

# Planinitiativ

<b>Forslag til plannavn</b>	<b>Nedre Nøttveit</b>
<b>Bydel, gnr./bnr.</b>	<b>Fana, 88/84</b>

Datert: 19.01.2024



## Innhold

Planinitiativ.....	1
Planområdet – dagens situasjon .....	2
Overordnede planer og retningslinjer.....	11
Planinitiativet .....	18
Virkninger av planinitiativet .....	25
Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	26
Medvirkning .....	28
Vedlegg til planinitiativet: .....	29
<i>Forslag til planavgrensning</i> .....	29
<i>Forslag til fremdriftsplan</i> .....	29
<i>Innledende stedsanalyse</i> .....	29
<i>Klimanorm Bergen</i> .....	30

## Planområdet – dagens situasjon

Planområdet ligger på Apeltun i Fana. Det er gangavstand til Lagunen storsenter og bybanestopp. Korteste kjøreavstand til Bergen sentrum er 13 km. Det tar ca. 30 minutter med bybanen fra Skjold og med buss fra Lagunen terminal til Bergen sentrum.



Figur 1: Planområdets beliggenhet.







Figur 3: Dagens bruk på gbnr. 88/84.



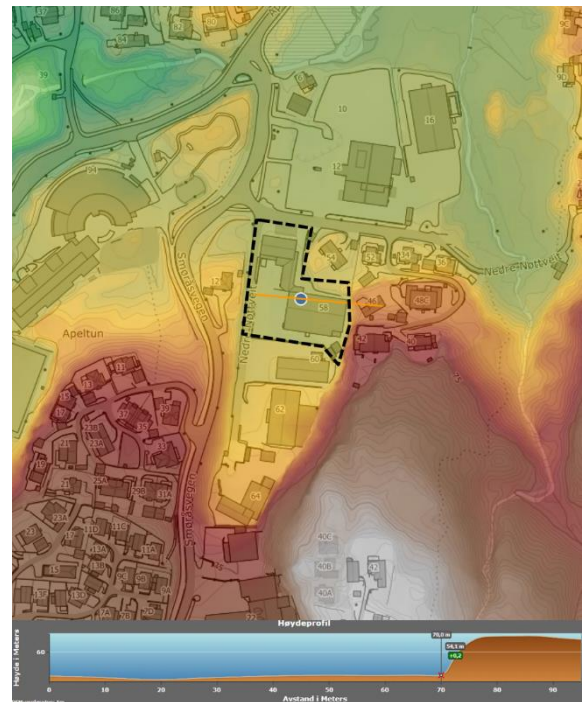
Dagens bruk i planområdet er i hovedsak industri og lager, og bygget brukes av flere ulike bedrifter. Eiendommen er planert og har i dag en relativt stor ubebygd flate, som er delvis utnyttet og delvis benyttes til parkering.

### Landskap

Eiendommen er planert, mens landskapet generelt er stigende mot sør, sørvest og sørøst. Til høyre er et høydeplott som viser landskapet rundt eiendommen, og terrengprofil som er trukket mot naboeiendom i øst. Høydeforskjellen mellom eiendommene er ca. 10 meter. Landskapet er åpent mot vest, noe som vil gi gode sol- og utsiktsforhold for ny bebyggelse.

### Strøkskarakter

Planområdet inngår i en akse med etablert industri- og forretningsbebyggelse. Planområdet består av den nordligste eiendommen i denne aksen. Mot nord grenser planområdet til privat vei Nedre Nøttveit og dagligvareforretning. Tilgrensende planområdet i øst er boligbebyggelse, som ligger ca. 10 meter høyere i terrenget. Vest for planområdet er en enebolig, grønstruktur og fv. Smøråsvegen.



Figur 4: Høydeplott og terrengprofil gjennom eiendommen.



Figur 5: Arealbruk i nærområdet.

Nærområdet består av bebyggelse med varierte formål og typologi. Viktige funksjoner som skole og dagligvare ligger i umiddelbar nærhet til planområdet, i tillegg til eneboliger og rekkehusbebyggelse, samt næringsbebyggelse. Apeltun skole og Apeltunhallen ligger ca. 50 meter vest for planområdet, mens Apeltun barnehage og Smørås skole ligger innenfor ca. 10 minutters gange. Nærmeste bybaneholdeplass er på Skjold, med en gangtid på ca. 13 minutter fra planområdet. Lagunen storsenter ligger ca. 19 minutters gange fra planområdet. Det er også nærhet til større grønnstrukturer og tur- og rekreasjonsområder.



Figur 6: Apeltun skole og Apeltunhallen.





Figur 7: Forretning/industri sør for planområdet.

Reguleringsplan for gnr. 88, bnr. 143 (planID 4601\_5640003), omfatter Coop Extra ca. 50 meter nord for planområdet. Det planlegges videre utvikling av denne eiendommen i tråd med reguleringsplanen, og det er aktuelt å etablere treningscenter, apotek, servering o.l.



Figur 8: Dagligvare like nord for planområdet og flyfoto av eiendommen.

Sørvest for planområdet er et boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og leilighetsbygg. Største del av boligene ble bygget mellom 2000 og 2010.





Som følge av områdereguleringsplanen for Nøttveit boligområde (planID 4601\_18060000), vedtatt i 2015, er det nylig bygget ut et nytt boligområde sør for planområdet. Planen legger opp til 115 nye eneboliger, i tillegg til konsentrert småhusbebyggelse.



Figur 9: Nytt boligområde på Nøttveit. Foto fra DNB eiendom.



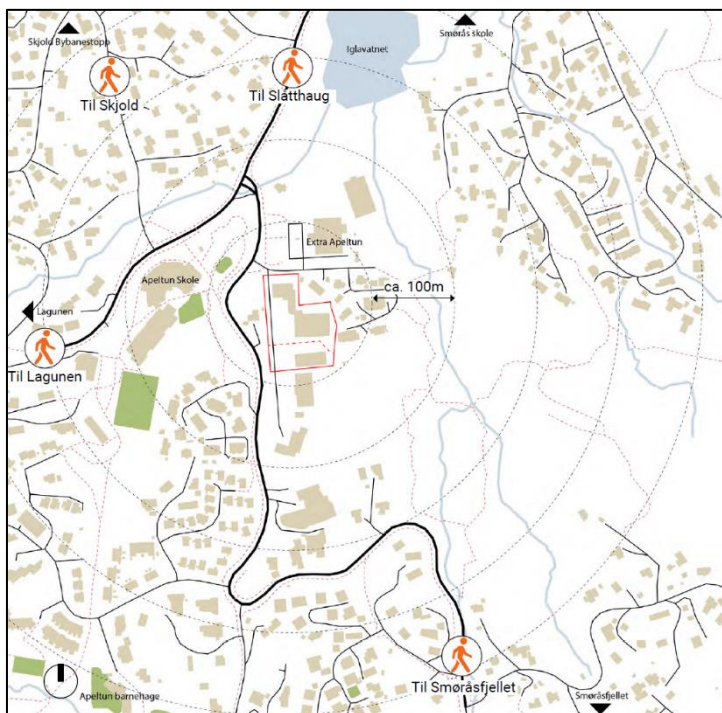
## Kollektivdekning

Nærmeste bussholdeplass ligger i Nedre Smøråsveien, for linje 76, under 100 meter fra planområdet. Linjen har avgang med intervaller på 20-30 minutter gjennom dagen mot Nesttun terminal. Reisetid med buss til Nesttun terminal er ca. 10 minutter.

Nærmeste bybaneholdeplass er på Skjold, med en gangtid på ca. 13 minutter fra planområdet. Til bybaneholdeplassen ved Lagunen er det ca. 19 minutters gange.

## Myke trafikanter

Planområdet har en svært sentral beliggenhet, med gode vilkår for myke trafikanter. Nærområdet er tilnærmet flatt, med gode gangforbindelser til nærliggende målpunkter. Det er også svært gode sykkelvilkår i området, med tilnærmet flat og trafikksikker adkomst til hovedtrasé mot Bergen sentrum. Traséen går langs Apeltunvegen, ca. 100 meter nord for planområdet. Dagligvare på naboeiendom og Apeltun skole antas å kunne nå universelt. En slik kvalitet ved området gir muligheter for en variert beboergruppe, deriblant personer med funksjonsnedsettelse, eldre og barnefamilier. Boligutbyggingen i nærområdet har i all hovedsak skjedd i områder som medfører nivåforskjeller mellom boliger og dagligvare/skole.



## Flom

Planområdet inngår i undersøkelsesområdet til NVE-rapport nr. 58-2016, *Flomberegning for Apeltun*. Rapporten er utarbeidet som en del av NVEs flomsonekartprosjekt. Planområdet ligger ikke innenfor flomutsatt området i rapporten eller innenfor aktsomhetsområde for flom.

## Skred

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsone for utløps- og utløsningsområde for snøskred (NVE). Deler av planområdet i nord ligger under marin grense (NVE).

Det er ikke registrert skredkartlegginger eller geotekniske borehull i planområdet eller i umiddelbar nærhet.

