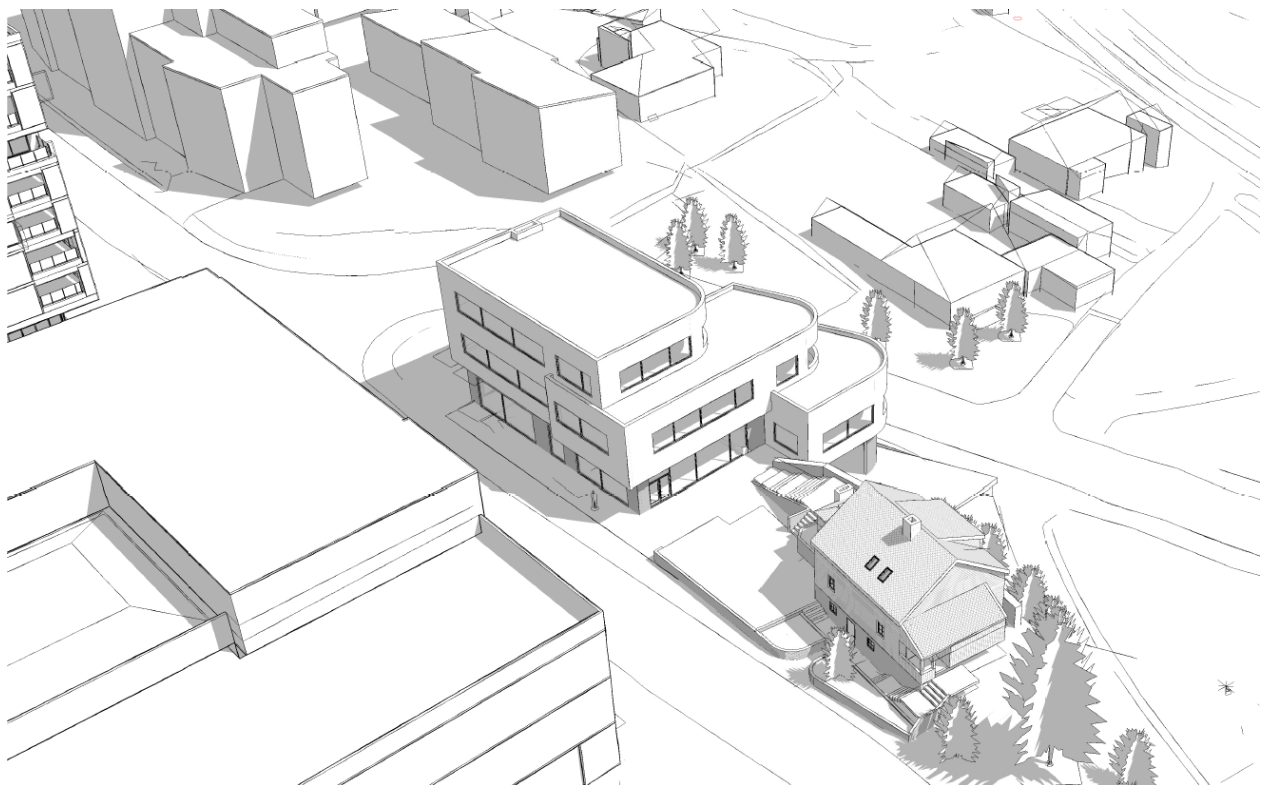


Planinitiativ Fantoftvegen 6

Datert: 26.08.2022

Gnr./bnr.	12/264
Forslagsstiller	FVeg 6 AS
Plankonsulent	SE arkitektur AS



Forslag til plannavn	Årstad, gnr. 12, bnr. 264, Fantoftvegen 6
Bydel, gnr./bnr.	Årstad, 12/264, 12/195, 12/372, del av 12/2, del av 12/196, del av 13/864 og del av 12/265.

Innholdsfortegnelse

Dialogmøte 12.08.2022	3
Bakgrunnen for planinitiativet	3
Foreslått formål	3
Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggehøyder	3
Formål og konsept	3
Volum og byggehøyder – samspill med omgivelsene	8
Alternativ Tilnærming	12
Materialbruk	13
Nye byrom	14
Forholdet mellom vern og utvikling	15
Tilpasning til landskap og omgivelser	17
Funksjonell og miljømessig kvalitet	17
Planområdet – dagens situasjon	18
Forslag til planavgrensning	18
Kort beskrivelse av området	19
Planområdet	19
Dagens bruk	19
Landskap	21
Strøkskarakter	21
Naturverdier	24
Landbruk	24
Støy	24
Rekreasjonsverdi- og bruk	24
Barn og unge	26
Skole og barnehage	26
Kollektivtransport	27
Kulturmiljø	28
Kulturminnedokumentasjon	31
Forholdet til overordnede planer og retningslinjer	31
Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA2018)	31
Gjeldende kommunedelplan	32
Gjeldende reguleringsplan	33
Tilgrensende reguleringsplaner	33
Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet	35
Stedsanalyse	38
Virkinger av planinitiativet	38
Medvirkning	39
Samfunnsikkerhet og risiko	39
Vurdering av behov for konsekvensutredning	39
Innledende klimagassberegning	39

Dialogmøte 12.08.2022

Det ble avholdt dialogmøte med Bergen kommune den 12.08.2022, med bakgrunn i planinitiativ innsendt den 11.05.2022. Det er utarbeidet et nytt planinitiativ basert på tilbakemeldinger i dialogmøtet. Det opprinnelige planinitiativet ble avvist på bakgrunn av skissert utnyttelse av eiendommen. Et viktig premiss for et nytt planinitiativ er at volum må nedjusteres for å tilpasses forutsetningene innenfor det kulturhistoriske miljøet (hensynssone H570).

Det er utarbeidet to ulike modeller, men det er valgt å vektlegge ett hovedalternativ i planinitiativet. Under punktet «alternativ tilnærming» vises enkelte skisser av alternativ 2.

Bakgrunnen for planinitiativet

Fantoftvegen 6 består i dag en eldre enebolig, garasje og tilhørende hageanlegg. Eiendommen er i dag ubebodd og er til nedfalls. Planområdet har i sør og vest en negativ fremtoning med synlig gateparkering og fremstår som lite tiltalende og vedlikeholdt. Den sentrale beliggenheten åpner opp for å kunne gi Fantoft et nytt sentralt bygg som vil fremstå som en viktig og imøtekommende portal til Fantoft sentrum og bybanen. Forslagsstiller og grunneier FVeg 6 AS ønsker å sikre en god og fremtidsrettet utvikling av eiendommen. Planområdet ligger i et område som i senere tid har vært, og fremdeles er under transformasjon i tråd med Bergen kommunes strategi om fortetting rundt bybaneholdeplasser. Utviklingen skal videreføre den transformasjonen som er igangsatt og ivareta hensynet og overgangen mot omkringliggende omgivelser.

Foreslått formål

Det er ønskelig å skape et aktivt gatenivå bestående av næringslokaler med åpne fasader. De øvrige etasjene vurderes til kontorformål. Det kan vurderes et mindre omfang av boligformål i nybyggets øvre plan. Det er foreslått å legge til rette for publikumsrettet virksomhet i eksisterende enebolig. På denne måten kan boligen renoveres og bli tilgjengelig for nabolaget, slik at opplevelsesverdien av bygningsmiljøet blir fremmet. Det vurderes at det er mangel på servicetilbud for den stadig økende befolkningen på Fantoft, og slik sett kan planarbeidet tilføre positive kvaliteter til området.

Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggehøyder

Formål og konsept

Det opprinnelige konseptet var basert på en åpenhet mot Øvre Fantoftvegen, med intensjon om å lage en kobling mellom hage og gate. Denne vurderingen har vi beholdt, men utviklet eiendommen videre og ivarettatt de forhold som er positive med eiendommen og utviklet andre forhold.

Tomten er relativ liten i sentrumsskala, men stor i eneboligskala. Det kulturhistoriske miljøet som eiendommen er omfattet av er viktig, og danner grunnlag for bygningsskala i utviklingen. Bebyggelsen i opprinnelig planinitiativ var totalt 2175 m². I det nye konseptet er hovedforslaget totalt ca. 1250 m². Av dette er underetasje, bestående av varelevering og renovasjon, ca. 250 m². I tillegg er det et areal på ca. 130 m² som er overbygget varelevering.

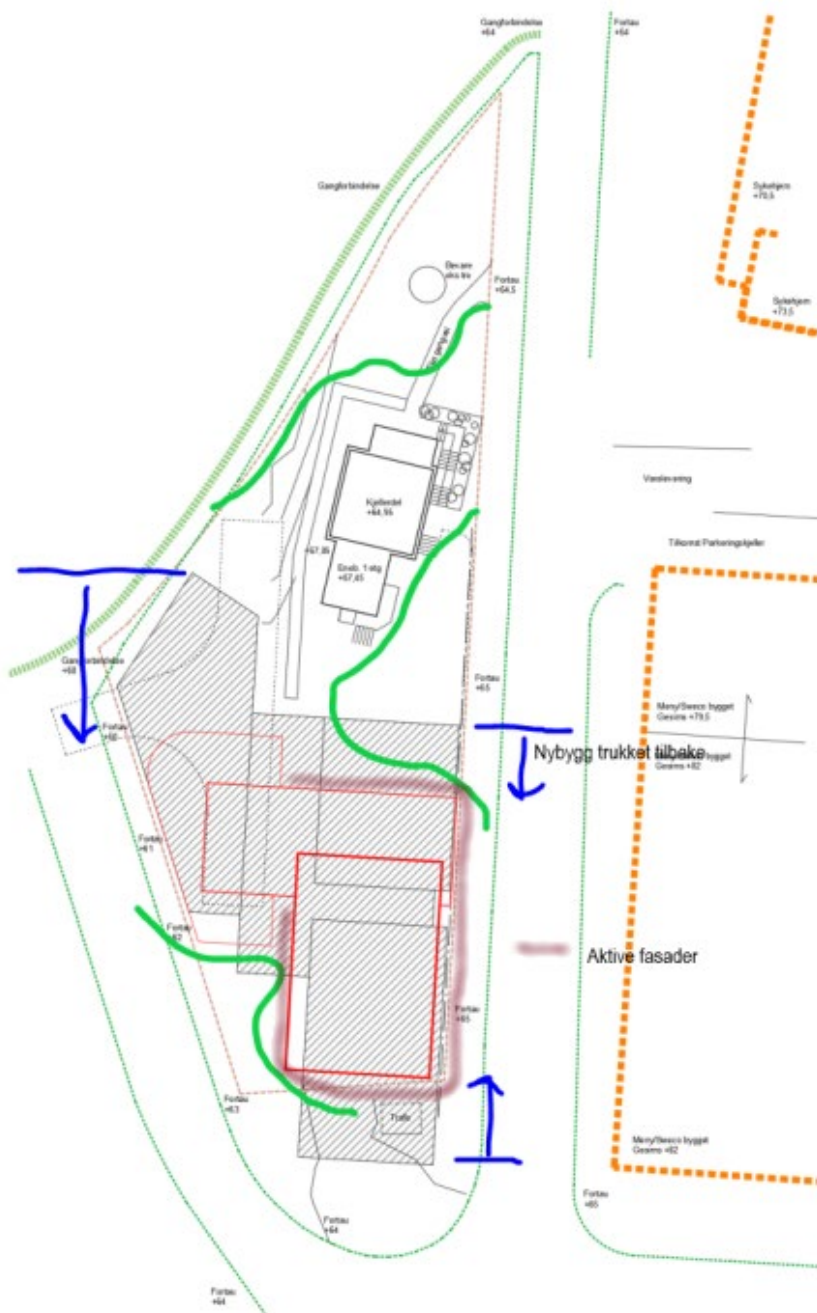
Mot nord er eiendommen avgrenset av et historisk veifar og en småskala bygningstypologi. Langs vest er innfartsåren til Fantoftområdet i form av bilvei og myke trafikanter. Mot sør møter

eiendommen et kryss/overganger og sentrumssonen på Fantoft, men har en plassdannelse mellom seg og trafikken. Mot øst og Øvre Fantoftvegen reiser Sweco/Meny-bygget seg som en vegg.

