre: Utsnitt fra gjeldende KPA 2018, planområdet ligger i byfortettingssone BY. Like vest for planområdet er nabotomten, 40/1521 regulert til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg: energianlegg (Bergenskart.no).

Angitte arealformål for bebyggelse i planforslaget er bolig, bevertning, tjenesteyting, kontor, forretning og næringsvirksomhet. Det planlegges inntil 28 boenheter i felt BBB og BFS. Videre åpnes det opp for å kunne fortsette virksomheten til Fana Blikk. Utnyttelsen for hele planområde med foreliggende skisser er BRA = 15491 m², inkl. areal under gatetun.

Virksomheten til Fana Blikk er hovedsakelig omfattet av formål næring og lager, samt forretning. I tillegg reguleres arealer under bakken til lager. Planforslaget legger opp til utvidelse av eksisterende virksomhet i BF og BKB1. Gjesteparkering, oppstilling av tilhenger etc., og parkering for ansatte, samt lager løses under bakken innenfor formål SAA.

Eksisterende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til industri- og boligformål. Planforslaget legger til rette for at eksisterende virksomhet skal kunne fortsette, men med store infrastrukturendringer i forhold til gjeldende plan med blant annet etablering av ny tilkomst, parkering under bakken samt ny bebyggelse til bolig. Dagens tun bevares innenfor BKB3.

Områderegulering for Osbanen og Fanavegen (planID: 62870000) ble vedtatt 2018. Det har vært dialog mellom SVV og plankonsulent Opus, og foreliggende planforslag er i tråd med Osbaneplanen. Bestemmelsesområde #2 er satt av til midlertidig bygg- og anleggsområde for plan planID 62870000, med 10 års varighet). Osbaneplanen vil ha stor innvirkning på gjennomføringstidspunkt. Bestemmelsesområdene #2 for rigg- og anleggsområder overlapper utbyggingsområdet i BBB, BFS, BF, BKB2 og BKB3. Planforslaget til Fana Blikk har videreført disse bestemmelsesområdene. Jf. bestemmelsepunkt §3.2.5.2.g må det foreligge en gjennomføringsavtale mellom utbyggere for Fana Blikk (planID.: 62310000) og områderegulering for Osbanen og Fanavegen (planID.: 62870000), der man blir enig om tidspunkt og omfang for utbyggingen jf. anlegg- og riggområde i § 8.1.2.

Planområdet grenser til reguleringsplan for bybane ved Fanavegen. Bybanen er nå bygget. I forbindelse med bybanebyggingen og behov for areal til gang- og sykkelvei langs Fanavegen ble stabburet innenfor BKB3 flyttet. Det er i planprosessen avholdt flere møter med bybanen, og planforslaget som nå fremmes er i tråd med det som er avtalt mellom bybanen og forslagsstiller.

Estetikk

På illustrasjonene vedlagt planforslaget vises hvordan bebyggelsen kan bli seende ut ved realisering av prosjektet. Illustrasjonene er ikke endelige, men viser potensialet for utbygging med den utnyttelsen og byggehøyde som er satt på plankartet og i bestemmelsene.

Estetisk utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse er sikret i bestemmelsene ved at utforming av nye byggverk skal sikre et godt samspill med eksisterende bygninger i forhold til struktur, volum og takform. Byggehøyder på ny bebyggelse trappes ned mot eksisterende kulturmiljø i BKB3. Fasadeuttrykket skal fremstå som variert med oppbrutte flater. Dette skal gjøres med eksempelvis sprang i fasade og/eller tak. Fasadene skal i hovedsak bestå av trekledning og det skal benyttes en dempet historisk fargepalett (§ 2.2.1).

Etter 1.gangsinnlevering er planen revidert. Byggehøyder og volum er nedskalert for å tilpasses stedet og bestemmelser i ny KPA. Ny boligbebyggelse er konsentrert innenfor BBB og BFS. Antall boenheter er redusert fra 70 til 28. For felt BBB er maks byggehøyde regulert mellom kote +56 og k +66 med 1-3 etasjer pluss loft, over gatetun. For felt BKB2 er makshøyde regulert mellom kote +57 og k +67 med 1-3 etasjer pluss loft. Nivå på fellesareal (gatetun) er beholdt på k +52. Med utgangspunkt i regulert byggehøyde i BBB og BKB2 vil dette gi varierende byggehøyder mellom 4 og 14 m i BBB og 5 til 15 m for felt BKB2 fra nivå på fellesareal. Høyest volum legges nordøst i planområdet og skaleres ned mot eksisterende bebyggelse i BKB3.

Bebyggelsen i felt BBB og BKB2 skal som hovedregel ha saltaksform. Det skal skapes variasjon i taklandskapet med variasjon i mønehøyde og møneretning. Fasadene er oppdelt for å bedre tilpasses eksisterende bebyggelse, men med et moderne uttrykk. Krav til bygningsmaterialer, variasjon i fasade og møneretning er sikret i bestemmelser (§ 2.2 og §3.3.2). Variasjon i byggehøyder er sikret i regulerte høyder i plankart.