Planområdet ligger innenfor sone med moderat til lav aktsomhet for radon (Miljøstatus).



Figur 10: Utklipp av aktsomhetskart for snøskred (NVE).



### Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminneinteresser eller andre verneinteresser i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er utarbeidet kulturminneregistreringer som omfatter planområdet eller tilgrensende områder.

### Naturverdier

Det er ikke registrert særlige naturverdier i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Øst for planområdet er det registrert en naturtype, rik sump- og kildeskog (Naturbase.no). Området er en del av en større grønnstruktur øst og sørøst for planområdet som omfatter blant annet Smøråsfjellet.

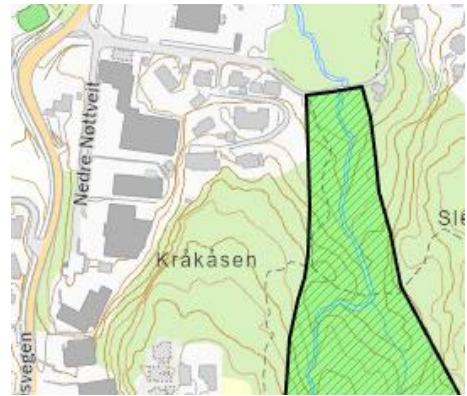
Øst for planområdet ligger kartlagt friluftsområde Kråkåsen, som er beskrevet som et leke- og rekreasjonsområde. Det kartlagte området ligger høyere i terrenget enn planområdet, og har ikke sammenheng eller forbindelser fra planområdet. Det er Bymiljøetaten i Bergen kommune som har utført kartleggingen.

Det er ca. 1 km fra planområdet sørover til ulike turruter til Smøråsfjellet. Det er flere større grønnstrukturer rundt planområdet. Mot vest er en sammenhengende grønnstruktur fra Apeltun skole og vestover til Apeltunvatnet. Nord for planområdet er en grønnstruktur som går fra Iglavatnet og langs Apeltunvassdraget til Tranevatnet.

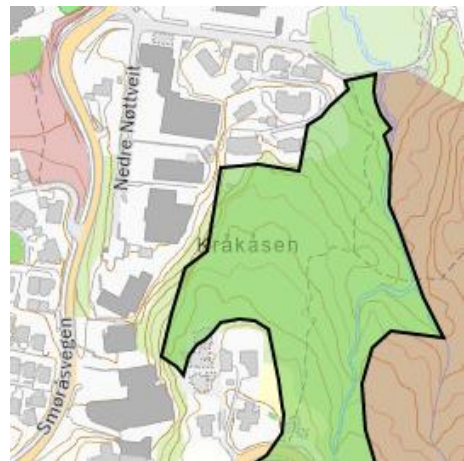
Sørøst for planområdet er et større grøntområde som er avsatt til LNF i KPA. Dette omfatter blant annet Smøråsfjellet. Ifølge temakart for blågrønne strukturer går det en blågrønn forbindelse ca. 150 meter nord for planområdet. Denne går mellom Iglavatnet og Apeltunvatnet, forbi Lagunen langs vestsiden av Apeltunvatnet og videre nordover mot Nordåsvatnet. Det er ikke registrert blågrønne strukturer innenfor planområdet.

### Landbruk

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



Figur 11: Utklipp av kartlagt naturtype (Naturbase.no).



Figur 12: Kartlagt friluftsområde Kråkåsen (Naturbase.no).



Figur 13: Turstier og turmål (ut.no).

### **Støy:**

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone for veitrafikkstøy fra fv. 5190 Smøråsvegen i Statens Vegvesens støykart (støysoner for riks- og fylkesveger, SVV).

### **Trafikkanalyse for Skjold (Asplan Viak for Bergen kommune, 2021)**

På vegne av plan- og bygningsetaten i Bergen kommune, har Asplan Viak utarbeidet en trafikkanalyse for Skjoldområdet. Planområdet inngår i trafikkanalysens geografiske avgrensning. Bakgrunnen for analysen er trafikale utfordringer i området, og et ønske om en steds- og trafikkanalyse, «slik at det offentlige blir tryggere på hvilke krav en skal stille i forbindelse med videre fortetting av området.» I analysen er det forutsatt at byfortetting i analyseområdet vil fortsette, i tråd med intensjonen i KPA2018. Det konkluderes med at dette ikke vil generere vekst i biltrafikk:

*«I trafikkmodellen som brukes i denne analysen kom vi til at på tross av forventning om flere hundre boliger i grunnkretsen, så ventes det ikke vekst i biltrafikken i området. Dette henger sammen med en forventning om generell gjennomsnittlig nedgang i bilbruk på grunn av tiltak på ulike nivå for å nå nullvekstmålet.»*

### **Stedsanalyse for Skjold (Bergen kommune, 2022)**

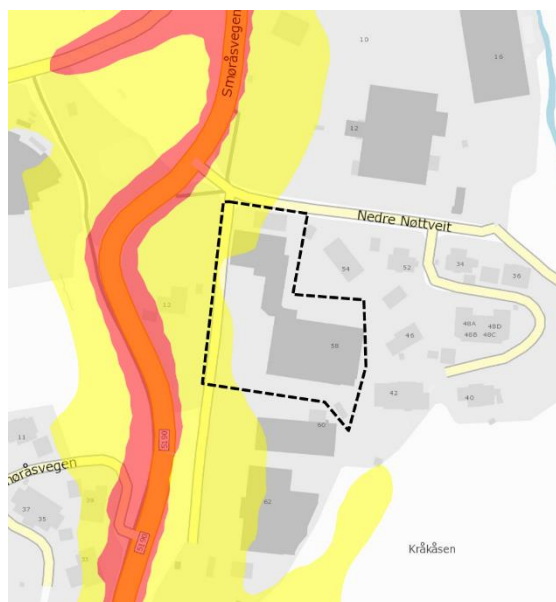
Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune har utarbeidet en stedsanalyse for Skjold som bygger på anbefalingene fra trafikkanalysen. Analysen har ikke avdekket særlige forhold tilknyttet planområdet, med unntak av en trafikal utfordring – manglende gangfelt – i privat veg Nedre Nøttveit, mellom planområdet og Coop Extra.

Når det gjelder anbefalings-kartene viser ikke disse noen grep knyttet planområdet eller tilgrensende eiendommer.

### **Forprosjekt for fv. 5190 Apeltunvegen (Vestland fylkeskommune, 2021)**

Vestland fylkeskommune har utarbeidet et forprosjekt for Apeltunvegen med formål om å danne grunnlag for prioritering av tiltak for å bedre forholdene for myke trafikanter. Bakgrunnen for forprosjektet er økt trafikk i Apeltunvegen som følge av det nye boligområdet på Nøttveit, hvor områdereguleringsplanen fra 2015 har medført utstrakt utbygging av eneboliger.

Forprosjektet vurderer tre ulike prinsipper for tiltak. De tre prinsippene bygger på ulik grad av utbedring av Apeltunvegen, og følgelig ulik grad av påvirkning på tilgrensende områder. Prinsipp 3, beskrevet som «full utbedring med de arealkonsekvensene det har», blir vurdert til å gi best måloppnåelse totalt sett. Forprosjektet beskriver mulige tiltak og konsekvenser, men konkluderer ikke med hvilket prinsipp for tiltak som skal prioriteres. Ingen av prinsippene legger opp til tiltak som direkte berører planområdet.



Figur 14: Støykart (Statens vegvesen).