Tilkomstsonen i nord/vest har et nivå på ca +60. Det historiske veifaret og Fantoftvegen stiger opp mot korte 65 og omkranser tomten.

Intensjonen er å bevare eksisterende bygg, ivareta tilhørigheten mot det historiske veifar og småskala bebyggelsen i nord.

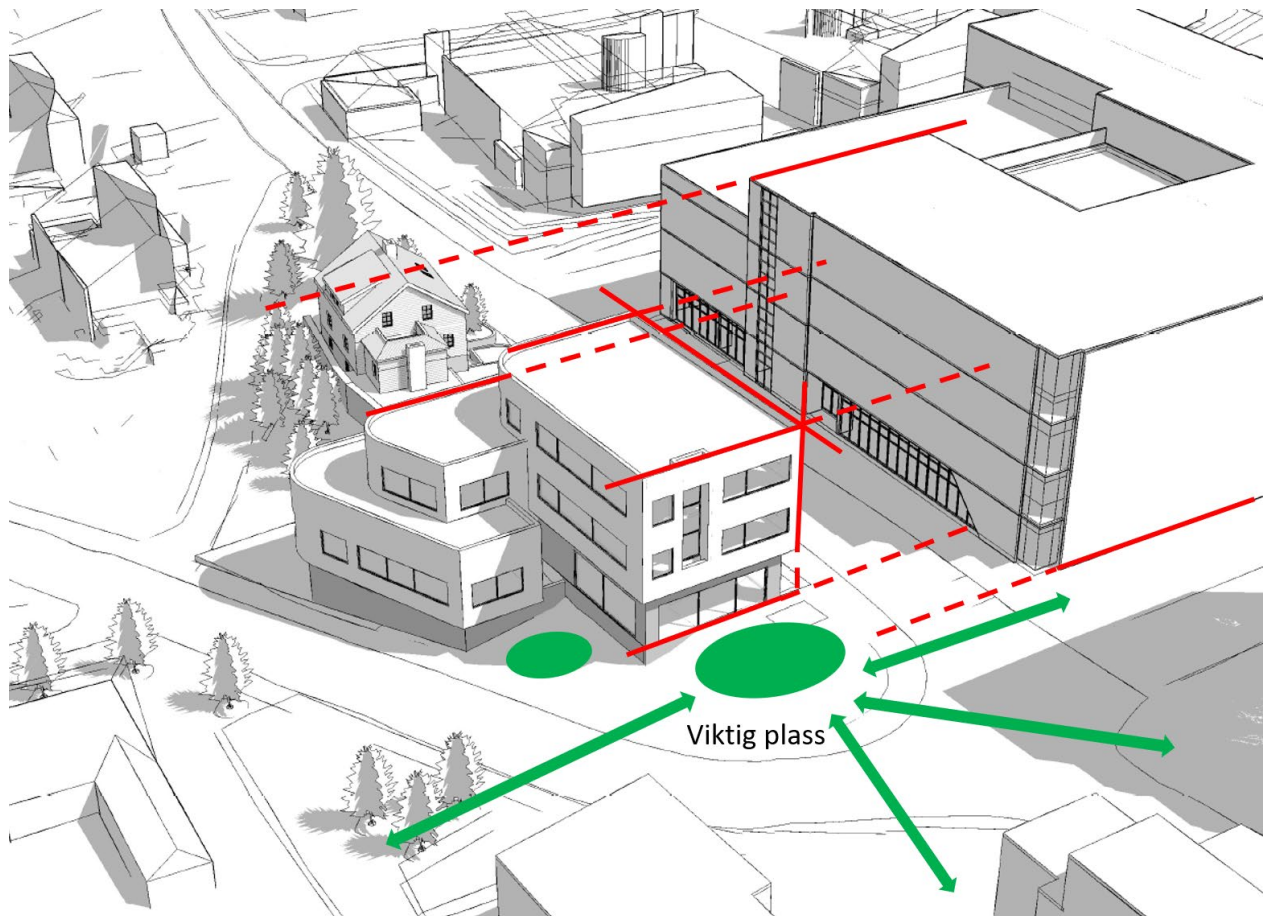
Nedenfor er situasjonsplan av hovedalternativet, som viser hvordan foreslått bygg er trukket tilbake sammenlignet med foravtrykket i opprinnelig planinitiativ:



Figur 1: Situasjonsplan av foreslått utbygging.

I dialogmøtet ble opprinnelig bygningsstruktur vurdert som god, og innhold og intensjon ble gitt positive tilbakemeldinger. Det var samtidig tydelige negative tilbakemeldinger om at volum var for store og det kulturhistoriske miljøet ikke var tilstrekkelig ivarettatt. Vårt alternativ 1 er basert på eksisterende forslag, med nedskalering av situasjonen og bygg trukket lengre vekk fra eksisterende bolig på eiendommen.

Konseptet er basert på en tilnærming med 3 bygningskropper, men byggene er ikke oppstykket som 3 enheter med mellomrom. Bygget er skalert ned og brukt som en nedtrapping, overgang mellom nivå og relasjon mot det eksisterende miljøet i området. Mot sør er fasade trukket tilbake, noe som gir en bedre åpenhet mot det sentrale Fantoft ved adkomst fra Fantoftvegen.



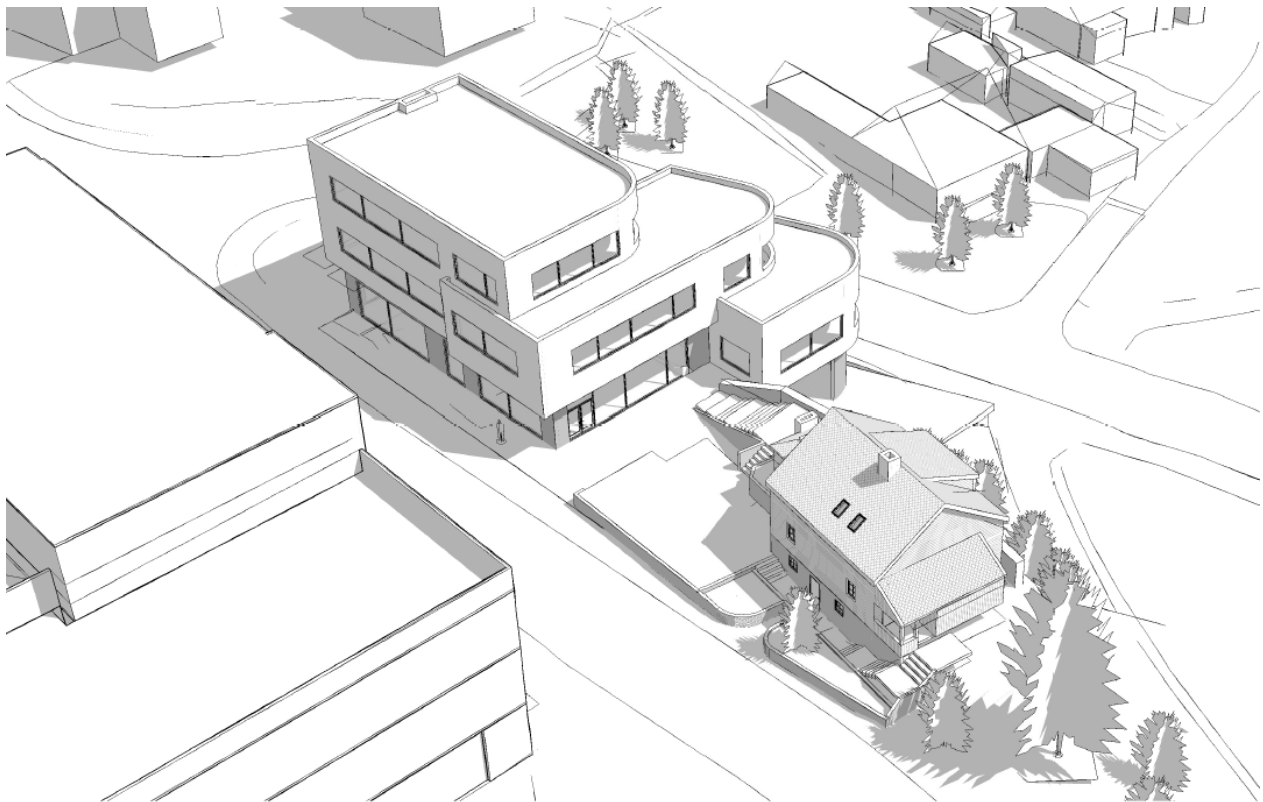
Figur 2: Foreslått nybygg sett fra sørvest.



Figur 3: Foreslått utbygging sett fra sør.

Vi ønsker å skape et aktivt gatenivå og få til en nærings-HUB bestående av næringslokaler for mindre bedrifter, oppstartsbedrifter eller lokale entreprenører. Et co-working-space etter modell av “MESH” og “Sentralen” hvor flere virksomheter samles i kontorfellesskap, med fast eller fleksibel arbeidsplass, eller eget kontor i kontoret. Det deles på møterom og andre kontorfasiliteter. På gateplan inn mot krysset ser vi en mulighet til å etablere en kombinert kantine/spisested. Plasseringen er sentral ved adkomst til området fra hovedvei og fra bybanen. Fantoft har i dag ikke noen spisesteder og et tilbud som kan gi aktivitet gjennom hele dagen anses som et viktig bidrag til å forbedre områdets helhetlige bokvalitet. Tanken er at vi da kan få til en mingling av studenter, næringslivet og mennesker som bor i området.

I eksisterende bygg vil det være naturlig å se på en ny bruk og muligheter for å etablere et spisested med mulighet for uteservering i hageanlegget.

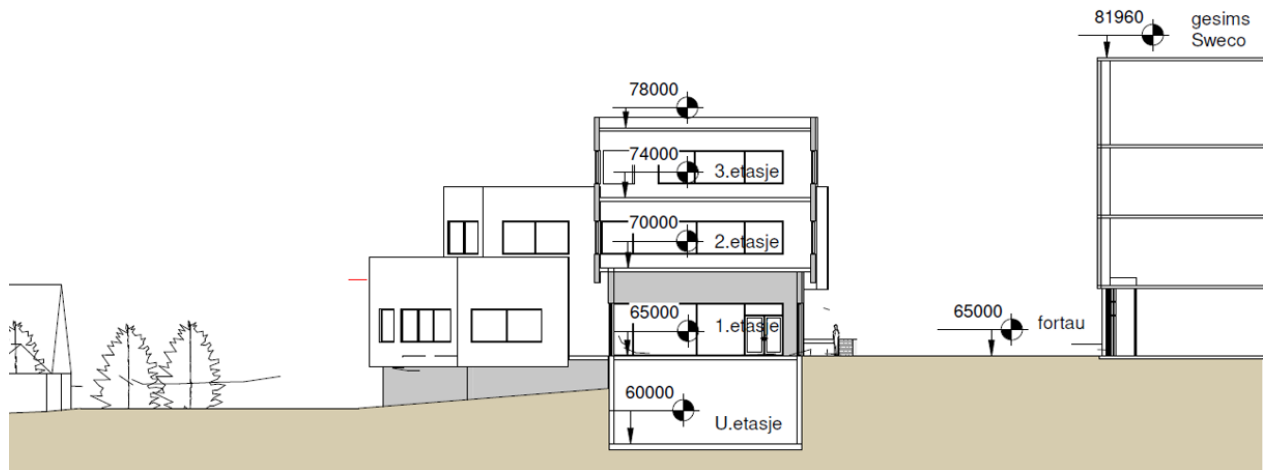


Figur 4: Foreslått nybygg sett fra nordøst.

Volum og byggehøyder – samspill med omgivelsene

Det opprinnelige forslaget var basert på en stram holdning mot sør og øst og forholdt seg til høydene i Sweco/Meny-bygget. Det var også en opptrapping mot eksisterende bygg på eiendommen, slik at det mot nord var 4 etasjer og mot sør 3 etasjer. Frontbygget mot vest ble liggende med 2 etasjer over kjeller.

Ved å beholde den stramme formen, men redusere høyder og trekke bebyggelsen vekk fra eksisterende bygg, vil vi oppnå en skala og luftrom rundt eksisterende bygg som gir større respekt til kulturmiljøet. Det er foreslått 3 etasjer mot sør som da representerer en etasje ned i forhold til Sweco/Meny-bygget. Samtidig har vi trappet oss ned mot nord og eksisterende bygg/hageanlegg, og har kun to etasjers bygg mot dette. Tanken er at første etasje er en åpen fasade og skal signalisere en aktivitet.