Figur 66. Venstre: Skisse basert på utnyttelse og byggehøyder levert til 1.gangsbehandling. Høyre: Skisse basert på utnyttelse og byggehøyder i revidert plan. BBB sett fra naboparkeringsplass i nordvest. Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Konsekvenser for naboer

Planlagt ny bebyggelse på Fana Blikk vil kunne gi noen konsekvenser for naboene. Ny tilkomst, opparbeiding av fortau flere steder samt gang- og sykkelveg gjennom planområdet sikrer bedre forhold for myke trafikanter og også naboene. Snarveien #1 vil være en erstatning for gjennomgangen mellom dagens bygg i planområdet. Snarveien vil representere en viktig forbindelse for naboer i nord som skal videre vestover mot Skjoldbukta for å bade. Snarveien skal være allmenn tilgjengelig for gående og syklende.

Solforholdene vårjevndøgn kl. 12 blir noe endret i negativ retning for naboer i nord som vist på sol- og skyggeanalysene under.



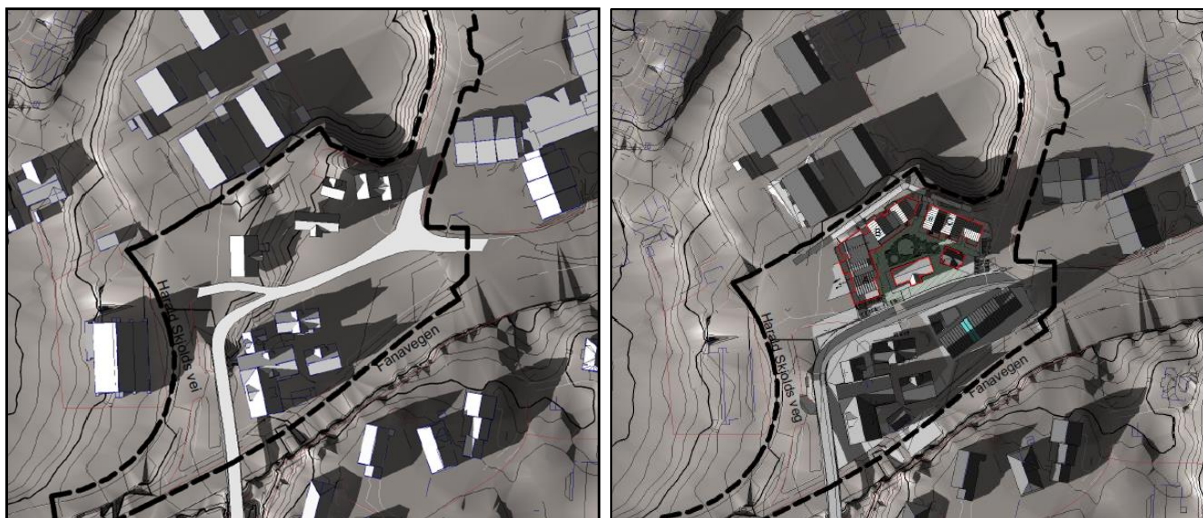
Figur 67. Vårjevndøgn kl. 12 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre). Kilde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Illustrasjonen over viser hvordan nytt tiltak kan påvirke solforholdene i nord på formiddagen ved vårjevndøgn kl. 12. De nærmeste boligene i nord vil da kunne få noe mer skygge som følge av nytt tiltak. I planområdet vil 407 m² ha sol som tilsvarer 52%.



Figur 68. Vårjevndøgn kl. 15 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

Sol- og skyggeanalysen over viser at naboer i nord vil få noe endrede solforhold av nytt tiltak kl. 15 vårjevndøgn. I planområdet vil 449 m² ha sol som tilsvarer 57%.



Figur 69. Vårjevndøgn kl. 18 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

Illustrasjonen over viser at klokken 18 vårjevndøgn ligger solen lavt i området og nytt tiltak vil kunne skygge for Skjoldtunet sykehjem som ligger øst for planlagt tiltak.



Figur 70. 20. Mai kl. 12 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

Illustrasjonene over viser at i mai kl. 12 vil nytt tiltak føre til noe skygge på eiendommene nærmest i nord.