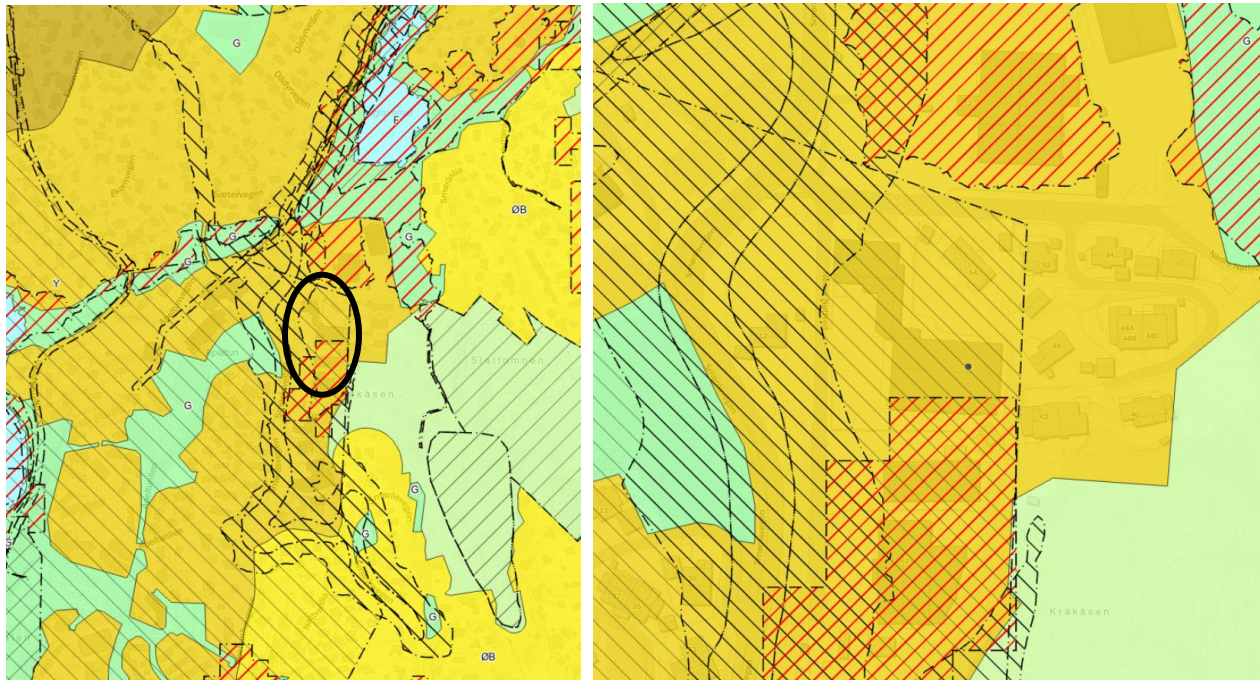


## Overordnede planer og retningslinjer

### **Kommuneplanens arealdel**

Planområdet ligger innenfor ytre for tettingszone (sone 3) i KPA2018. Sonen kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Grad av utnyttning skal være mellom 30 og 120 % BRA. Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Nedenfor er bestemmelser og retningslinjer for sone 3:

<p><b>§ 26.4 Sone 3 Ytre for tettingszone</b></p> <p>26.4.1 Ytre for tettingszone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.</p> <p>26.4.2 Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan (jfr. § 3).</p> <p>26.4.3 Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene.</p> <p>26.4.4 Det skal sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrumskjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder.</p> <p>26.4.5 Grad av utnyttning skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.</p> <p>26.4.6 Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>26.4.7 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.</p> <p>26.4.8 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.</p>	<p><i>Til 26.4.1: For næringsbebyggelse skal virksomheter med middels arbeidsplassintensitet prioriteres. Publikumsrettet virksomhet bør ikke tillates. (jfr. §§ 1, 16, 17)</i></p> <p><i>Til 26.4.5.: Grad av utnyttning fastsettes av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %-BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Krav til minimumsutnyttelse skal ikke forhindre mindre tiltak på eksisterende bebyggelse.</i></p> <p><i>Parkering bør etableres i anlegg, primært som fellesanlegg for et større område.</i></p>
---	---



Figur 15: Utklipp av KPA2018.

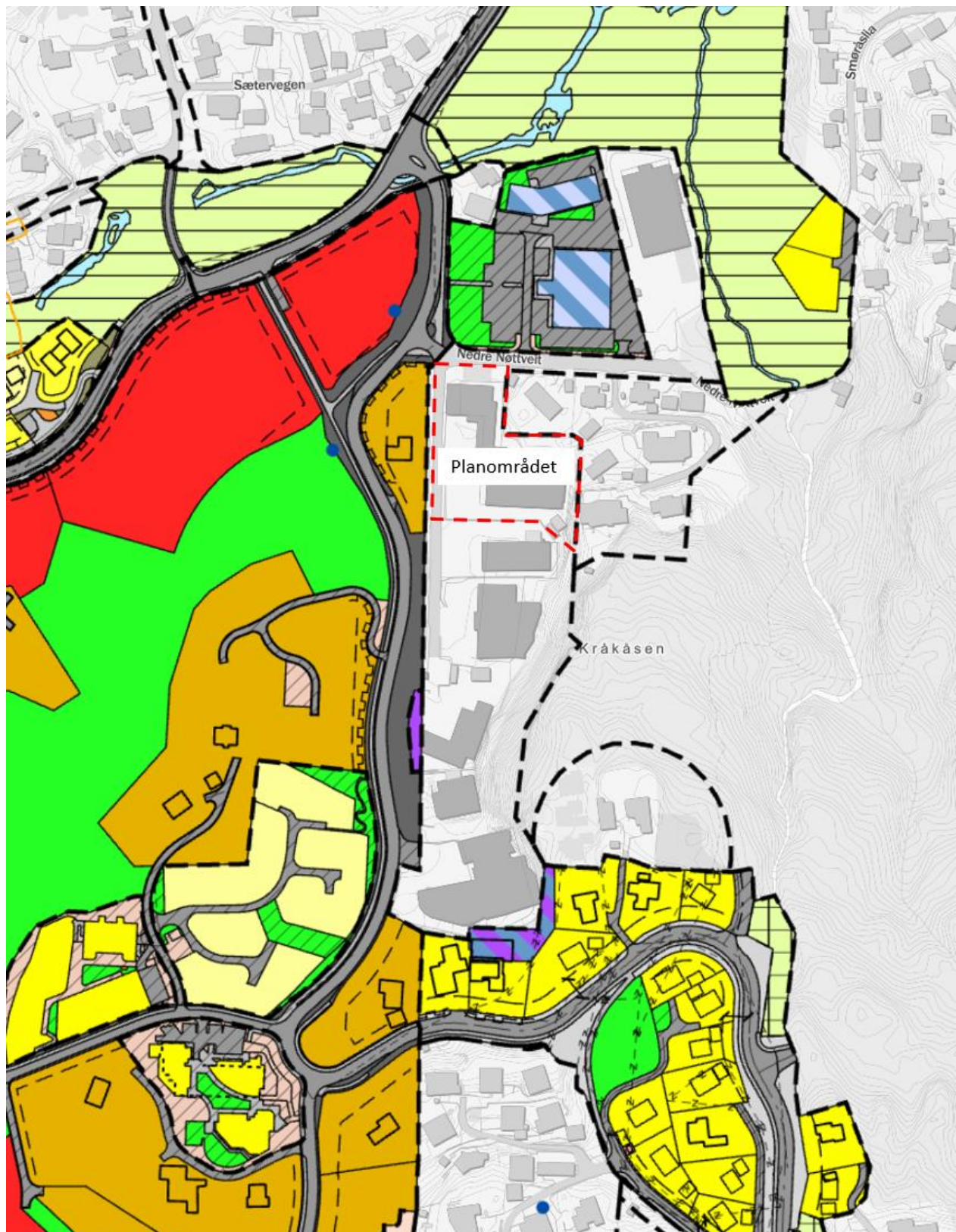
### Hensynssoner innenfor planområdet:

- H410\_1 – konsesjonsområde for fjernvarme
- H220\_3 – veistøy – gul sone
- H310\_1 - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.



## Oversikt over gjeldende reguleringsplaner

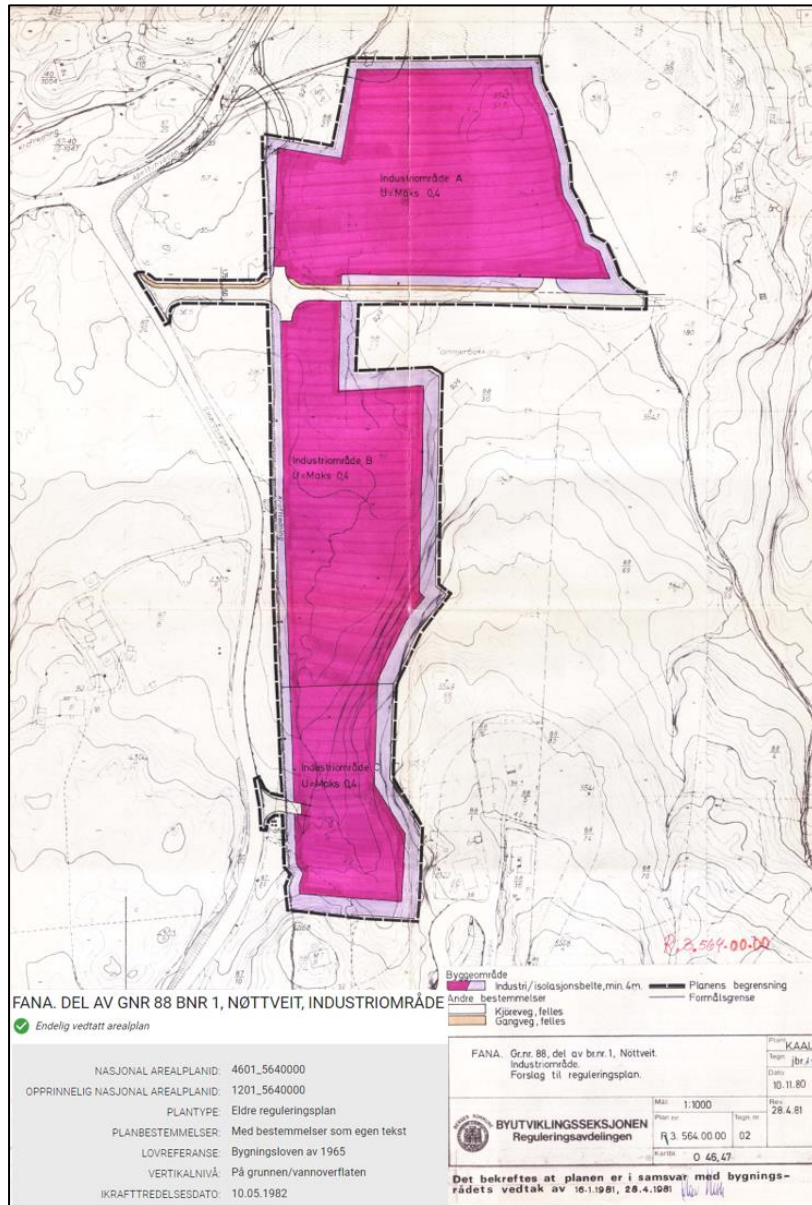
Nedenfor er utklipp av gjeldende reguleringsplaner i området.