Figur 5: Snittillustrasjon mulig nybygg.

Bebyggelsens volumer henvender seg til omkringliggende eksisterende bebyggelse på en positiv måte. Mot nord og den etablerte eneboligen ønskes det etablert en sone med hovedadkomst som gir tilgang til hele planområdet. Sonen planlegges som et fellestun som er samlende og inkluderende parallelt med å gi eneboligen tilstrekkelig rom for å ivareta sine særegne kvaliteter.

I opprinnelige skisser var frontbygget mot vest hevet 2 etasjer over felles hageplass på kote 65. Samtidig var byggene skilt med en gate med glasstak. Nå har vi senket frontbygget mot vest med en etasje og trukket oss tilbake fra historisk veifar i nord. Da gir vi luft rundt eksisterende bygg og hageanlegg samt sikrer bedre siktelinjer fra bygget.



Figur 6: Mulig nybygg sett fra nordvest.

I skissen over er det lagt inn volumer som omtrentlig samsvarer med planlagt bebyggelse i pågående reguleringsplan for Fantoftvegen 9/Hageland (planID 4601_66280000). Vårt forslag

samspiller godt med volum og struktur på disse byggene. Vi ser av skissen hvordan en fremtidig situasjon kan bli når de sentrale eiendommene rundt veikrysset er transformert i tråd med KPA, og helhetlige urbane strukturer er etablert.

Bebyggelsen varierer i høyde, men har en henvisning til den moderne urbane utviklingen på et bybanestopp. Bildene nedenfor viser nabobyggene Sweco/Meny og «Fantoft stasjon», og synliggjør hvordan nyere urban strukturer har utviklet området de seneste årene. Bildet til venstre er tatt fra planområdet, ved hageanlegg i sør. Bildet til høyre viser enebolig i planområdet og nabobygg Sweco/Meny og enebolig i planområdet.



Figur 7: Nabobygg til planområdet, Sweco/Meny og "Fantoft stasjon".

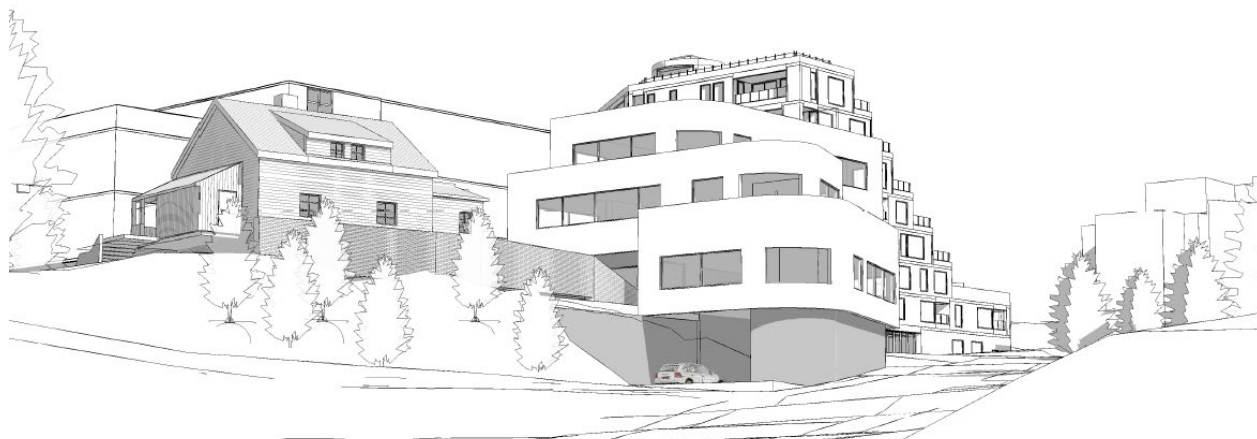
Vi vil jobbe videre med fasade på nybygg og spesielt mot den delen som henvender seg mot eksisterende bygg og hage, slik at disse på en god måte respekterer miljøet de er satt opp mot. Dette gjelder selve fasademateriale, men også miljøet nytt og gammelt skal møtes i.



Figur 8: Dagens og mulig fremtidig situasjon, sett fra Øvre Fantoftåsen.

Vi ønsker at hageanlegget skal bli en aktiv del av nybygget og har lagt den vertikale hovedsirkulasjonsveien til dette området. Det handler om å la alle som er innom eiendommen få et bevisst forhold til den gamle bebyggelsen.

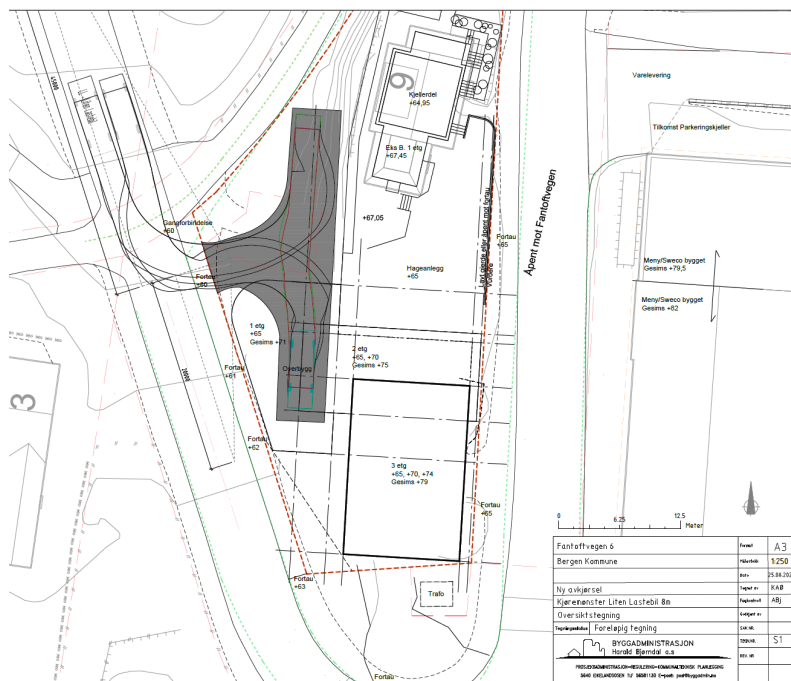
Eksisterende bolig i nord og hageanlegget nord og sør for bolig, blir tilgjengelig fra Øvre Fantoftåsen og åpnes opp. Tilpasning av bygg mot syd og videre ned mot Storetveitvegen blir viktig. Vi kan da skape en publikumssone mot Øvre Fantoftåsen og bybanestoppet, mens byggets infrastruktur henvender seg mot Storetveitvegen. Samtidig trappes dette ned slik at det følger en naturlig nedtrapping tilsvarende tomten.



Figur 9: Mulig ny bebyggelse sett fra nordvest.

Renovasjon og varetilkomst

Det er utarbeidet en sporingsanalyse som viser at snuplass for renovasjonsbil (liten lastebil) innenfor egen tomt er mulig. Dette forutsetter at trafo sørvest i planområdet flyttes. Eventuell flytting av trafo vurderes videre i planarbeidet, i samråd med rette instans.



Figur 10: Kjøremønster for liten lastebil (skisse fra Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS).

Alternativ Tilnærming

Alternativ 2 vektlegger en bygningsform som henvender seg til det historiske bygningsmiljøet i form og skala. Ved bruk av saltak og gjennom nedskalering av volum mot nord, tilnærmer alternativet seg eksisterende enebolig på en god måte. Nedenfor følger noen skisser av alternativ 2. Arealene i dette alternativet er omtrent tilsvarende som hovedalternativet, med et totalt bruksareal på ca. 1290 m².



Figur 11: Alternativ 2 sett fra nordøst.



Figur 12: Alternativ 2 sett fra nordvest.



Figur 13: Alternativ 2 sett fra sørvest.

Materialbruk

Vi har gjort en vurdering av materialbruk i prosjektet, og har sett til Hasle Tre i Oslo som en mulighet. Vi ønsker å tenke neste livsfase for bygget og planlegge det som en demonterbar konstruksjon, slik at byggematerialene kan gjenbrukes i andre prosjekter i fremtiden.

Trebygget Hasle Tre på Hasle i Oslo skal stå ferdig i 2022. Samtidig er lokalisering av bygget i et veikryss og kan kreve en robust fasade og uttrykk. I så måte vil det muligens være gunstig å tenke tegl og et mer muralt uttrykk.



Figur 14: Hasle Tre i Oslo.

Nye byrom

Sørvest i planområdet står det en trafo i dag, i tillegg til en grusplass som benyttes til blant annet fremmedparkering. Her har vi foreslått å flytte/bytte ut trafo og tilrettelegge for tilkomst for vare- og avfallshåndtering. Det er i dag tilrettelagt for en tilkomst til eksisterende trafo.



Figur 15: Trafo og grusplass sørvest i planområdet.

Opprinnelig planinitiativ foreslo å krage bebyggelse utover trafostasjon helt sør i planområdet. Dette er ikke tatt med i nytt forslag, men det er likevel åpnet opp for å integrere trafo i bygg, eventuelt samlokalisere denne med trafo sørvest i planområdet.



Figur 16: Trafo sør i planområdet skaper et negativt byrom.

Eneboligens hageanlegg nord i planområdet består i dag av høye trær og lavere tett vegetasjon. Det foreslås å bevare hageanlegget og eldre trær, men åpne opp området som hovedadkomst til hele planområdet. Et fellestun i dette området vil bidra til å skape kvaliteter til nrområdet, både som møteplass, men også ved å fremheve eneboligens kvaliteter for allmennheten.



Figur 17: Eneboligens hageanlegg i nord.

Forholdet mellom vern og utvikling

Hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570)

Eiendommen inngår i hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Kulturminnedokumentasjon (Abo plan & arkitektur, 2018) inkluderer Fantoftvegen 6, og konkluderer med at eneboligen ikke lenger kommuniserer med sveitserhuset, som nå er en del av Fantoft gård barnehage. Rapporten sier at eneboligen nå kommuniserer med Sweco-bygget. Det siste nybygget i området, «Fantoft stasjon» i Fantoftvegen 16, forsterker kommunikasjonen med tyngre bebyggelse ytterligere, og svekker eneboligens tilknytning til det historiske bygningsmiljøet.

Av skråfoto nedenfor ser man skillet mellom større bebyggelse til høyre og mindre bebyggelse (kulturmiljø) til venstre for linje. Planområdet er i høyre hjørnet, og det fremstår tydelig at området kommuniserer med den tyngre bebyggelsen i øst. Skråfoto viser tydelig hvordan bygningsmiljøet i Vestre Fantoftåsen er orientert langs samme akse, mens enebolig i planområdet ikke fremstår som en naturlig del av dette bygningsmiljøet.



Enebolig og hageanlegg

Det legges opp til at eksisterende bolig og hageanlegg mot nord bevarer og henvender seg mot den lavere bebyggelsen videre nordover. Ved å bevare/beholde vil vi gjennom bruk kunne utnytte den kulturverden som ligger i det eksisterende bygget. Da viderefører vi en verdi i form av en utvikling, men samtidig beholder historien.

Tidlig på 1990-tallet utarbeidet kommunen et kunnskapsgrunnlag for kommuneplanen om Landås bydel; både en arkitektonisk stedsanalyse med veiviser og en oversikt over verneverdige bygninger og bygningsmiljøer med registreringsrapport. I dokumentet om verneverdige bygg og bygningsmiljøer er Fantoftvegen 6 kun nevnt under Fantoftvegen 10 – tidligere Nedre Fantoft gård, hvor det står følgende; «...og mot Fantoftveien et bolighus fra 1934».

I løpet av de 30 årene som er godt siden rapporten forelå har det skjedd viktige endringer i kulturminneforvaltningen. I lys av en slik endring ønsker vi en god dialog med både byarkitekten og byantikvaren om hva som kan endres og hvordan et nytt bygg kan tilpasses og utformes. Vi håper at vern ikke betyr frys, men at vern i form av en utvikling og aktiv bruk kan bidra til et felles godt prosjekt.