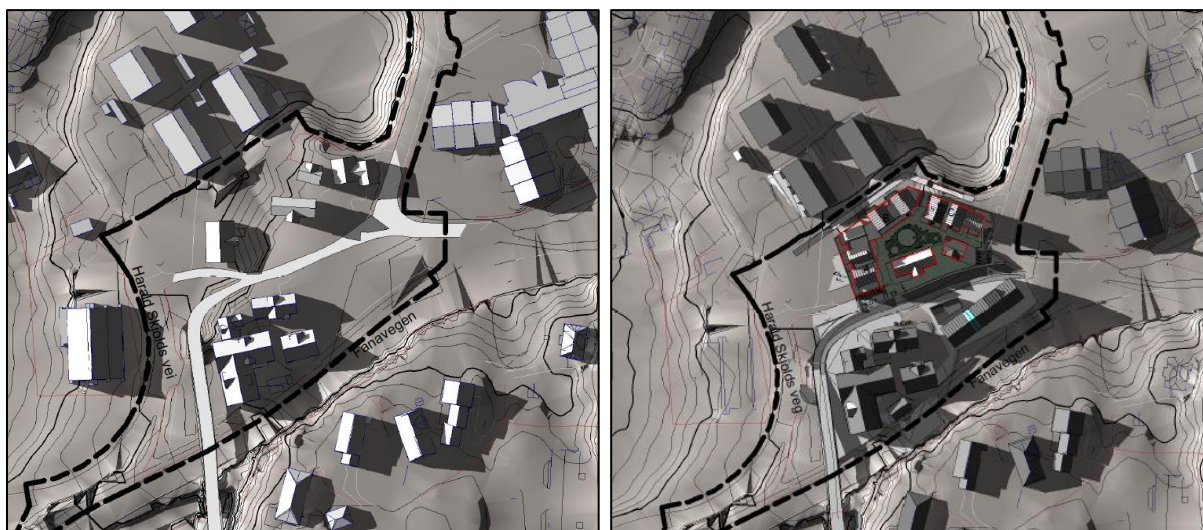
Figur 71. 20. Mai kl. 15 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

Illustrasjonene over viser at i mai kl. 15 vil ikke nytt tiltak føre til endrede solforhold for naboene.



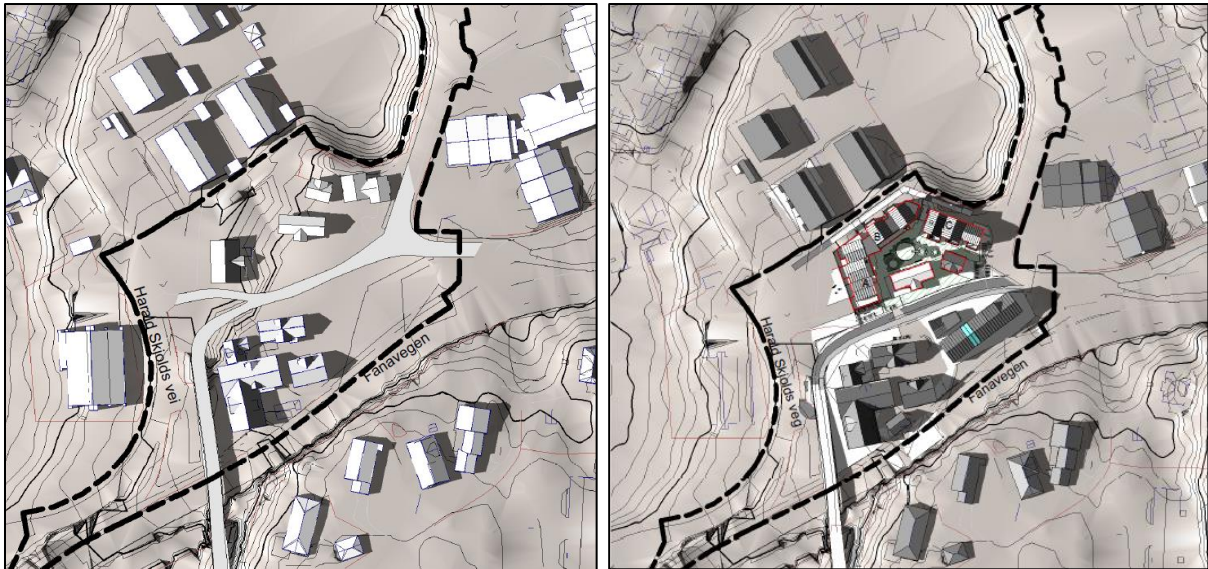
Figur 72. 20. Mai kl. 18 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

Illustrasjonene over viser at i mai kl. 18 vil nytt tiltak gi minimalt med skygge på nabotomten i øst.



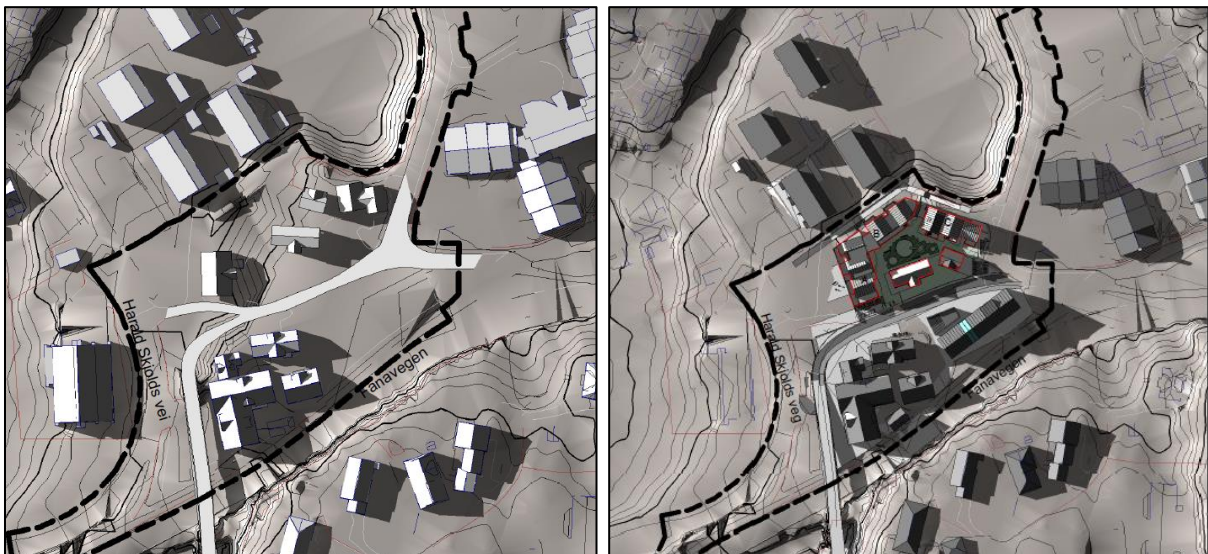
Figur 73. 20. Mai kl. 20 med dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