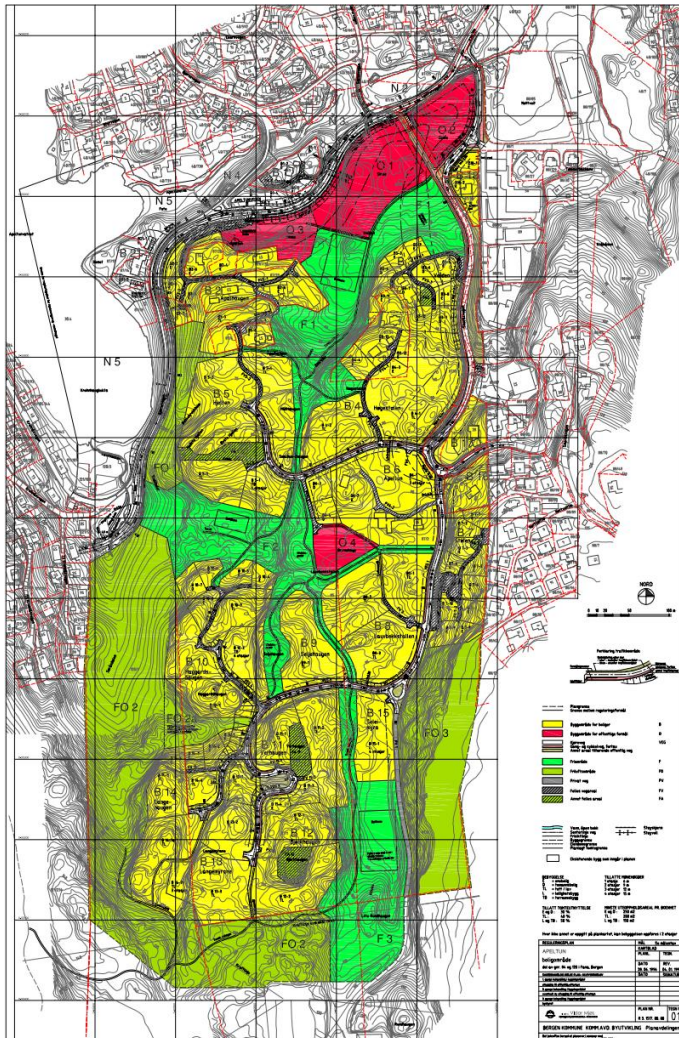
## Gjeldende reguleringsplan for planområdet

Planområdet er regulert til industri av eldre reguleringsplan; Fana. Del av gnr 88 bnr 1, Nøttveit industriområde (planID 4601\_5640000).



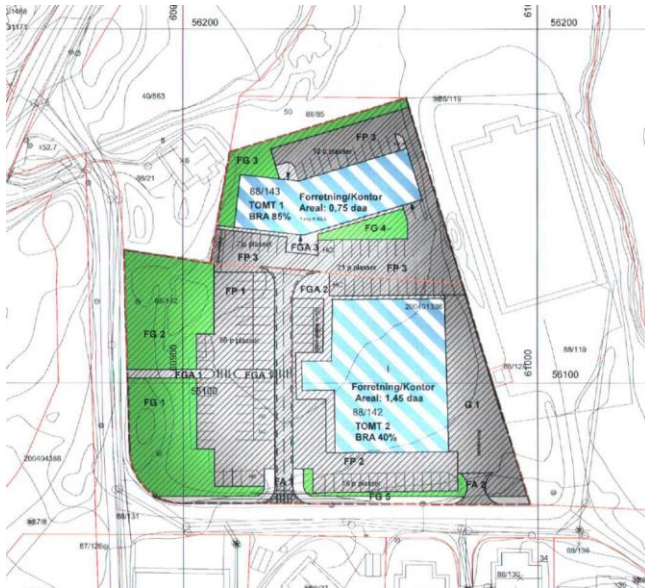
## Tilgrensende reguleringsplaner

Tilgrensende i vest er reguleringsplan for Fana. Del av gnr 84 Apeltun og gnr 120 Smørås, Apeltun boligområde (planID 4601\_15170000).

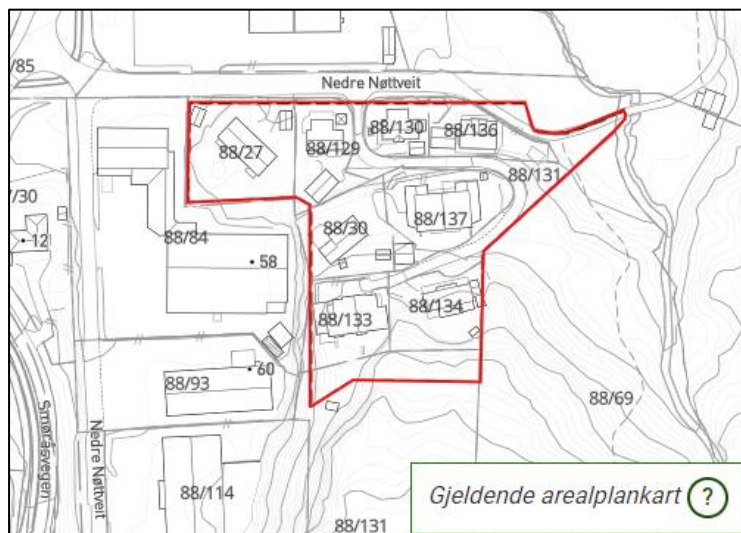




Tilgrensende i nord er reguleringsplan for Fana. Gnr 88 bnr 143, Nøttveit (planID 4601\_5640003).



Tilgrensende i øst er reguleringsplan for Fana. Del av gnr 88 bnr 1, Nøttveit (planID 4601\_30590000). Reguleringsplanen er delvis erstattet av flere planer, og bolig er formålet i delen av planen som fremdeles er gjeldende. Utklippet viser plangrenser til gjeldende reguleringsplan i rød linje.