Fra planområdet vestre side går det en akse mellom eksisterende småhusbebyggelse i Vestre Fantoftåsen og nyetablert bebyggelse i Storetveitveien. Planlagt bebyggelse henvender seg positivt mot denne akse og ligger som en forlengelse av denne.



Figur 18: Nyere bebyggelse i Storetveitvegen, eldre bebyggelse i Vestre Fantoftåsen og historisk veifar til høyre.

Situasjonen på nordsiden av eiendommen får en henvendelse til den nedskalerte bebyggelsen som er i området. Henvendt mot sør får man et moderne bygg i massivtre og høyder syd tilsier en moderne bruk. Samtidig får vi et opphold mellom ny og gammel bebyggelse som vi ønsker å åpne opp mot Øvre Fantoftvegen.

Sett i sammenheng med området nord for eksisterende bygg som vi foreslår forblir urørt, skaper dette en åpenhet og tilhørighet til Øvre Fantoftåsen som vi tror både bygget og prosjektet kan bygge videre på.

Historisk veifar (hensynssone H570)

Det historiske veifaret er i dag en gangvei mellom Fantoftvegen og Øvre fantoftåsen, som planlegges videreført. Hensynssonen for veifaret anses ikke å bli vesentlig berørt av de tiltak planinitiativet legger opp til.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Eiendommen har en sentral plassering og henvender seg til omkringliggende veier i syd, øst og vest og mot gangvei i nord. Planinitiativet legger opp til at nye bygg skal tilpasses terreng og tilgrensende bebyggelse i skala og funksjon. Det er relativt flatt terreng ved planlagt plassering av bygg A og B, mens ved planlagt bygg C er terrenget skånende mot vest. Det skal fokuseres på god terrengetilpasning og minimering av terrenngrepp.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nytt bygg skal planlegges i samsvar med TEK17. Tilkomsvei vil utformes etter gjeldende regelverk, med fokus på trafiksikkerhet. Det skal etableres parkering i samsvar med KPA § 17. Planarbeidet skal ha fokus på bærekraft, og det legges opp til bygg i massivtre med demonterbar konstruksjon. Materialbruken er miljøvennlig og kan gjenbrukes.

Det er offentlig vann og avløp i området, som nye bygg vil knytte seg til. Det skal utarbeides VA-rammeplan som beskriver løsninger for tilknytning til vann og avløp, samt håndtering av overvann.

Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning

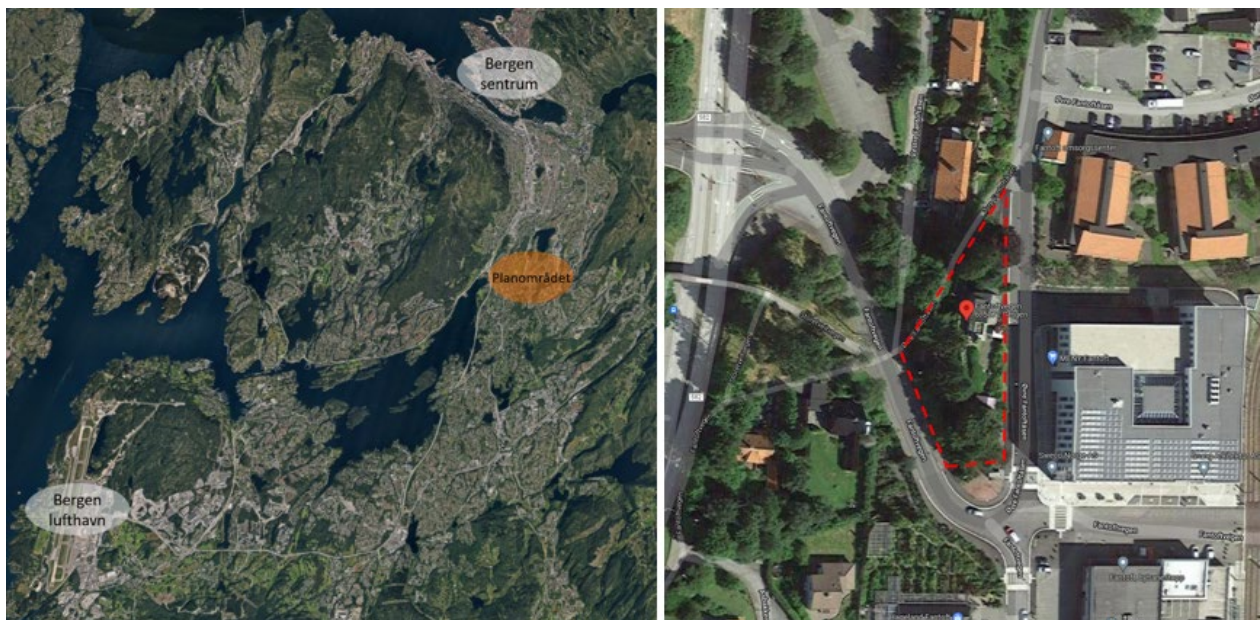
I forslag til planavgrensning er det inkludert fortausareal i øst og sør og historisk veifar i nordvest. I vest er det inkludert areal til eventuelle frisiktlinjer. I nordvest er grensen tilpasset reguleringsplan 4601_61770000, av hensyn til eventuelt å etablere en mer funksjonell gangakse mellom Vestre Fantoftåsen og Fantoftvegen/Øvre Fantoftåsen. Eiendommer omfattet av planavgrensningen er: gbnr. 12/264, 12/195, 12/372, del av 12/2, del av 12/196, del av 13/864 og del av 12/265.



Figur 19: Forslag til planavgrensning.

Kort beskrivelse av området

Planområdet ligger sentralt på Fantoft, i et område som er under utvikling. Etter etableringen av bybanen har området fått en ny giv og det er etablert nye bygninger med variert bruk fra næring, kontor og bolig. Fantoft studentby ble etablert i 1969-1972 og har satt et tydelig preg på området som helhet med sine høyblokker. Høyblokkene er satt inn i et område som opprinnelig har hatt småskalabebyggelse. Høyblokkene spiller sammen med blokkene i Vilhelm Bjerknes' vei, øst for Fantoft studentby, som ble etablert i samme tidsepoke. Et overordnet ønske om en urban utvikling nær bybanestoppene har resultert i en utvikling av større bolig- og næringsbygg i området. Fantoft studentby er også utvidet med flere hybler og ulike tilbud til studentene. Området har i dag viktige nærfunksjoner som dagligvare, men synes å mangle tilgjengelige møteplasser for uformelle treff, spisesteder og gode oppholdsområder som kan binde sammen nabolaget som helhet.



Figur 20: Lokalisering og oversiktsbilde av planområdet.

Planområdet

Planområdet omfatter Fantoftvegen 6, gnr. 12 bnr. 264. Det er i dag en enebolig og et frittstående garasjebygg i planområdet. Det er ca. 80 meter gangavstand til Fantoft bybanestopp.

Dagens bruk

Planområdet omfatter en enebolig og et frittstående garasjebygg, samt en trafostasjon. Eiendommen har et areal på 1 483 m². Eneboligen er bygget i ca. 1934, mens garasjebygg er av nyere dato, og ble godkjent av Bergen kommune i 1976. Boligen er ikke i beboelig stand, og har behov for totalrenovering, jf. tilstandsrapport (Takstkontoret BJ AS, 2021). Deler av taket er i dag dekket av presenning grunnet lekkasje. Hageanlegget har de siste årene vært benyttet til riggområde tilknyttet etablering av ny bebyggelse i området. Det øvrige arealet består i hovedsak av vegetasjon og opparbeidet areal rundt boligen. Kjøretilkomst til eiendommen er fra Øvre Fantoftåsen ved østlig eiendomsgrense.



Figur 21: Dagens bruk av eiendommen.

Helt sør i planområdet, på kommunal grunn, står en trafostasjon. Dette hjørnet fremstår i dag som lite visuelt tiltalende eller attraktivt for mange trafikanter.



Figur 22: Trafostasjon sør i planområdet.

Sørvest i planområdet står også en trafo. I tillegg er det her en grusplass som blant annet blir benyttet til fremmedparkering. Dette areal har nylig vært brukt til anleggsbrakker i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse i området.



Figur 23: Trafostasjon og grusplass sørvest i planområdet.

Landskap

Planområdet ligger vestvendt med stigende terreng mot øst. Det laveste punktet på eiendommen ligger på kote 59,6, mens høyeste punkt er kote 66,7.



Figur 24: Terrengprofil; oransje linje viser hvor profil en trukket.

Strøkskarakter

Bygningsmiljøet i nærområdet er variert, med større strukturer mot øst og lavere boligbebyggelse mot nord og sør. Området har de siste årene vært under utvikling i tråd med Bergen kommune sin

strategi for fortetting rundt bybaneholdeplasser. Mot øst ligger Fantoft studentby, samt relativt nylig oppførte bygg i Fantoftvegen 14P og 16, for henholdsvis næring og bolig.



Figur 25: Nabobygg til planområdet, Fantoftvegen 14P til venstre og Fantoftvegen 16 til høyre.

Nordøst for planområdet ligger Fantoft omsorgssenter og Fantoft gård barnehage. Omsorgssenteret består av sykehjem, bokollektiv og omsorgsleiligheter.



Figur 26: Fantoft omsorgssenter, nordøst for planområdet.

Tilgrensende planområdet i sør ligger Hageland, samt eneboligbebyggelse i sørvest. Tilgrensende planområdet i vest ligger to eneboliger, og Storetveit skole og Storetveitmarken vest for Storetveitvegen. I eiendomsgrensen til Hageland, mot planområdet, er det etablert en støyskjerm. Denne skaper et negativt element i byrommet, gjennom en lukket «fasade» langs fortau.



Sentralt på Fantoft er bebyggelsen preget av større strukturer, fra eldre studentboliger til nyere utvikling i tråd med fortetningsstrategien rundt bybanestoppet. Nybygget i Fantoftvegen 16 består av 8 etasjer, og er det siste nybygget i området. Det er flere pågående reguleringsplaner med bolig som hovedformål, noe som vil øke boligmassen og forsterke dagens strøkskarakter med tyngre bebyggelse.



Figur 27: Til venstre: oversiktsbilde av Fantoft sentrum. Til høyre: Fantoft studentby.

Nord for planområdet, i Øvre Fantoftåsen og Vestre Fantoftåsen, er bebyggelsen preget av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, i tillegg til Fantoft omsorgssenter.



Figur 28: Øvre Fantoftåsen og Vestre Fantoftåsen nord i nord. Planområdet i høyre hjørnet.

Naturverdier

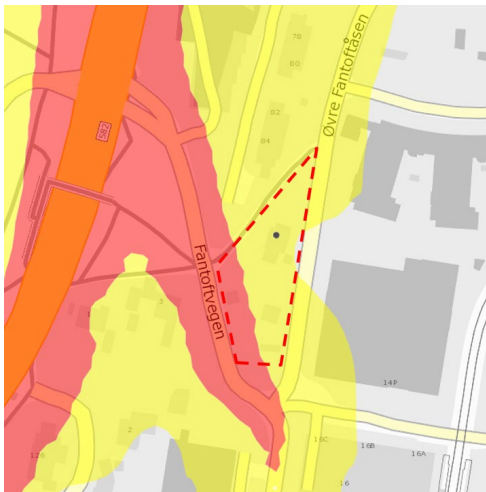
Det er ikke registrert særlige naturverdier i eller i nærheten planområdet.

Landbruk

Det er ikke registrert landbruksinteresser i eller i nærheten av planområdet.

Støy

Eiendommen ligger delvis innenfor gul- og rød støysone for veitrafikkstøy.