Illustrasjonene over viser at i mai kl. 20 vil nytt tiltak gi noe mer skygge på nabotomten i øst.



Figur 74. Sommersolterv (juni) kl. 18 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

Illustrasjonene over viser at i juni kl. 18 vil ikke nytt tiltak føre til endrede solforhold for naboene. Illustrasjonene under viser at i juni kl. 20 vil ikke nytt tiltak føre til endrede solforhold for naboene.

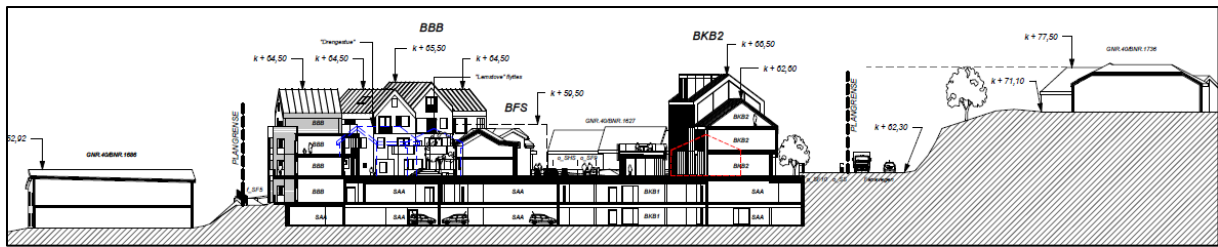


Figur 75. Sommersolterv (juni) kl. 20 dagens situasjon (venstre) og nytt tiltak (høyre).

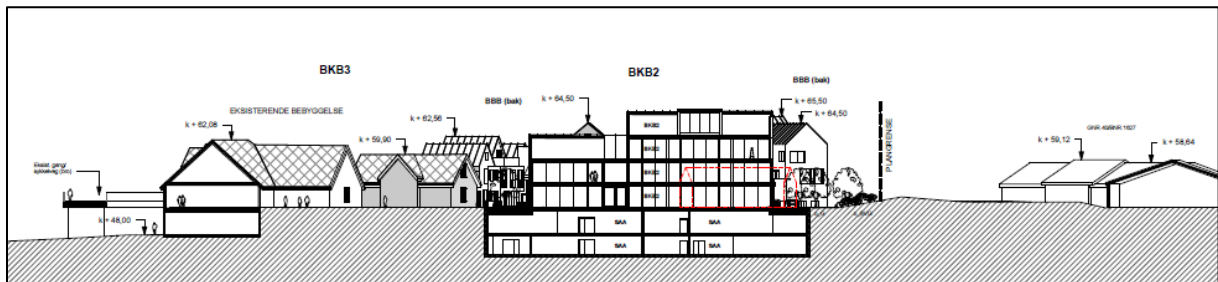
Snitt under viser hvordan den nye bebyggelsen vil kunne bli plassert i terrenget med maksimal byggehøyde og utnyttelse, sett i forhold til nabobebyggelsen. Snittene er også vedlagt planforslaget i større format.



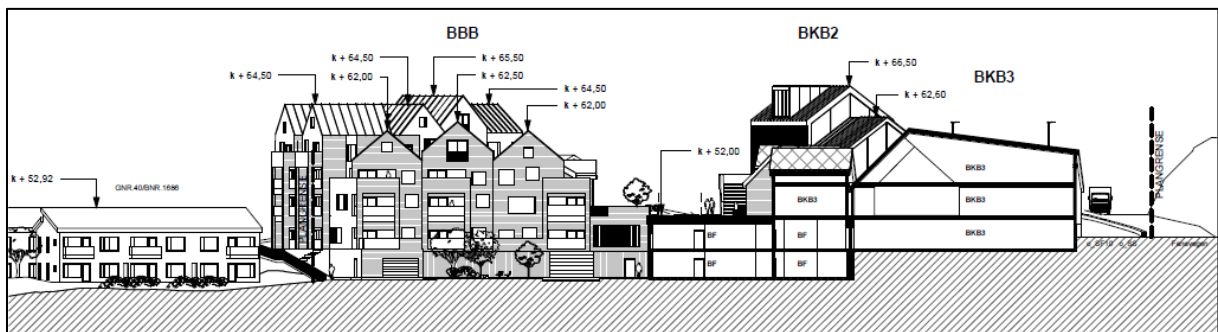
Figur 76. Snitt A-A, øst-vest viser boligblokkene A, B og C i BBB, i forhold til omgivelsene.