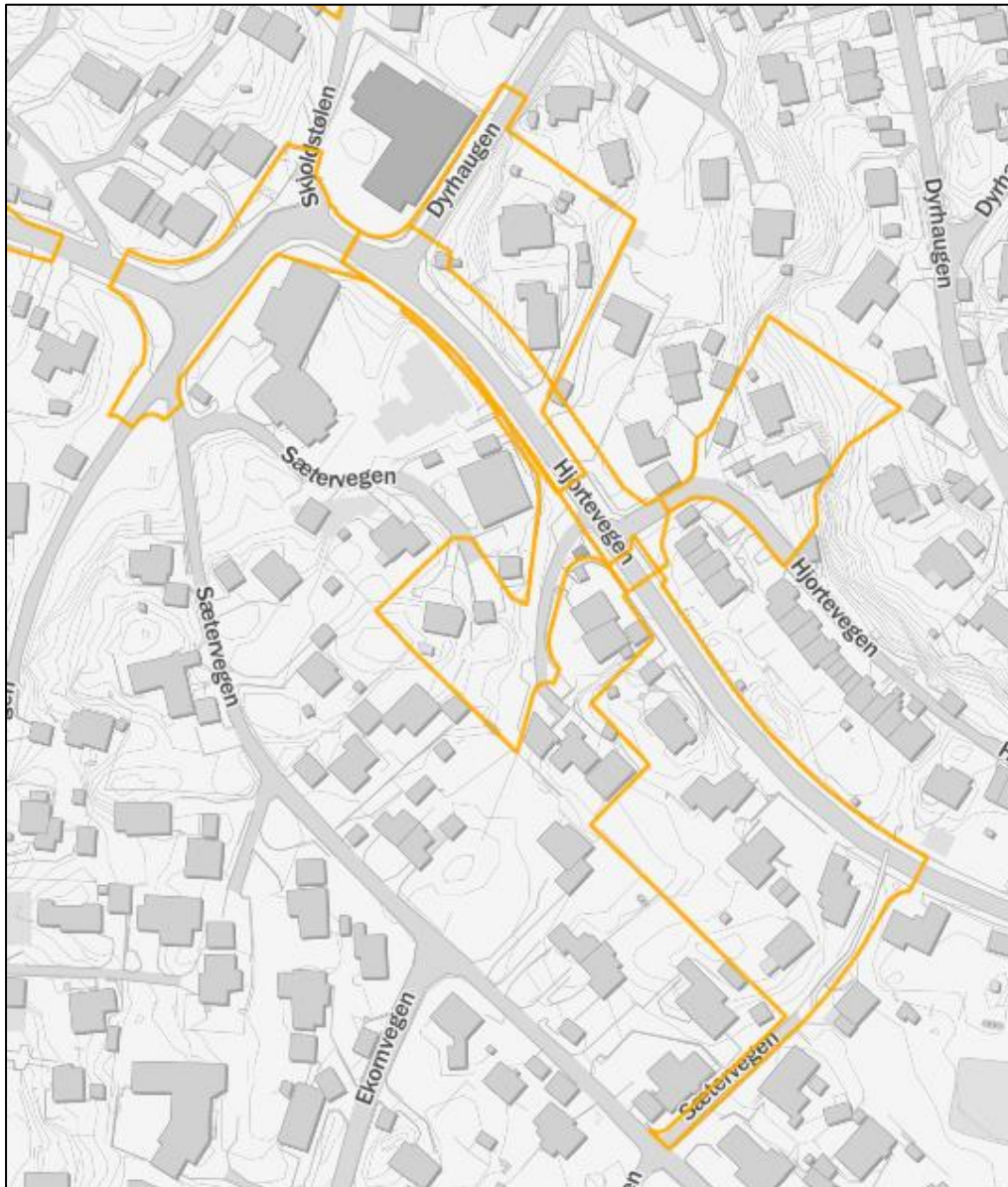






Nord for planinitiativet, i Hjortevegen og Sætervegen, er det fire pågående reguleringsplaner:

- Fana. Gnr 40 bnr 542 mfl., Hjortevegen, planID 4601\_66100000
- Fana. Gnr 40 bnr 531 mfl., Hjortevegen, planID 4601\_65700000
- Fana. Gnr 40 bnr 533 mfl., Hjortevegen, planid 4601\_70090000
- Fana. Gnr 40 bnr 354, Sætervegen, planid 4601\_66320000

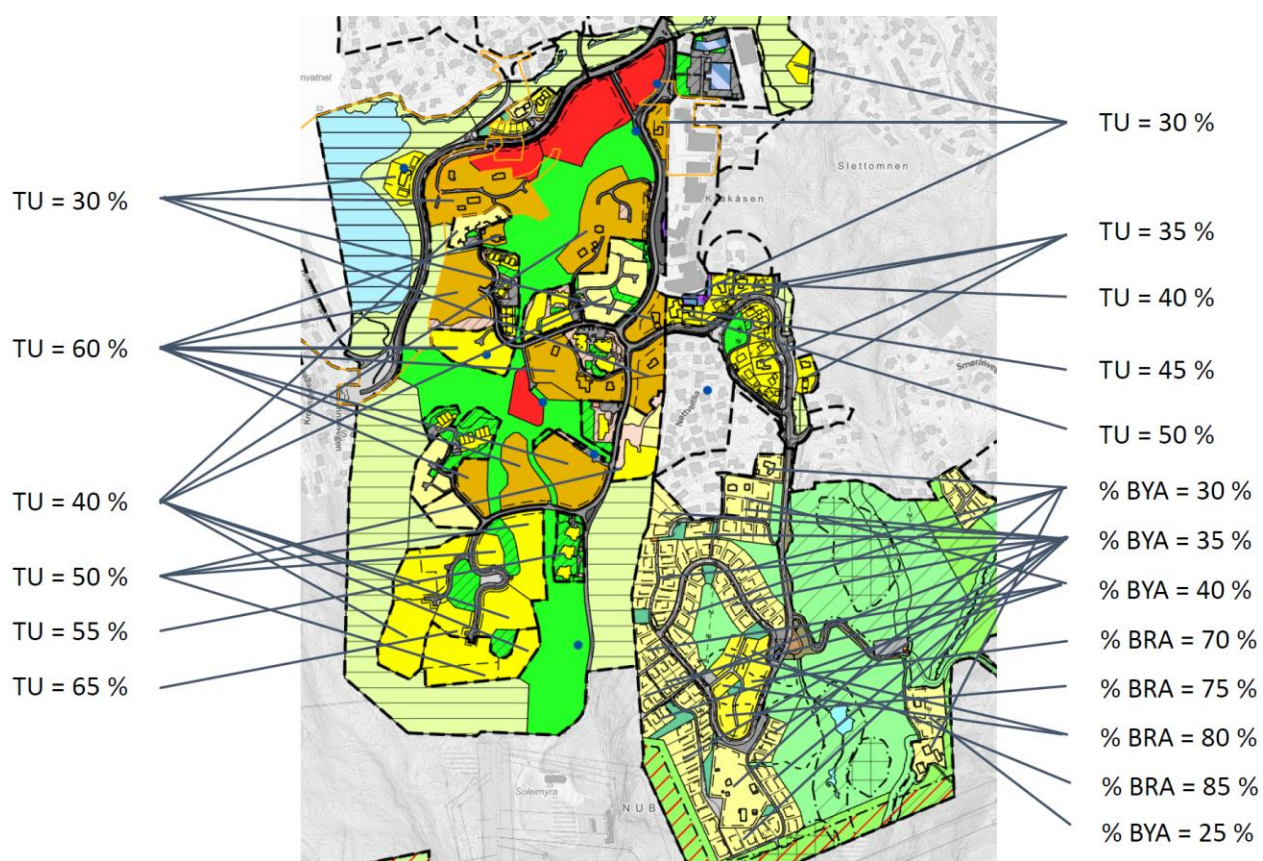


Vestland fylkeskommune har fremmet innsigelse til førstnevnte reguleringsplan på bakgrunn av trafikksikkerhet for myke trafikanter i Apeltunvegen. Plan- og bygningsetaten har anmodet fylkeskommunen om å trekke innsigelsen som følge av trafikk- og stedsanalysen for Skjold, som konkluderer med at fortetting i tråd med KPA kan fortsette i området.

## Utnyttelsesgrad

Det har vært sendt inn planinitiativ tidligere med forslag om en noe høyere utnyttelse. Oppstartsmøtet ble omgjort til et veiledningsmøte som følge av blant annet for høy utnyttelse. Det ble henvist til at området ligger i ytterkant av Ytre fortettingssone, og det var ønske om en lavere utnyttelse enn det som planinitiativet la til grunn. I de senere år er områderegeringsplan for Nøttveit boligområde vedtatt, og området er bygget ut. Området ligger ca. 1 km lengre inn i Smøråsvegen, og er avsatt til øvrig byggesone i KPA 2018.

Nedenfor er en oversikt over tillatt utnyttelsesgrad i nærliggende planer. En del av disse er eldre reguleringsplaner, og gjenspeiler ikke nyere tids fortetningspolitikk. Det er likevel flere av planene, deriblant områderegeringsplan for Nøttveit boligområde og reguleringsplan for Apeltun boligområde, som tillater en utnyttelse på 60-85 % BRA/TU. Med tanke på beliggenhet, bør nærliggende planer tas i betraktning når utnyttelsesgrad skal vurderes.



## Planinitiativet

### Foreslått formål

Det er ønskelig å tilrettelegge for boligformål med tilhørende parkering og uteoppholdsareal.



## Historikk i saken

### Veiledningsmøte 1:

Det har vært gjennomført to veiledningsmøter med Bergen kommune. Første møtet ble avholdt den 06.04.2022 (referat: 2022/05132/5). I det innsendte grunnlaget til møtet var det forespeilet en utnyttelsesgrad på 120 %. Tilbakemeldinger fra Byplan var at utnyttelsen var for høy, med begrunnelse om at kollektivtilbudet er for dårlig og en intensjon om gradering av tillatt utnyttelsesgrad innad i ytre fortettingssone. I tillegg ble det påpekt at boligformål ikke er særlig forenlig med næring/industriområdet i sør. Dette ble begrunnet med at det kunne etableres støyende virksomhet i dette området. Det ble anbefalt å inkludere naboeiendommene i sør for å transformere området som helhet.

Det presenterte grunnlaget kan oppsummeres med følgende punkter:

- Utnyttelsesgrad: 120 % BRA.
- Samlet BRA: 5 895 m<sup>2</sup>.
- Parkeringskjeller under bygg D.
- Kjøretilkomst fra privat vei Nedre Nøttveit i nord.
- Gårdsrom sentralt i sør, over parkering.



Figur 16: Grunnlag fra første veiledningsmøtet.