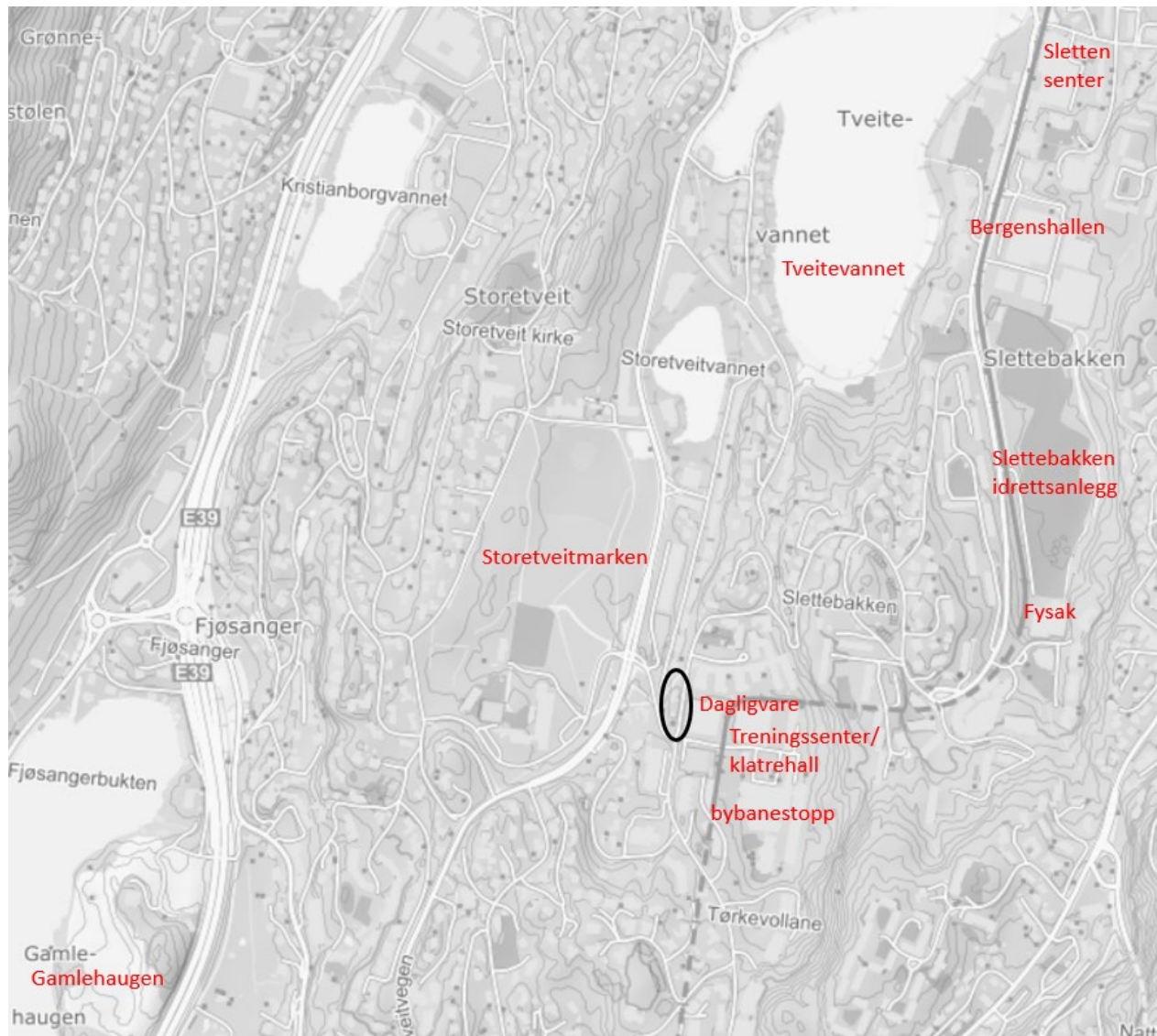
Figur 29: Utklipp fra Statens vegvesens støykart.

Rekreasjonsverdi- og bruk

Det er mange tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten av planområdet. I sørvest ligger Gamlehaugen, med museum og store parkarealer. Ved Fjøsanger i vest finner man turloyper til

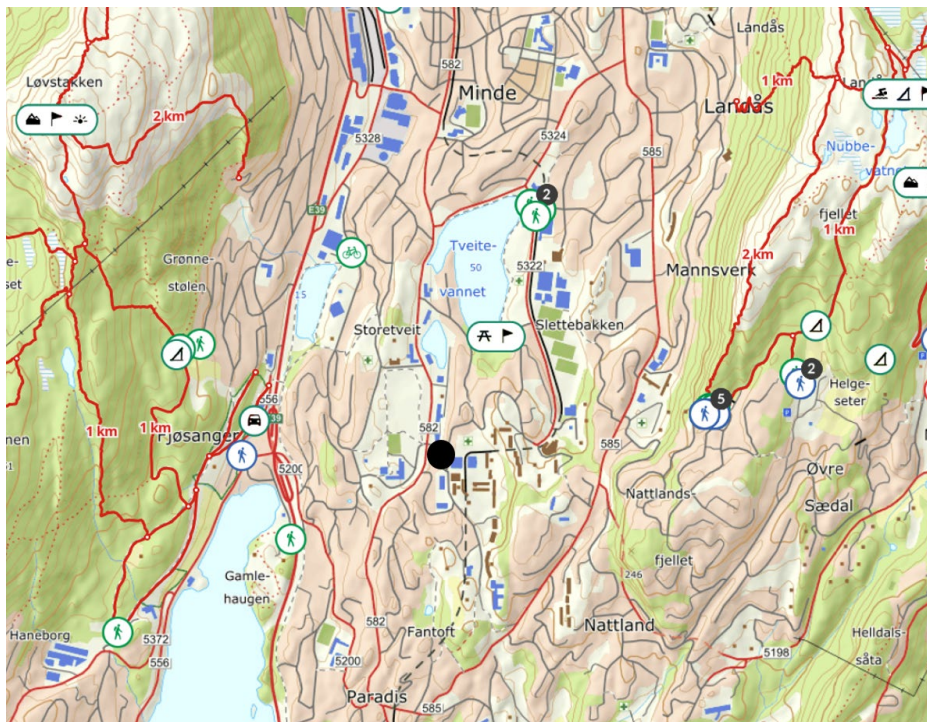
blant annet Løvstakken og Gullsteinen. Ved Tveitevannet, nord for planområdet, ligger en tuftepark på sørsiden av vannet. Det er også gode områder for opphold langs vannet, i tillegg til opparbeidet gangvei rundt hele vannet.

Det er også et variert aktivitetstilbud i nærområdet. Ved Fantoft studentby ligger Sammen treningssenter, med blant annet treningssenter, klatrehall og squashbaner. Ved Slettebakken finnes fotballbaner og sandvolleyballbaner, i tillegg til Fysak hvor det tilbys aktiviteter som dans, skating og parkour mm. I Bergenshallen på Sletten finnes tilbud som tennis, skøytehall, turnhall og baskethall.



Figur 30: Oversikt over nærliggende rekreasjon- og aktivitetstilbud. Planområdet er markert med sort sirkel.

Fra Landås og Nattlandsfjellet, øst for planområdet, finnes turruter til blant annet Landås fjellet.



Figur 31: Oversikt over nærliggende turløyper- og ruter. Planområdet er markert med sort sirkel.

Barn og unge

Det er ikke interesser knyttet til barn og unge i planområdet i dag. I nærliggende områder finnes det lekeplasser, blant annet ved Fantoft studentby og ved Fantoft gård barnehage, og grøntområder for lek og rekreasjon, eksempelvis Storetveitmarken.

Skole og barnehage

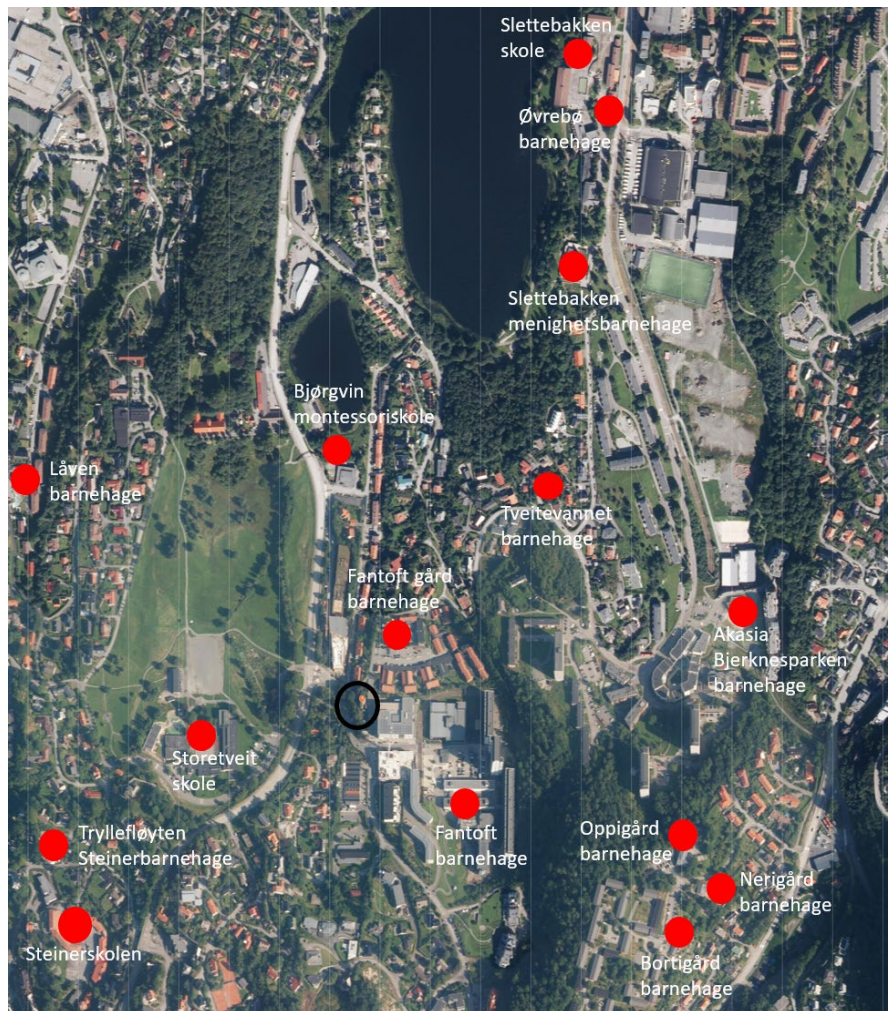
Planområdet ligger innenfor opptaksområde til Slettebakken barneskole og Storetveit ungdomsskole. Ifølge skolebruksplan 2021-2030 vil Slettebakken skole ha behov for økning av kapasiteten som følge av pågående områdereguleringsplan for Slettebakken. Skolen har i dag en kapasitet på 450 elever, men ifølge skolebruksplanen skal denne rehabiliteres/bygges ny og utvides til en normalkapasitet for 500 elever.

Det er kunngjort oppstart for detaljregulering av Storetveit skole. Bakgrunnen for planarbeidet er at skolen har vedlikeholdsetterslep og behov for kapasitetsøkning. Det foreligger planer om å rehabilitere dagens skolebygg, i tillegg til å etablere et nytt skolebygg. Dette vil øke elevkapasiteten fra 450 til 600.

Ifølge skolebruksplanen foreligger det planer om et helt nytt skoleanlegg på Mindemyren. Som følge av planer om et høyt antall boliger og kontorer, har kommunen Bring-tomten som eventuell skoletomt.

Det fremgår av barnehagebruksplan 2016-2021 har Årstad byområde relativt lav dekningsgrad barnehage. På bakgrunn av planområdets beliggenhet, ved grensen til Fana byområde, er det sentralt å se til dekningsgraden også i nærliggende deler av Fana. Barnehageområde 10 (Midttun, Kringlebotn, Sædal, Nattland, Paradis) har høyest dekningsgrad i Fana, med 125 %.