Figur 77. Snitt B-B nord-sør, viser boligblokkene B og C i BBB, Våningshus i BFS og næringsbygg i BKB2, i relasjon til nærliggende bebyggelse.



Figur 78. Snitt C-C øst-vest, viser næringsbygg i BKB2 i relasjon til nærliggende bebyggelse.



Figur 79. Snitt D-D nord-sør viser boligblokkene i BBB mot Harald Skjoldsveg, og BF, BKB3 og BKB2 mot Fanavegen.

For bebyggelsen sør for Fanavegen vil tiltaket være godt synlig. Illustrasjoner under viser hvordan utsikten vil endre seg for bebyggelsen sør for Fanavegen, sett fra Mårdalen 25:



Figur 80. Utsikt ved dagens situasjon, sett fra bebyggelsen sør for Fanavegen, her fra Mårdalen 25.



Figur 81. Utsikt etter tiltak, sett fra bebyggelsen sør for Fanavegen, her fra Mårdalen 25.

Støyrappport er supplert med vurdering refleksjonsstøy ved nabobygg (SWECO 2022) som følge av utbygging i BKB2. Det vises ikke til endring i støynivå ved merknadsstillers adresse (Mårdalen 25). Det vises til noe endret støynivå ved fasade for Mårdalen 27, 27B og 29 (1-3 dB), men at planlagt tiltak ikke vil påvirke innendørs støynivå.

Trafikk- og parkeringsforhold

Planforslaget legger til rette for en trafikal forbedring i området. Ny tilkomst er i tråd med kravene fra vegmyndighetene og vil gi en bedre standard og sikkerhet for bilister og myke

trafikanter. Planforslaget legger til rette for parkering under bakken som er en forbedring i forhold til dagens uoversiktlige parkeringssituasjon. Parkeringsdekningen er i planforslaget i tråd med parkeringsbestemmelsene i KPA 2018.

Det er også regulert fortau i Skjoldvegen i tråd med krav fra bymiljøetaten. Vegstandarden er i tråd med veinormal 017. Deler av denne utvidelsen av fortau vil gå utover eiendom gnr. 40 bnr. 1628, som i dag brukes som parkeringsplass. Utvidelsen av fortau medfører en endret plangrense i nord (figur 15). Utvidelsen av planområdet ble varslet sammen med utleggelsen til offentlig ettersyn.

Trafikksikkerhet

Planområdet er relativt lite, og det legges ikke opp til kjøring inn på selve bolig- og næringsområdet. All parkering vil foregå i garasjeanlegg og det er i hovedsak tilkomst-/manøvreringssituasjonen i vest som kan være utfordrende, samt krysning av sykkelveg for gående. Det legges opp til fortau og gang-/sykkelvei langs alle kjøreveger, og gjennom planområdet.

Konsekvens for trafikkulykker vurderes i ROS til betydelig/kritisk for liv og helse, og risikoreduserende tiltak må gjennomføres.

Risikoreduserende tiltak:

- Etablering av ny gang- og sykkelveg gir bedre sikkerhet for myke trafikanter.
- 1 m SVG og fysisk sperre langs boligområdet sitt uteareal mot sykkelrute kanaliserer krysning av sykkelvei på et lengre, beint og oversiktlig strekk (se vedlagt illustrasjonsplan). Revidert planforslag viser fysisk hinder mellom boligområde og selve sykkelbanen, men det er ikke lagt opp til fysisk hinder mellom gangbane og tilstøtende byggeområde mot sør. Fare for ulykker mellom gående og syklende er størst langs selve traseen. Derfor vil man ikke oppnå større sikkerhet langs traseen om man etablerer en fysisk hindring mellom fortau og byggeområdet. Sikringen burde i stedet ivaretas mellom sykkel og fortau internt.
- Byggegrenser langs samferdselsanlegg er justert. Det er avsatt 5 m byggegrense på nordsiden av sykkelveg. På sørsiden av fortauet er byggegrensen satt til 3 m. Dette begrunnes med at boligområdet nå er konsentrert på nordsiden av traseen, og at det er selve sykkelbanen som generer krav til større avstand til bebyggelsen- ikke fortauet. På sørsiden blir det 5 m fra sykkelbanen til nærmeste bygning, da byggegrensen settes 3 m fra ytterkant på fortau.
- Det er ikke krysningspunkt mellom kjøreveg og hovedsykkelrute/gangfelt gjennom planområdet, med unntak av utrykningsveg fra o_SKV3 til BKB2 som vil krysse over gang- og sykkelveg.
- Det skal etableres mobilt stengsel/fysisk sperre i enden av SKV3 mot sykkelveg SHS.
- Det skal etableres brede oversiktlige fortau/gangsoner langs hele boligområdet og i tilknytning til vei- og parkering.
- Mer oversiktlig parkeringssituasjon i p-kjeller gir bedre sikkerhet for både bilister og myke trafikanter.
- Adskilt kjøreadkomst til garasje for bolig og kombinert formål.
- Egen avkjørsel (SKV1) for varelevering til Fana Blikk/næringsvirksomhet.
- Lav parkeringsdekning for biler og god sykkelparkeringsdekning.