### Veiledningsmøte 2:

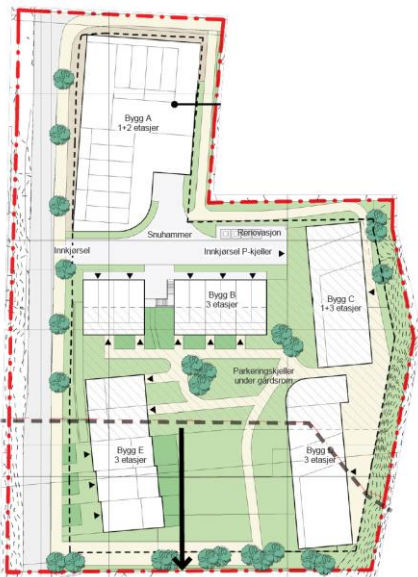
Andre veiledningsmøte ble avholdt den 27.09.2023 (referat: 2023/13590-12). Utgangspunktet for møte var at det ble sendt inn et planinitiativ basert på tilbakemeldinger i første veiledningsmøte. I planinitiativet var naboeiendom i sør, gbnr. 88/93, inkludert i planavgrensningen, og det var lagt opp til å videreføre dagens bilforretning, i tillegg til boligformål. Planinitiativet ble tatt opp i planforum i plan- og bygningsetaten. Konklusjonen var at det ikke kunne anbefales oppstart, og oppstartsmøte ble omgjort til veiledningsmøte. Begrunnelsen var at kombinasjonen bolig og næring ikke kunne anbefales, publikumsrettet virksomhet ikke var i tråd med KPA 2018 og at utnyttelsesgraden var for høy.

I planinitiativet var det redegjort for gjeldende reguleringsplan for næring/industriområdet, basert på tilbakemelding om potensial for støyende virksomhet. Reguleringsplanen åpner ikke for støyende virksomhet, noe som bygger opp under intensjonen om boligformål i området. Utnyttelsesgraden i

planinitiativet var 115 % BRA. Tilbakemeldinger fra Byplan var at dette var for høyt med tanke på beliggenhet, i ytterkant av ytre for tettingszone.

Følgende punkter oppsummerer det første planinitiativet:

- Planområdet var utvidet, slik at naboeiendom mot sør var inkludert.
- Utnyttelsesgrad: 115 % BRA.
- Samlet BRA: 8 010 m<sup>2</sup>.
- Kombinasjon næring, blokk og rekkehus.
- Kjøretilkomst fra privat vei Nedre Nøttveit i vest.
- Gårdsrom sentralt i sør.
- Parkeringskjeller under gårdsrom.



Figur 17: Grunnlag fra andre veiledningsmøte.

### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

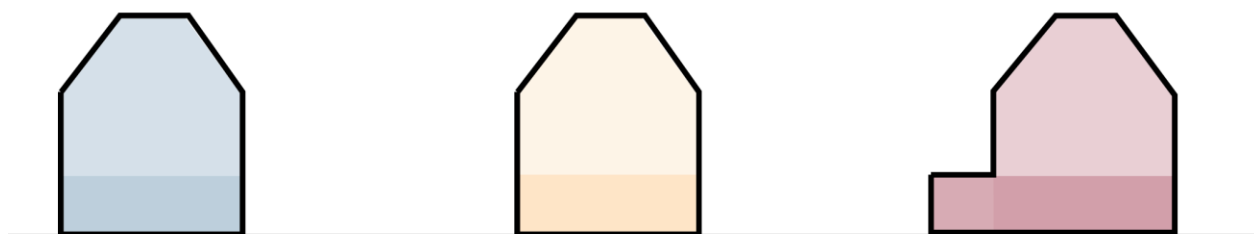
Det planlegges for bebyggelse organisert i en struktur som danner skjermede og varierte grøntarealer. Det legges opp til å rive eksisterende bebyggelse i planområdet, da tilstanden tilsier at det ikke er tjenlig å videreføre denne til ny bruk. I tillegg er ikke plasseringen av dagens bebyggelse optimal med tanke på effektiv arealutnyttelse. Eksisterende bygg på eiendommen har et bruksareal på 1 871 m<sup>2</sup>. Kjøretilkomst er planlagt fra privat vei Nedre Nøttveit, med avkjørsel sør i planområdet. Internvei er planlagt langs eiendomsgrænse i sør. Det er nivåforskjell på ca. 1-2 meter mellom planområdet og nabetomt. Internveien vil danne en buffer mot næringsbebyggelse sør for planområdet. Det legges opp til beplantning mellom internvei og nabetomt for å forsterke bufferen. Parkering er planlagt i 1. etasje i bygg 03. Renovasjon er planlagt sørøst i planområdet, som en forlengelse av internvei til parkering, slik at det blir minst mulig behov for veianlegg. Det er lagt vekt på store felles uteoppholdsarealer mellom bebyggelsen. Det er planlagt et lekeareal sentralt i planområdet, skjermet for biltrafikk og delvis innrammet av bebyggelsen. Langs privat vei Nedre Nøttveit er det planlagt fortau i tilknytning til boligområdet.





### Utbyggingsvolum og byggehøyder, vist med enkle idéskisser

Det legges opp til en utbygging av 3 leilighetsbygg med totalt ca. 33 leiligheter. Disse har en gjennomsnittlig størrelse på 75 m<sup>2</sup>. Planområdet har et areal på 5 667 m<sup>2</sup>, og det er planlagt total 3 850 BRA, inkludert parkering. Dette tilsvarer en grad av utnyttning på 68 %.



#### BYGG 01

- 1-3 LEIL -9 LEILIGHETER (NB GAVL MOT SYD KAN DELES I TO SMÅ ENHETER)
- TILBAKETRUKKET ELLER SKRÅTAK 4 EGT MED 2 LEIL
- 11 ENHETER
- CA 1100M2 SAMLET

#### BYGG 02

- 1-3 LEIL -9 LEILIGHETER (NB GAVL MOT SYD KAN DELES I TO SMÅ ENHETER)
- TILBAKETRUKKET ELLER SKRÅTAK 4 EGT MED 2 LEIL
- 11 ENHETER
- CA 1100M2 SAMLET

#### BYGG 03

- 1 EGT - PARKERING
- 2-3 EGT. MED 8 LEILIGHETER (NB GAVL MOT SYD KAN DELES I TO SMÅ ENHETER)
- TILBAKETRUKKET ELLER SKRÅTAK 4 EGT MED 2 LEIL
- 11 ENHETER
- CA 1650M2 SAMLET

Boligtypologien er tenkt som mindre leilighetsbygg på 4 etasjer. Planlagt boligbebyggelse legger opp til tilføring av større variasjon i boligtilbudet i nærområdet. Det er stor etterspørsel etter boliger i dette området, blant annet småbarnsfamilier som ønsker nærhet til funksjoner som skole og dagligvare, samt eldre som ønsker å flytte fra sin enebolig. Egenskaper ved planområdet, herunder universell tilgjengelighet til skole, dagligvare og bussholdeplass, tilsier at boligene vil være tilrettelagt for et mangfold av samfunnsgrupper.



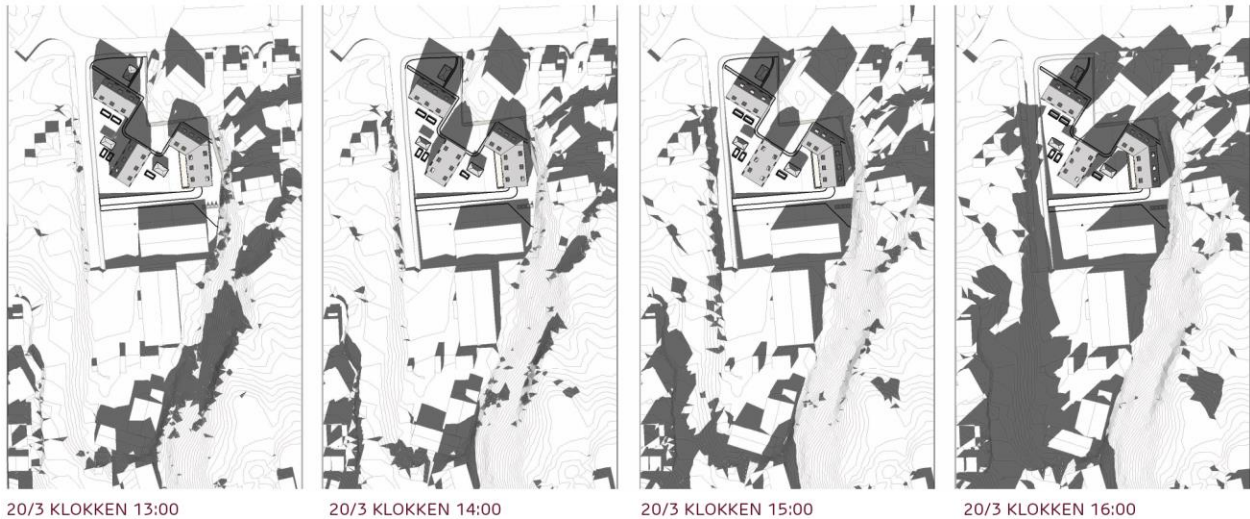
Figur 18: Volumstudie.

Det er lagt vekt på store og skjermede uteoppholdsarealer, i tillegg til et stort lekeareal mellom bebyggelsen. Interne gangveier er planlagt gjennom grøntarealene med god tilgjengelighet fra omkringliggende veisystem. Det er planlagt en nord-øst-akse som kommer fra dagens avkjørsel fra Smøråsvegen, som vil være en viktig gående akse inn i område. Området vil bli pent opparbeidet, og det legges opp til kvaliteter i uteoppholdsarealene som alle beboere kan benytte, som dyrkekasser, drivhus, snekkerbod/redskapsbod og sykkelparkering. Grønn buffer mot naboeiendom i sør skjermer visuelt og



mot eventuell støy. Det er i tillegg nivåforskjell mellom planområdet og denne eiendommen, slik at det ikke er forbindelse mellom planområdet og trafikkareal på naboeiendom.