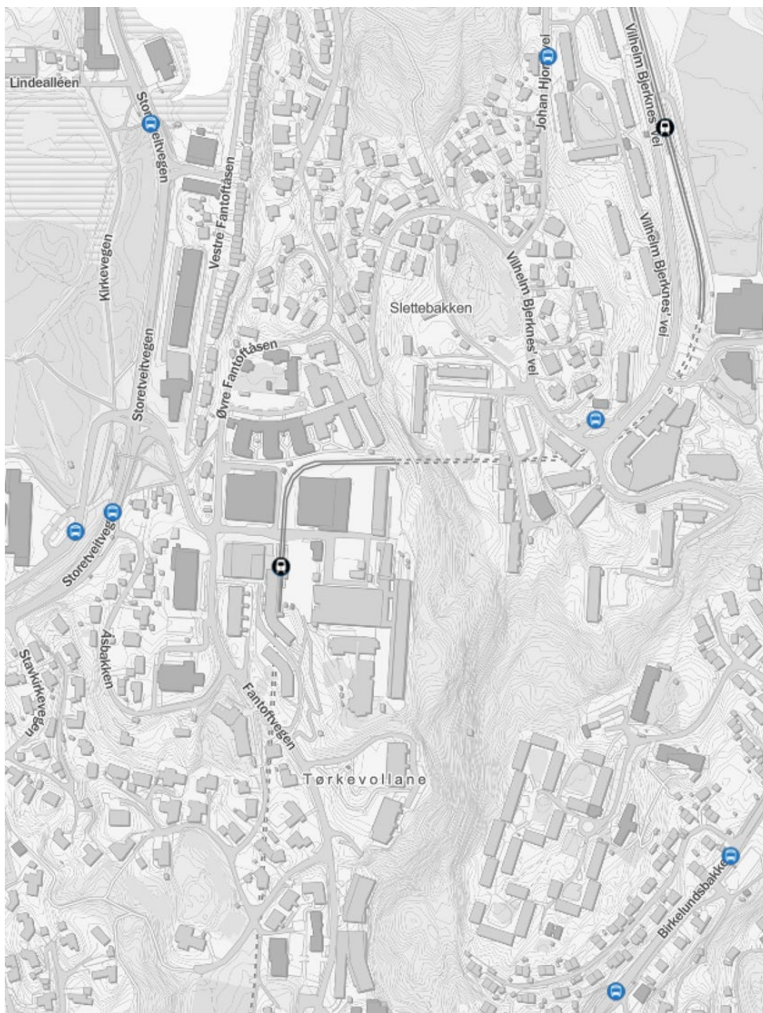
I barnehagebruksplanen er det listet opp en rekke tiltak for barnehager i Årstad. Blant disse tiltakene er etablering av Fantoft barnehage (studentsamskipnaden). Denne åpnet i 2017 og har en kapasitet på ca. 80 barn. I tillegg foreligger det tiltak for utviding av flere barnehager i Årstad, hvorav flere av utvidingene er gjennomført.



Figur 32: Oversikt over skoler og barnehager i nærområdet.

Kollektivtransport

Planområdet ligger ca. 80 meter unna bybanestoppet på Fantoft. Det er i tillegg gode bussforbindelser i Storetveitvegen.



Figur 33: Oversikt over holdeplasser for buss og bybane.

Kulturmiljø

Bebyggelse

Planområdet er omfattet av hensynssone H570 bevaring kulturmiljø i KPA. Beskrivelse av kulturmiljøet foreligger i vedlegg til KPA; *Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)*. Det aktuelle bygningsmiljøet omtales som «Fantoftåsen» i vedlegget, og strekker seg nordover fra eiendommens vestside, til og med neset i Tveitevannet og deler av Slettebakken. Fantoftvegen 6 er den sydligste eiendommen som omfattes av denne hensynssonen. Nedenfor er utklipp av aktuell side som omtaler kulturmiljøet.

Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)



10 Fantoftåsen



§ 35.5: Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.

10 Fantoftåsen

Området er preget av enhetlig terrengtilpasset bebyggelsesstruktur lineært langs veier som rekkehus langs Storetveitvatnet, og som eneboliger mot Slettebakken og på neset i Tveitevatnet. Området kjennetegnes av bygninger med arkitektur av høy kvalitet, og god materialbruk.

- Eksisterende bygninger, med fasader, historiske bygningsdetaljer, materialbruk, farger, volum og hage må bevares.
- Eksisterende bygningsvolumer, struktur og skala må legges til grunn ved eventuelle nye tiltak innenfor sonen. Materialbruk i området skal videreføres.
- I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Utfyllende informasjon:

Byantikvaren, skriftserien.: 1993: Landås bydel, Verneverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Se også våre hjemmesider for lenker til andre kildesøk:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelingen/byantikvaren

Illustrasjonseksempler



Området preges av kulturhistoriske perler med særpreg.



Eksempel på bygningsvolum med god terrengtilpasning.



Eksempel på bygningsstruktur med arkitektur av høy kvalitet



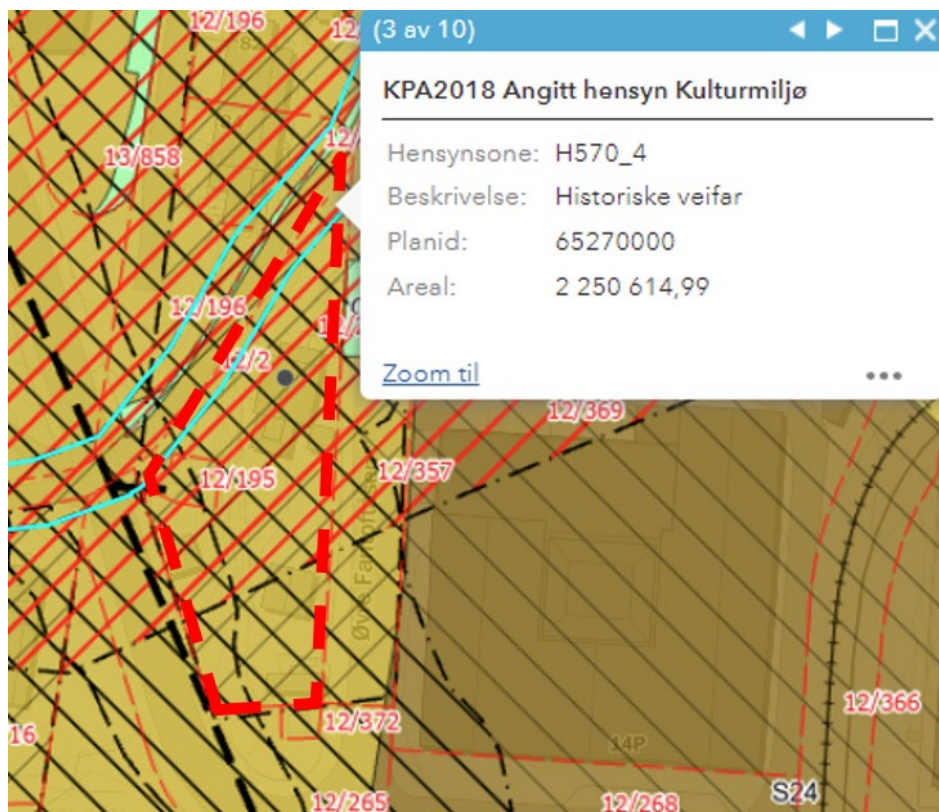
Historiske bygningsdetaljer må bevares.

VEDLEGG 4, Revidert November 2018

Figur 34: utklipp av Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570).

Historisk veifar

En mindre del av planområdet, langs gangvei i nordvest, ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø - historisk veifar, traséen Fantoft-Fjøsanger. Veifaret gikk opprinnelig fra Slettebakken gård til Fjøsanger stasjon. Hensynssonen for veifaret er H570, men historiske veifar er ikke nevnt i dokumentet *Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)*.



Figur 35: Utklipp av hensynssone H570 for historisk veifar, som delvis berører eiendommen.

Bestemmelser til hensynssone H570:

Det er ikke satt bestemmelser til de enkelte hensynssonene for bevaring kulturmiljø, men følgende bestemmelse i KPA er felles for hensynssonene:

§ 35.5 Kulturmiljø (570)

Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.

Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene.

Utfyllende retningslinjer til de enkelte hensynssonene fremgår av «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø».

Kulturminnedokumentasjon

Fantoftvegen 6 var opprinnelig en del av planområdet til plan 4601_66280000, som er under arbeid, men ble i planprosessen tatt ut av planforslaget. I kulturminnedokumentasjon til denne planen er det gitt følgende omtale av eiendommen:

«Eneboligen i Fantoftvegen 6 er fra 1934. Eiendommen er nevnt i Byantikvarens skriftserie av 1993: «Landås bydel, verneverdi bygninger og bygningsmiljøer» under omtalen av tidligere Nedre Fantoft gård: «Kjernen i gårdsanlegget består i dag av et våningshus i Sveitserstil, en løe og en mindre uthusbygning. På oversiden av gården ligger murene etter en løebygning fra 1930 og mot Fantoftveien et bolighus fra 1934. Våningshuset i Sveitserstil bærer preg av å ha blitt bygget rundt årshundreskiftet»»

Videre blir det skrevet at det ikke foreligger kjennskap til at eneboligen i Fantoftvegen 6 har hatt noen funksjon i tilknytning til Fantoft gård. Det påpekes at det har skjedd store endringer i bebyggelsesstrukturen fra 1950-tallet frem til i dag, og at flere utbygginger har skapt brudd mellom boligen i Fantoftvegen 6 og tidligere deler av Nedre Fantoft gård. Blant annet legges det vekt på den tunge utbyggingen rundt bybanestoppet. Ut ifra senere tids utbygging konkluderer kulturminnedokumentasjonen med følgende: «Eneboligen i Fantoftvegen 6 kommuniserer ikke lenger med Sveitserhuset, men med Sweco-bygget og sykehjemmet.»

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA2018)

Nasjonal arealplanID 4601_65270000, ikrafttredelsesdato 19.06.2018

Planområdet ligger innenfor *byfortettingssone* i kommuneplanens arealdel. Følgende hensynssoner berører planområdet:

- H570 kulturmiljø
- H210 støy – rød sone
- H220 støy – gul sone
- H390 luftkvalitet – gul sone
- H410 konsesjonsområde fjernvarme

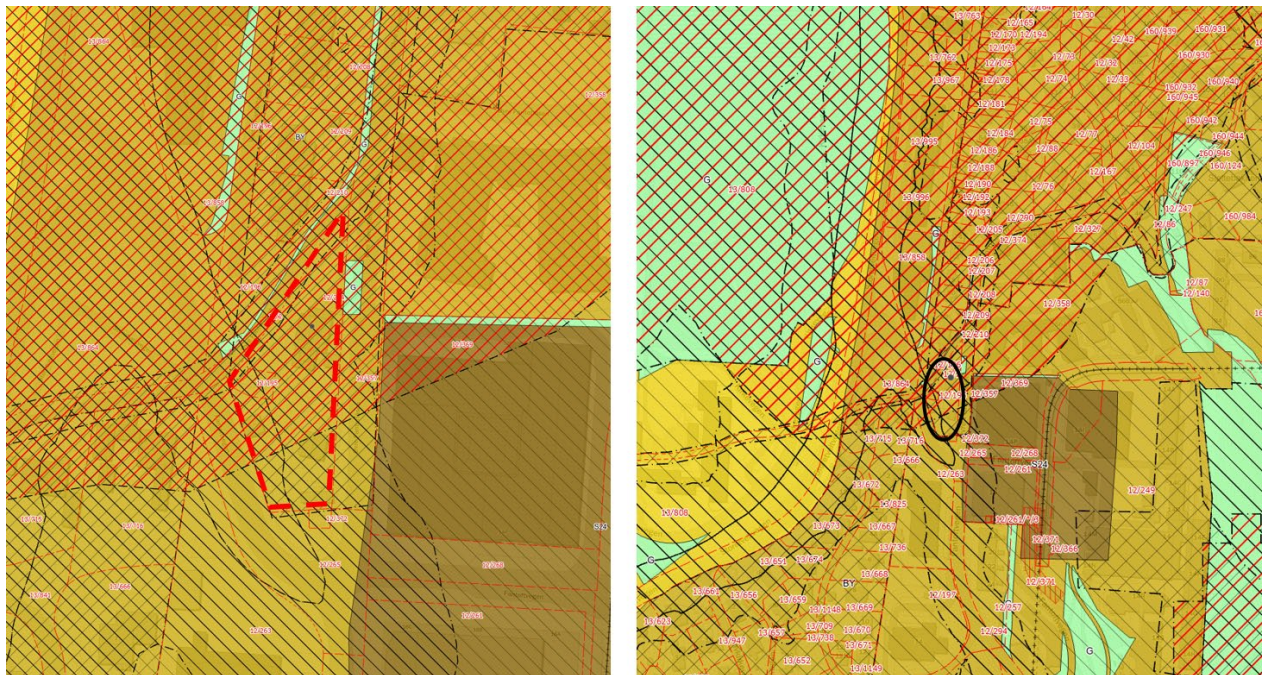
I KPA 2018 inngår eiendommen i en større byfortettingssone, sone 2. Den grenser mot sentrumskerne, sone 1, mot øst. Sone 1 og 2 har på noen punkt felles bestemmelser. Blant annet at områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg. I tillegg er § 26.1.5 sentral, som sier at grensen mellom sentrumskerne og byfortettingssone kan justeres ved regulering, med forutsetninger som er ivaretatt ved planrådets lokalisering.