Det skal sikres fremkommelighet for gående og syklende i hele anleggsperioden. Anleggs-/riggplan, skilt og faseplan, skal utarbeides i samråd med Statens vegvesen (SVV). Bestemmelsene sikrer at det skal til enhver tid gjennom anleggsperioden opprettholdes en trafiksikker trasé for gående og syklende gjennom planområdet. Traseen må ha minimum 2,5 m asfaltert bredde. Den midlertidige gang- og sykkelveien skal binde sammen broen (fra Skjoldstølen) og Osbanetraséen som kommer inn i planområdet fra øst (§ 2.9.1). Utforming av midlertidig gang- og sykkelvei skal utformes etter SVV sine krav. Dersom det skulle forekomme avvik må driften avklares med SVV (§2.9.2). Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en gjennomføringsavtale mellom utbygger og SVV om drift og vedlikehold i anleggsperiode og videre drift i etterkant av ferdigstillelse (§ 3.2.5.2.h).

Planforslaget rydder opp i en rotete situasjon mellom myke og kjørende trafikanter. Sammenlignet med dagens situasjon vil det bli betydelig forbedring for myke trafikanter i området og trafiksikkerheten vurderes som bedre enn ved dagens situasjon, til tross for en sannsynlig økt trafikk ifm. tiltakene (kontor, bolig o.l.) i planområdet. Hovedsykkelrute gjennom planområdet sikres med fysisk sperre langs boligområdets utearealer og kanalisert krysningspunkt for myke trafikanter. Sikringstiltakene som ligger i planforslaget vurderes å sikre tilstrekkelig trafiksikkerhet i området (ROS 2022).

Kulturminner

Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon, datert 21.12.2022, som er vedlagt planforslaget. Rivningsdokumentasjon for løe som skal rives inngår i kulturminnedokumentasjon.

Bygningene på tunet i BKB3 (bruk 4) er rehabilitert og blir ikke påvirket av nye tiltak i planområdet. Eksisterende virksomhet tillates videreført, med unntak av bolig. Stabburet langs Fanavegen er allerede flyttet noen meter for å gi plass til gang- og sykkelveg.

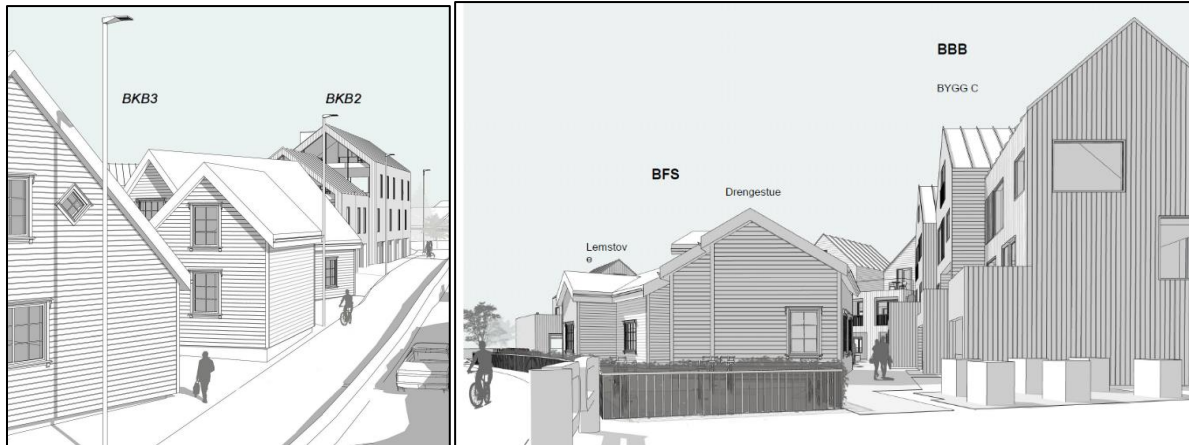
Det er vurdert flere alternativer til utbygging og gjenbruk av bygg i planprosessen. Tidlig ble det vurdert å flytte to av de eksisterende byggene på bruk 1 til et annet sted på tomten. Denne løsningen ble drøftet med Byantikvaren, som pekte på at ved en slik flytting ville tunstrukturen endres og bruket ville miste sin verdi som kulturminne. Det har også vært foreslått å rive alle bygningene på bruk 1 for å gjøre plass for en hensiktsmessig utnyttelse til ulike formål på tomten.