Krav til areal og solforhold for uteoppholdsareal er ivaretatt. Det er planlagt ca. 33 boenheter, noe som gir et arealkrav på totalt 2 475 m<sup>2</sup> MUA, jf. KPA § 14.3.4. Det er lagt opp til 3 400 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, samt 400 m<sup>2</sup> lekeareal. Alle boenheter skal ha noe privat uteoppholdsareal, på balkonger eller på bakkeplan. Krav til solforhold på uteoppholdsareal er at halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Nedenfor er solstudie for vårjevndøgn som viser at kravet er ivaretatt.



### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planarbeidet legger opp til effektiv bruk av et område som består av grå flater, slik at planlagte tiltak ikke medfører nedbygging av natur. Ved å transformere sentralt beliggende eiendommer, bygger man opp under forslag til mål for boligpolitikken og boligforsyning i Bergen kommune, hvor ett av målene sier at *nye boliger og bomiljø skal ta hensyn til natur, og være klima- og miljøvennlige.*

I til Naturstrategi for Bergen, vedtatt 2023, sier strategi 1 at *vi ikke skal bygge ned mer natur i Bergen kommune og at vi skal bevare samt restaurere mer natur.* For å oppnå denne strategien sier dokumentet blant annet at *utviklingen av byen må skje på allerede utbygde arealer med et lavt arealforbruk. Fortettingen må skje med kvalitet.*

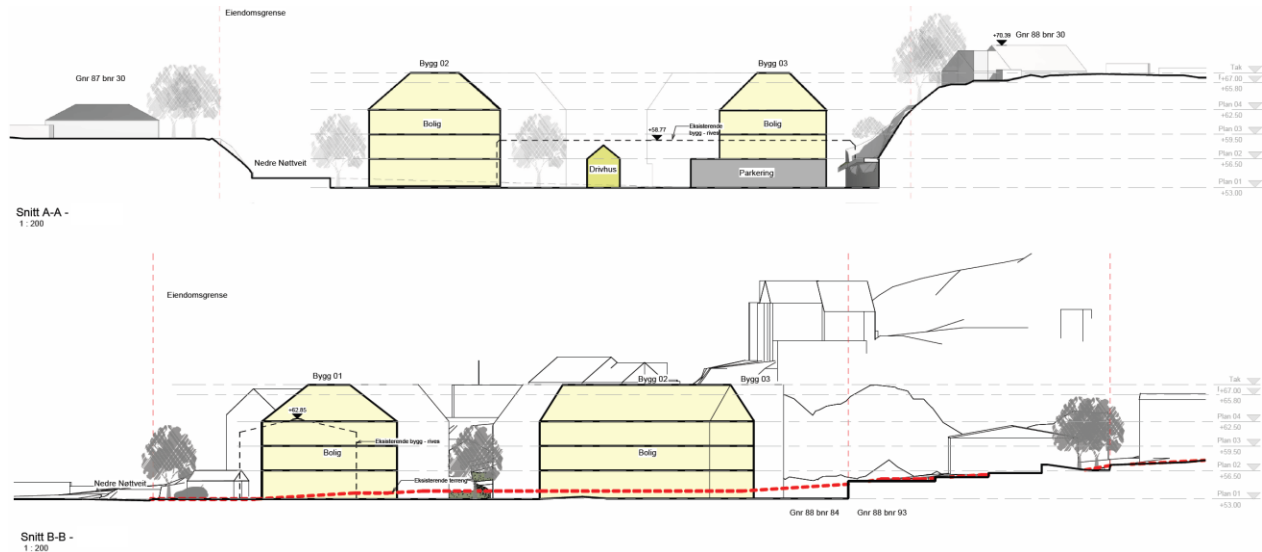
For å oppnå målsettingen om fortetting, samtidig som overnevnte strategi skal følges, er planområdet et eksempel på arealer som må utnyttes. Transformasjon av sentralt beliggende eiendommer er nødvendig for å imøtekomme Naturstrategien.

Planområdet åpnes opp for fotgjengere og syklister, og omgjøres fra å domineres av harde dekker og asfalt, til primært grønne og permeable overflater. Dette bidrar til å skape nye forbindelser for myke trafikanter i området, i tillegg til å tilføre grøntarealer.

Det er lagt opp til minimalt behov for veiareal, og snuhammer, renovasjon og innkjørsel til parkeringsgarasje er samlet for å oppnå mest mulig effektiv arealbruk. Parkering legges i terreng, med minimalt behov for utgraving.

## Tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet er planert og bebygget. Eksisterende topografi/terrenglinjer utnyttes for å integrere bebyggelsen i landskapet, og for å minimere behov for masseuttak/terrengtilpasninger.



## Overordnende planer og retningslinjer

Planinitiativet er i tråd med KPA2018 sine bestemmelser for grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal for ytre fortettingssone. § 26.4.5 sier at «Grad av utnyttning skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 og 120 % BRA.» Det vurderes at utnyttelsen i planinitiativet er tilpasset omgivelsene på en god måte, ved at det legges opp til en moderat utnyttelse i tråd med dagens bebyggelse i nærområdet.

§ 26.4.7 sier at «Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.» Det vurderes at bebyggelsen på en god måte er tilpasset omgivelser og terreng, og ikke medfører vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

## Aktuell risiko og sårbarhet

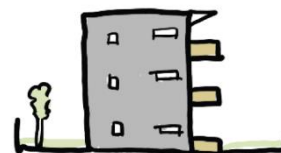
Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for utløps- og utløsningsområde for snøskred. Det vil i planprosessen utredes hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig. Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone for veitrafikk. Støy vil ivaretas i tråd med gjeldende regelverk. Det skal utarbeides ROS-analyse til reguleringsplanen.



## Virkninger av planinitiativet

### Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planinitiativet vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for landskap, omgivelser og strøkskarakter. Gjennomføring av planlagte tiltak vil ikke medføre behov for vesentlige terrenginngrep. Terrengsnitt viser at planinitiativet innordner seg landskapet og tar hensyn til eksisterende bebyggelse på en god måte. Boligbebyggelsen i nærområdet består av varierte typologier, fra eneboliger til leilighetsbygg på inntil 5 etasjer.



### Forholdet til tilgrensende industri/næring

Planområdet inngår i dag som en del av en akse av næring-/industribebyggelse, og består av den nordligste eiendommen i denne aksen. Fremtidige boliger vil henvende seg mot eksisterende boligområder og funksjoner som dagligvare og skole. Ettersom nærings-/industribebyggelsen ligger innenfor ytre fortettingssone i KPA2018, antas det at de øvrige av disse eiendommene også vil transformeres i fremtiden.



Figur 19: Boligtypologier i området.

Eksisterende reguleringsplan for området § 2 A. sier at «*Det tillates ikke etablert anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.*» Dagens virksomheter på naboeiendommer i sør medfører ikke vesentlig støy- eller støvbelastning. KPA § 2.4 sier følgende: «*Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.*» Industri er ikke tillatt i ytre fortettingssone. Ettersom det er motstrid med gjeldende eldre reguleringsplan, gjelder bestemmelsene til ytre fortettingssone for området. Det kan dermed ikke etableres ny virksomhet eller søkes bruksendring med bakgrunn i gjeldende plan. For ytre fortettingssone gjelder følgende for næringsvirksomheter etter § 26.4.1: «*Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.*»

Med bakgrunn i overnevnte planforhold, er videreutvikling av naboeiendommer i sør ikke tillatt gjennom gjeldende reguleringsplan ettersom planen strider mot KPA sine bestemmelser for ytre fortettingssone. Det vurderes at dagens industri/forretning på naboeiendommer ikke er uforenlig med planlagt boligbebyggelse, da dette ikke er støyende eller forurensende virksomheter.

### Fjernvirkning

Planområdet ligger lavere i terrenget enn boligområdet mot øst og enebolig i vest, og er lite synlig fra disse områdene. Det er mer åpenhet i landskapet mot nord, men her grenser planområdet mot privat vei Nedre Nøttveit og dagligvare, slik at planlagt bebyggelse ikke vurderes å medføre negativ fjernvirkning.

### Økt trafikk og støy

Det er skissert 0,8 parkeringsplasser pr. boenhet. Det må påregnes økt trafikk til området som følge av boliger, men det vurderes at dette ikke vil gi særlige negative konsekvenser for trafikksituasjonen og eksisterende boliger. Trafikkanalyse for Skjoldområdet viser at fortetting i tråd med KPA kan fortsette i området.

## **Blågrønne strukturer og naturmangfold**

Det er ikke blågrønne strukturer i planområdet. Planinitiativet legger ikke opp til tiltak som medfører negative konsekvenser for nærliggende blågrønne strukturer.