Følgende bestemmelser i KPA § 26.3 gjelder for arealkategori byfortettingssone;

- 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.
- Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3.
- Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg.

- Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten.
- For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur.
- Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.
- Byggehøyde: a. 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. Se også § 38.3.1. b. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.
- Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.
- Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.

Planbeskrivelsen til KPA sier at planlegging i byfortettingssonen «*krever at man tidlig kartlegger hovedtrekk i fremtidig byromsstruktur, og at de enkelte prosjektene tilpasses dette byromsnettverket. Det betyr at ny, kompakt utbygging i perioder vil stå i sammenheng med eksisterende småhus. Slike kontraster er en del av en langsiktig byutvikling.*»

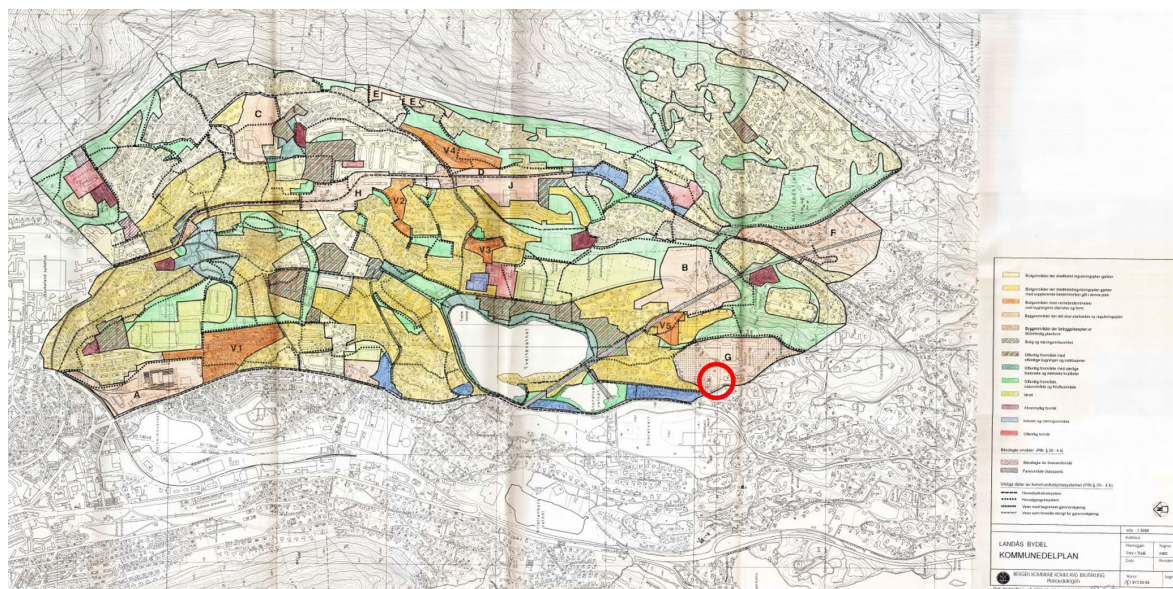


Figur 36: Utklipp fra KPA 2018.

Gjeldende kommunedelplan

Årstad/Fana/Bergenhus. KDP landås, planID 4601_9730000 (1996).

Eiendommen ligger innenfor arealformål *byggeområder der bebyggelsesplan er tilstrekkelig planform.*

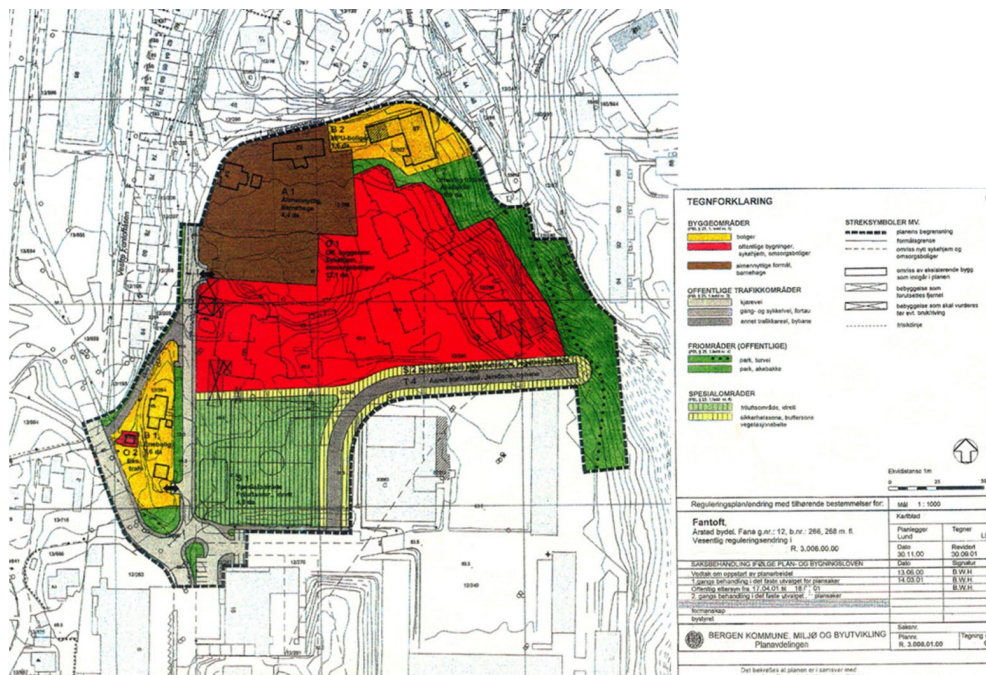


Figur 37: Utklipp fra KDP Landås.

Gjeldende reguleringsplan

Årstad/fana. Fantoft studentby, omsorgsbolig, vesentlig endring, planID 30080100 (2002).

Eiendommen er regulert til *bolig* (frittliggende småhusbebyggelse).

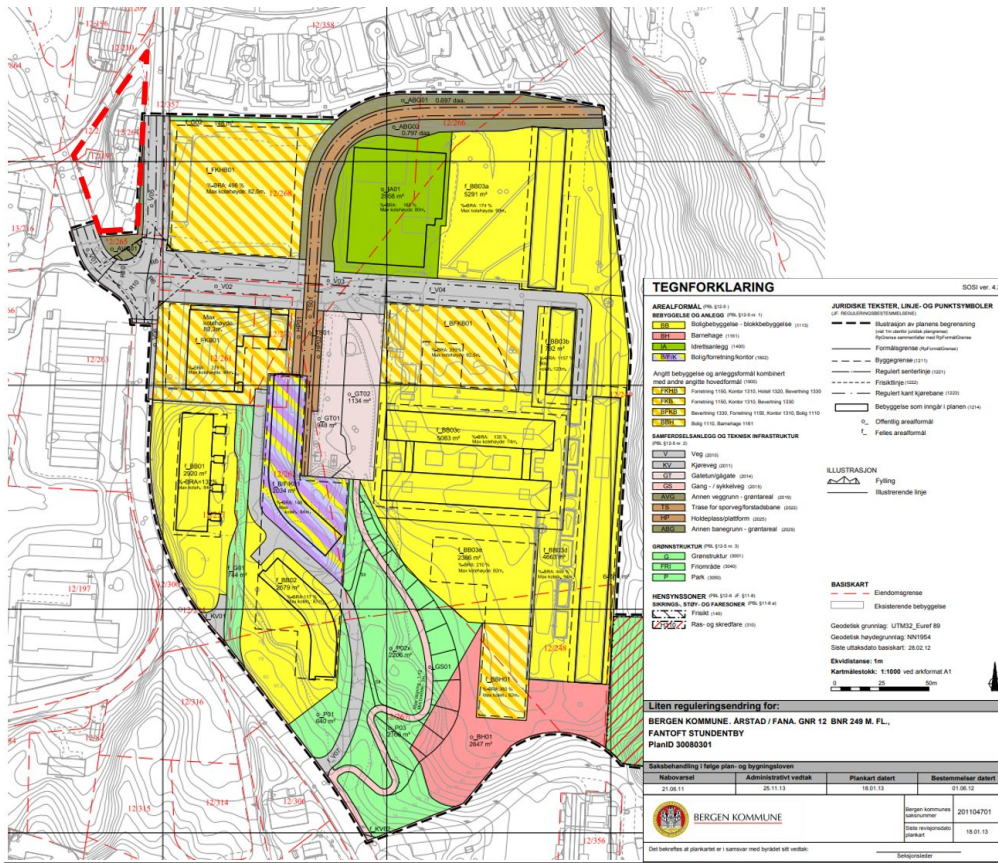


Figur 38: Utklipp fra gjeldende reguleringsplan for området.

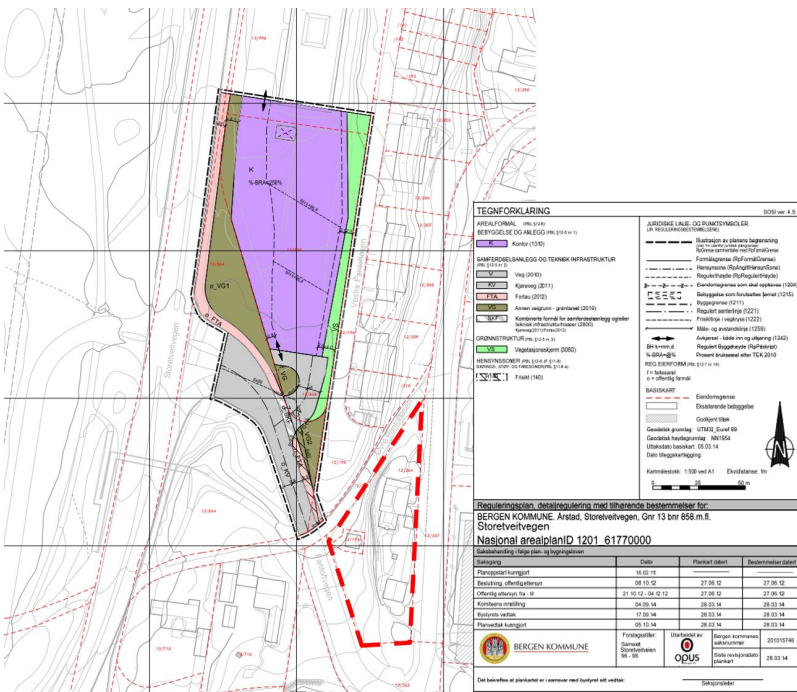
Tilgrensende reguleringsplaner

Årstad. Gnr 12 bnr 249 mfl., Fantoft studentby, planID 4601_30080301 (2013).

Mal privat planforslag: planinitiativ



Årstad. Gnr 13 bnr 858 mfl., Storetveitvegen, planID 4601 61770000 (2014).



Årstad/Fana. Mindereguleringen, planID 4601 30010000 (1920).