Det er i revidert forslag kommet frem til at to av byggene, våningshus og kårbolig (bruk 1) bevares, men flyttes noe mot gang-/sykkelveg (fra BBB til BFS). Der vil de få ny funksjon som bolig, samtidig vil de fungere som buffer mellom gang-/sykkelveg og felles areal for uteopphold og lek. Bevaring av våningshus og kårbolig vil gi området et særegent preg for beboere og ferdende langs Osveien. Bygningene må demonteres i forbindelse med bygging av underliggende garasjeanlegg, som vil gi en mulighet for opprustning av de gamle bygningene før remontering. Teknisk tilstand på hus og grunnforhold, og alle deler av tiltaket knyttet til riving/ flytting, gjenreising etc. er dokumentert. Våningshus og kårbolig kan flyttes innenfor bestemmelsesområde #4 *Flytting av våningshus og kårbolig i gnr. 40 bnr. 1*. Detaljert arbeidsbeskrivelse for prosessen med å flytte våningshus og kårbolig er sikret i bestemmelsene § 3.2.5.1.e. Krav til flytting og reetablering er sikret gjennom bestemmelsene § 3.3.1 og § 3.3.2.f. Rekkefølgekrav til re-etablering av våningshus og kårbolig er sikret i bestemmelse § 6.2.6.

Viser til rapporter som vedlegges plansak:

- Kulturminnedokumentasjon (2022) (inkludert rivningsdokumentasjon for Løe)

- Kulturminnedokumentasjon vedlegg 1, Antikvarisk dokumentasjon for flytting av våningshus og kårstue på Skjold gård, gnr 40/ bnr. 1 Skjoldveien 4, 5221 Nesttun (Forras 2020).
- Kulturminnedokumentasjon vedlegg 2, Tilstandsrapport bolig byggt teknisk gjennomgang med – teknisk verdi (2018)



Figur 82. Venstre: Gammel og ny bebyggelse mot Fanavegen (bruk 4). Høyre: Gammel og ny bebyggelse mot gang/sykelvei og boligtun (bruk 1).

Nytt næringsbygg i BKB2 trappes ned mot eksisterende bebyggelse i BKB3. Grepet sikrer at nytt bygg tilpasser seg eksisterende bebyggelse.

Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Tiltaket legger ikke beslag på eller påvirker arealer som er avsatt eller i bruk av barn og unge. Tiltaket for øvrig påvirker heller ikke areal for friluftaktiviteter, 100m-skog eller vegetasjonsbelter langs vassdrag. Se egen naturmangfoldsvurdering vedlagt planmaterieill.

Privat og offentlig servicetilbud

Ifølge skolebruksplan for Bergen 2016-2030 er det ledig kapasitet ved Skjold barneskole og Rådalslien ungdomsskole som planen sokner til.

Skjold barneskole har kapasitet på 400 elever, og det er 324 elever skoleåret 19/20. Elevtallet forventes å øke til 389 skoleåret 29/30, fortsatt innenfor skolens kapasitet.

Rådalslien ungdomsskole har kapasitet på 450 elever, og har 408 elever skoleåret 19/20. Elevtallet forventes å minske til 409 skoleåret 29/30, fortsatt innenfor skolens kapasitet.

For de elevene som går gjennom planområdet til og fra Skjold skole, vil skolevegen bli tryggere. Utbyggingen er i tråd med målet om fortetting langs bybanetrasé.

Støy

Deler av planområdet er støyutsatt med støy fra biltrafikk. Det er utarbeidet støyrapport (SWECO 2022) for utendørs støynivå på fasade og uteoppholdsareal, med forslag til tiltak for støyutsatte deler av boligbebyggelsen som skjerming, tette rekkverk, overliggende balkonger og lydabsorberende himling. I prosjekteringen må det tas hensyn til innendørs støy fra trafikk inn og ut samt i parkeringskjeller og støy fra operasjon av porter. Bestemmelsene detaljerer

støykravene og har dokumentasjonskrav som sikrer at det skal oppnås tilfredsstillende støynivå for boliger og uteoppholdsareal (§ 3.2.5.2.b).

Tiltak fra støyrapporten er vist og omtalt i kapittel 8 under *Støy*, se figur 60 på side 54.

Planen tilfredsstiller krav i KPA2018 for støy ved gjennomførelse av skisserte tiltak i vedlagt støyrapport (SWECO 2022).

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen ROS-analyse som følger planforslaget. ROS analysen ble oppdatert i 2020 til også inkludere risiko for ulykker mellom beboere og syklister, samt risiko mellom myke trafikanter og biler i adkomstområder, samt i 2022 ift. justeringer i plangrepet. Det vises til denne for utdyping av temaer. Temaene ras, grunnforurensning, støy og trafikksikkerhet er fulgt spesielt opp i planbestemmelsene. Viser for øvrig til kap. 8 hvor konsekvenser og avbøtende tiltak er presentert.

Tema som må undersøkes nærmere er ras og miljøtekniske undersøkelser jf. rapporten Prosjektforutsetninger datert 19.12.14. Bestemmelsene sikrer at det skal gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet i tråd med anbefalingene i rapporten. Dersom det påvises forurensning over normverdi må det i henhold til forurensningsforskriften utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes av kommunen før det kan graves i eller bygges på tomten.