## **Friluftsliv**

Planinitiativet legger ikke opp til tiltak som medfører negative konsekvenser for friluftslivsinteresser.

## **Kulturmiljø**

Det er ikke kulturmiljø i eller nærliggende planområdet.

## **Barn og unges interesser**

Planinitiativet vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for barn og unge. Det vurderes som en positiv konsekvens for barn og unge at det tilrettelegges for et bomiljø nær skole, idrett og områder for rekreasjon.

## **Vurdering av behov for konsekvensutredning**

Plan- og bygningsloven § 4.2 andre ledd sier at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha konsekvensutredning. Vurderingen av hvorvidt en reguleringsplan skal konsekvensutredes, gjøres etter forskrift om konsekvensutredninger.

### **§ 1. Formål:**

*«Formålet med forskriften 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.»*

Forskriftens kapittel 2, herunder §§ 6-8, redegjør for hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

### **§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

Første ledd bokstav a. omfatter følgende planer:

*«kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II»*

bokstav b.:

*«reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»*

Bokstav c.:

*«tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.»*

Bokstav a. og b. er ikke aktuelle for detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Bokstav c er ikke aktuell ettersom reguleringsplanen ikke omfatter tiltak i vedlegg I, jf. opplisting nedenfor.



Tiltak i vedlegg I:

1. Råoljeraffinerier	Ikke relevant
2. Varmekraftverk o.l.	Ikke relevant
3. Anlegg kjernebrensel o.l.	Ikke relevant
4. Råmetall o.l.	Ikke relevant
5. Utvinning asbest o.l.	Ikke relevant
6. Kjemiske installasjoner m.m.	Ikke relevant
7. Jernbanelinjer o.l.	Ikke relevant
8. Vannveier/havn	Ikke relevant
9. Anlegg farlig avfall m.m.	Ikke relevant
10. Avfallsanlegg	Ikke relevant
11. Grunnvann	Ikke relevant
12. Vanntransport	Ikke relevant
13. Renseanlegg	Ikke relevant
14. Olje og gassutvinning	Ikke relevant
15. Dammer og vannkraftverk	Ikke relevant
16. Rørledninger	Ikke relevant
17. Anlegg avl.	Ikke relevant
18. Industrianlegg papp og papirmasser	Ikke relevant
19. Masseuttak	Ikke relevant
20. Kraftledninger	Ikke relevant
21. Lagringsanlegg olje o.l.	Ikke relevant
22. Anlegg for CO <sub>2</sub> -fangst	Ikke relevant
23. Geologisk lagring	Ikke relevant
24. Næringsbygg over 15 000m <sup>2</sup>	Ikke relevant
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Ikke relevant
26. Militært skyte og øvingsfelt	Ikke relevant
27. Omlasting olje/gass	Ikke relevant
28. Vindkraftanlegg	Ikke relevant
29. Verneområder	Ikke relevant
30. Utvidelse/ending av tiltak i vedlegg 1	Ikke relevant

---

### **§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding**

Forskriftens § 7 er ikke aktuell for reguleringsplanen ettersom bestemmelsen omfatter følgende planer og tiltak:

- tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
  - planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*
- 

### **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

*Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:*

- reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplaner er i samsvar med denne tidligere planen.*
- Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

§ 8 a. fastsetter at reguleringsplanen skal vurderes opp mot vedlegg II. Bokstav b. er ikke aktuell ettersom planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Tiltak i vedlegg II:

1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur	Ikke relevant
2. Utvinningsindustri	Ikke relevant
3. Energianlegg	Ikke relevant
4. Produksjon og bearbeiding av metall	Ikke relevant
5. Mineralindustri	Ikke relevant
6. Kjemisk industri	Ikke relevant
7. Næringsmiddelindustri	Ikke relevant
8. Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri	Ikke relevant
9. Gummiindustri	Ikke relevant
10. Infrastrukturprosjekter	Ikke relevant
11. Andre prosjekter	Ikke relevant
12. Turisme og fritid	Ikke relevant
13. Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II	Ikke relevant

Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak i vedlegg II, og skal derfor ikke vurderes etter § 10.

---

### Konklusjon

Planinitiativet omfattes ikke av forskrift for konsekvensutredninger §§ 6-8, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

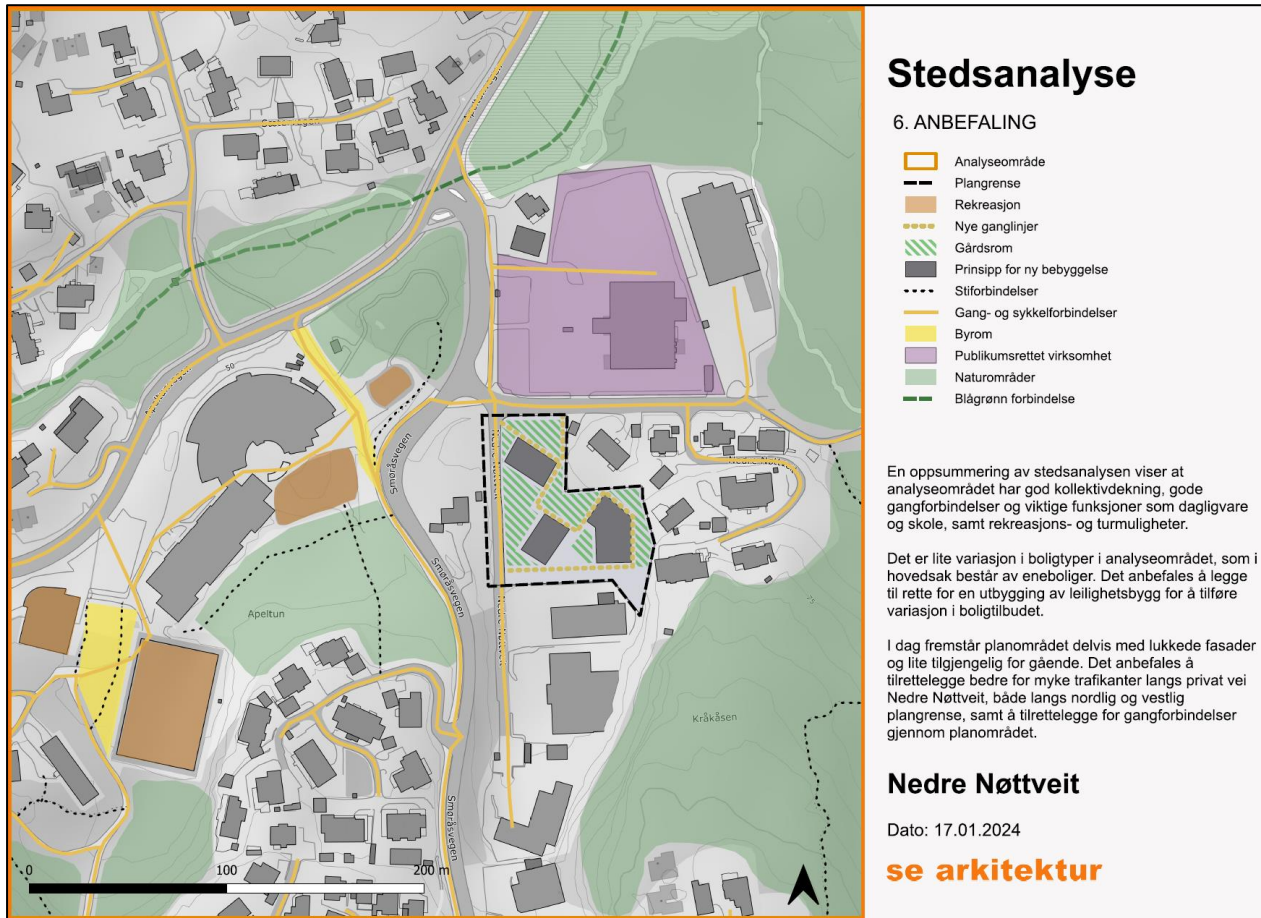
### Medvirkning

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. Det er foreløpig vurdert at følgende høringsinstanser skal varsles.

Navn	Org.nr.	e-post
Plan- og bygningsetaten (Byplanavdelingen)		postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
Plan- og bygningsetaten (GIS-seksjon)		gis@bergen.kommune.no
Barn og unges representant v/ Endre Buanes, Etat for barn og familie		endre.buanes@bergen.kommune.no
Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett		barnehage.skole.idrett@bergen.kommune.no
Bergen Vann		vann.avlop@bergen.kommune.no
BIR AS	983495400	bir@bir.no
BKK Nett AS	976944801	firmapost@bkk.no
Byantikvaren		byantikvaren@bergen.kommune.no
Byarkitekten		byarkitekten@bergen.kommune.no
Bymiljøetaten		bymiljoetaten@bergen.kommune.no
Eldrerådet v/Byrådsleders avdeling		eldreradet@bergen.kommune.no ragnhild.kruger@bergen.kommune.no







### Klimanorm Bergen

Det er fastsatt klimaambisjoner i henhold til Klimanorm Bergen. Nedenfor er oppsummering av resultater i utfylt excel-ark.