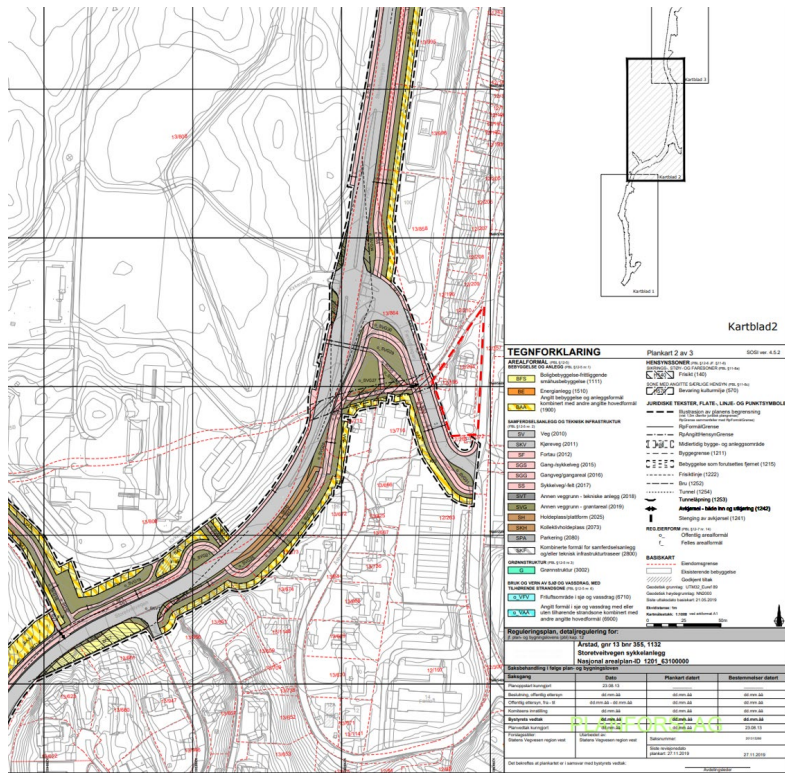


Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Fana/Årstad. Gnr 13 bnr 355, 1132, Storetveitvegen, sykkelanlegg, planID 4601_63100000.

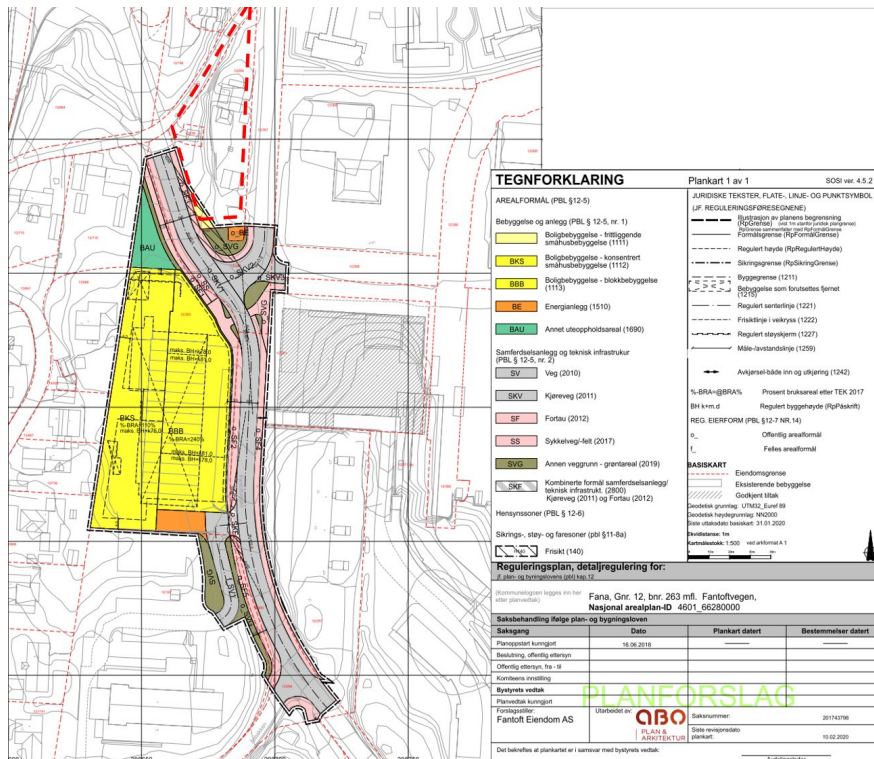
Planen var til offentlig ettersyn høsten 2021.

Mal privat planforslag: planinitiativ



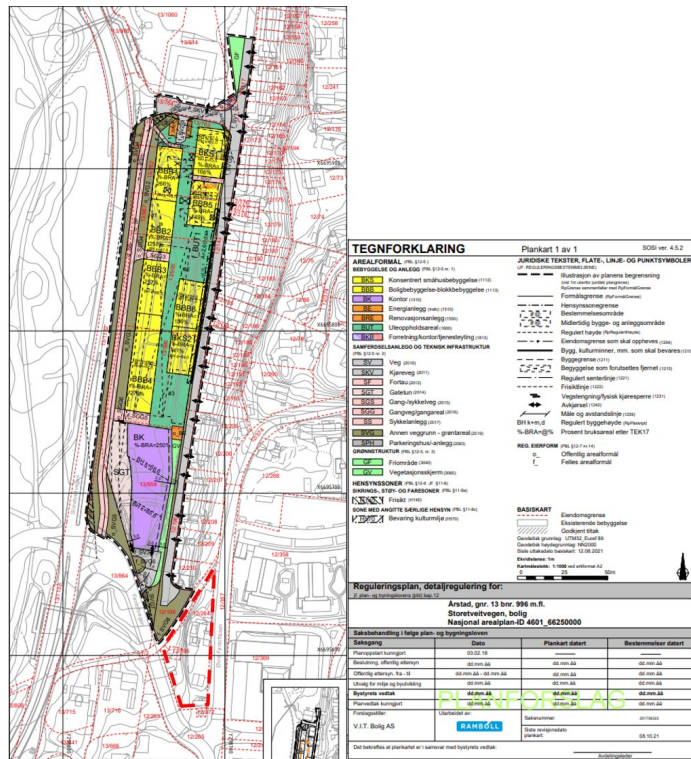
Fana/Årstad. Gnr 12 bnr 263, Fantoftvegen, planID 4601 66280000.

Planen var til offentlig ettersyn sommer 2020.



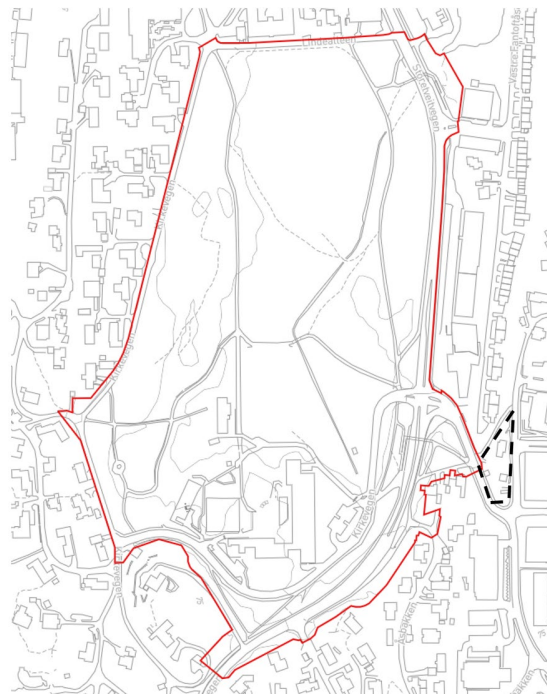
Årstad. Gnr 13 bnr 996 mfl., Storetveitvegen, boliger, planID 4601_66250000.

Planen var til offentlig ettersyn høsten 2020.



Fana/Årstad. Gnr 13 bnr 808 mfl., Storetveit ungdomsskole, planID 4601_70780000.

Planoppstart av reguleringsplanarbeidet ble kunngjort 23.09.2021.



Stedsanalyse

Det er utarbeidet stedsanalyse til planinitiativet (vedlagt).

Virksomheter av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planarbeidet vil ha fokus på god terrengtilpassing for nye bygg. Skjæringer, fyllinger og murer skal minimeres så langt det er mulig etter forholdene. Byggehøyder er nedskalert i samsvar med tilbakemeldinger i dialogmøtet for å tilpasses eksisterende enebolig på en bedre måte. Senere tids utvikling og pågående reguleringsplaner i området, tilsier at prosjektet vil være godt tilpasset områdets strøkskarakter. De nærmeste nabobyggene er 4-8 etasjer, og pågående plan på naboeiendom i sør legger opp til boligbygg på inntil 5 etasjer. Prosjektet anses å ha positive virkninger for strøkskarakteren da ny bebyggelse ivaretar kulturmiljøet og samtidig viderefører den moderne og urbane typologien som har vært sentrale trekk rundt bybanestoppene.

Fjernvirkning

Planlagt bebyggelse vil være lite synlig for boliger nord for planområdet, ettersom eksisterende bolig vil fungere som en buffer mot disse. Boliger sørvest for planområdet ligger vestvendt og i en slik avstand at det er lite trolig at planlagte bygg vil være særlig synlig for disse.

Trafikk og støy

Tiltaket vil ikke medføre vesentlig økt trafikk. Ettersom kollektivforbindelsene er svært gode, antas det at bruken av bil i prosjektet blir minimal. Kjøretilkomst til eiendommen er planlagt fra Fantoftvegen i sørvest. Det legges ikke opp til etablering av støyende virksomhet. Ved eventuell etablering av nye støykilder skal KPA § 22.4 legges til grunn.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Det er ikke registrert særlige verdier knyttet til naturmangfold eller blågrønne strukturer i, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Friluftsliv

Planområdet er i dag ikke benyttet til friluftaktiviteter, og tiltakene som planinitiativet legger opp til vil ikke ha negative konsekvenser for friluftsliv.

Kulturverdier

Planområdet ligger innenfor hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Ved å legge til rette for ny bebyggelse sør for eksisterende bolig, vil ikke kulturmiljøet brytes opp ettersom eiendommen er den sydligste innenfor hensynssonen. Ny bebyggelse vil fungere som en overgang mellom det gamle kulturmiljøet og nye større strukturer rundt bybanestoppet. Det legges opp til å gjøre eksisterende bolig og hageanlegg tilgjengelig som serveringssted e.l., slik at ny bruk kan etableres ettersom boligen ikke er i beboelig stand og har behov for totalrenovering. Ved å skape gode overganger mot eksisterende bebyggelse og hageanlegg, vurderes ikke foreslått bebyggelse å ha negative konsekvenser for kulturmiljøet.

En mindre del av planområdet i nordvest ligger innenfor hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø, som gjelder historisk veifar langs gangvei utenfor planområdet. Traséen til veifaret vil ikke bli påvirket, og arealet innenfor hensynssonen skal så langt som mulig være uberørt.

Barn og unges interesser

Planinitiativet vurderes ikke å ha negative konsekvenser for barn og unge.

Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

Eventuelle andre konsekvenser vil bli utredet i planprosessen.

Ivaretagelse av KPA

Planområdet ligger svært sentralt på Fantoft. Etablering av nye tiltak på denne eiendommen vil bidra til å styrke bo- og opplevelseskvaliteter på Fantoft. Eiendommen er i dag til forfall og disponeres i stor grad til biloppstilling og riggplass. Ubebodde eiendommer kan oppfordre til uønsket opphold og gi negativ påvirkning på nabolaget. Ved å foreta en omregulering vil man kunne ivareta intensjonen i KPA ved å tilføre ny bebyggelse, gode møtesteder og vitalitet.

Planinitiativet legger opp til å tilpasse utbygging til en fremtidig byromsstruktur i tråd med KPAs forutsetninger. Basert på nyere tids utbygging og pågående reguleringsplaner i nærområdet, er det naturlig at Fantoftvegen 6 utvikles i samsvar med det helhetlige byromsnettverket i området, samtidig som kulturmiljøet hensyntas innenfor skisserte rammer, der enebolig og hageanlegg bevares, og skala i større grad tilpasses eksisterende bolig enn skissert forslag i opprinnelig planinitiativ.

Medvirkning

Medvirkning ivaretas i samsvar med gjeldende regelverk. Aktuelle parter og interessenter som skal varsles ved planoppstart vil avklares i samråd med Bergen kommune. Prosesser for samarbeid og medvirkning vurderes videre i planprosessen.

Samfunnssikkerhet og risiko

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil utarbeides til planforslaget. Følgende forhold antas å bli sentrale:

- Støy
- Kulturmiljø
- Overvann
- Forurensing til grunn og luft

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Formålet med forskriften om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Forskriften stiller krav til konsekvensutredning dersom:

1. Planen omfatter tiltak i vedlegg I, jf. § 6.
2. Planen omfatter tiltak i vedlegg II og kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 8.

Planinitiativet åpner ikke for tiltak omfattet av forskrift for konsekvensutredninger § 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

Innledende klimagassberegning

Det er utarbeidet innledende klimagassberegning til planinitiativet (vedlagt).