Det er ikke et rasutsatt område, men det er noe ustabile masser i deler av området (se rapporten Prosjektforutsetninger datert 19.12.14). Bestemmelsene sikrer at det ved behov skal gjøres rassikringstiltak som skal utføres av foretak med geoteknisk kompetanse. Tiltakene skal utføres ved oppstart av grunnarbeider på tomten, og før evt. sprengning i planområdet. Tiltak gir lavere risiko ved gjennomført planforslag, fordi ustabile masser fjernes og nye bygg skal oppføres på trygg grunn. Aktuelle sikringstiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene § 2.11.1, § 3.2.5.2.e og § 6.1.1.

Det er i bestemmelsene lagt inn et punkt om at masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter forurensningsloven (§ 2.10.1). Sammen med rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc)

Det er utarbeidet VA-rammeplan som er vedlagt planforslaget.

Høyspentledning gjennom BBB må omlegges som følge av tiltak. Det har vært dialog med BKK for å få avklart behov for endringer i forbindelse med utbygging og omlegging av eksisterende strømforsyningsanlegg. Bestemmelse § 2.8 sikrer flytting av høyspentlinje gjennom BBB, og at ny plassering skal avklares med BKK. Ny plassering skal avklares med BKK før rammetillatelse (§ 3.2.5.1.h). Før IG skal høyspentlinje være flyttet (§ 6.1.2).

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget gir positive konsekvenser for næringsinteresser. Næringsarealet har god tilknytning til hovedveisystemet. Videreutvikling av eiendommen fører til at Fana Blikk får mulighet til å utvide og forbedre kundetilbudet.

Juridiske/ økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget gir ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

10. MEDVIRKNING

De nærmeste naboene ble invitert til et informasjonsmøte 27. juni 2011. Her ble det orientert om planene for utbygging, og spesielt omlegging av veg og avkjørsel, samt opparbeiding av fortau. Det er blitt avholdt flere møter med trafikketaten/bymiljøetaten. På møte 15.05.13 ble planavgrensningen endret for å legge til rette for gang- og sykkelforbindelse.

Det har siden 1. gangs innlevering i 2017, og 2. gangs innlevering i 2020, blitt holdt en rekke møter med aktuelle plan- og fagetater blant annet om kulturminner og gang-/sykkelveg. Det ble avholdt møte med kommunens planavdeling og Statens Vegvesen (SVV) 20.02.20 for å avklar innsigelse fremmet av SVV angående hensyn til trafikksikkerhet og fremkommelighet, og avklare premisser for trekking av innsigelse (trukket 07.04.20 etter revidert planforslag). Det ble i 2021 avholdt flere arbeidsmøter med byantikvar, byarkitekt og byplan (datert 12.03.2021, 28.04.2021 og 11.05.2021) der tema byggehøyder, utforming og tilpasning kulturmiljø var tema. Hvordan tilbakemeldinger i disse møtene ble håndtert omtales i endringsnotat som følger saken (2022).

11.FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget legger til rette for en fortetting i byfortettingssone nær bybanen. Det reguleres til senterformål som bevertning/tjenesteyting/kontor/forretning i tillegg til bolig og næringsvirksomhet. Eksisterende virksomhet til Fana Blikk videreføres. Det er lagt til rette for parkering og lagerlokaler under bakken. Nytt boligareal er samlet nord i planen, med uteoppholdsareal mellom byggene. Snarveien #1 vil være en erstatning for gjennomgangen mellom dagens bygg i planområdet. Snarveien vil representere en viktig forbindelse for naboer i nord som skal videre vestover mot Skjoldebukta for å bade. Snarveien skal være allmenn tilgjengelig for gående og syklende. Planforslaget vil føre til at Fana Blikk får muligheten til å utvide og fortsette sin virksomhet. Dagens uoversiktlige trafikksituasjon forbedres med ny tilkomst og gang- og sykkelareal for myke trafikanter. Utbyggingen av Fana Blikk vil føre til ny vitalitet i planområdet.

I KPA 2018 ligger planområdet innenfor byfortettingssone BY. Utnyttelse innenfor byfortettingssone gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal (KPA 2018). Foreliggende forslag imøtekommer disse krav. Totalt bruksareal for planforslaget er BRA=15491 m², inkl. areal under gatetun. Grad av utnytting varierer fra %BRA=60% til %BRA=200%.

Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med bymessig karakter. Og vi mener med dette at kommuneplanen åpner opp for at eksisterende virksomhet kan fortsette i planområdet. Med opptil 28 nye enheter, legger planen også opp til en fortetting av bolig nær bybanestopp. Fana Blikk sin virksomhet er i dag lite belastende for omgivelsene. Det er knyttet 21 servicebiler til virksomheten, men de er ute stort sett hele dagen.

Eksisterende bygg på bruk 1 Våningshus og Lemstove bevares gjennom bruk. Disse skal benyttes til bolig. Byggene vil sammen med boligbebyggelsen i BBB danne et tun rundt felles uteoppholdsareal. Restaurerte bygg vil ligge tett opptil gang- og sykkelveg Osbanetraseen, og vil være godt synlig som kulturmiljø.