

VURDERING AV NYE SKOLETOMTER / TOMT FOR OFFENTLIG TJENESTEFORMÅL



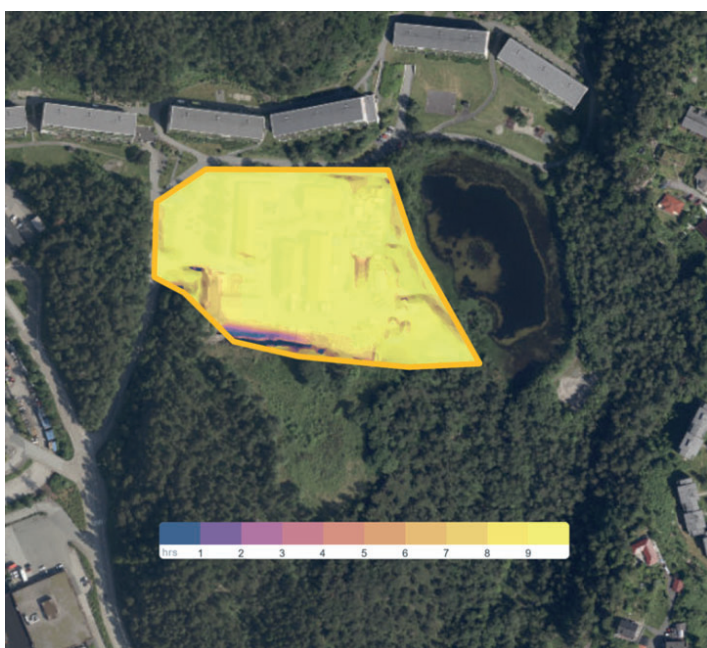
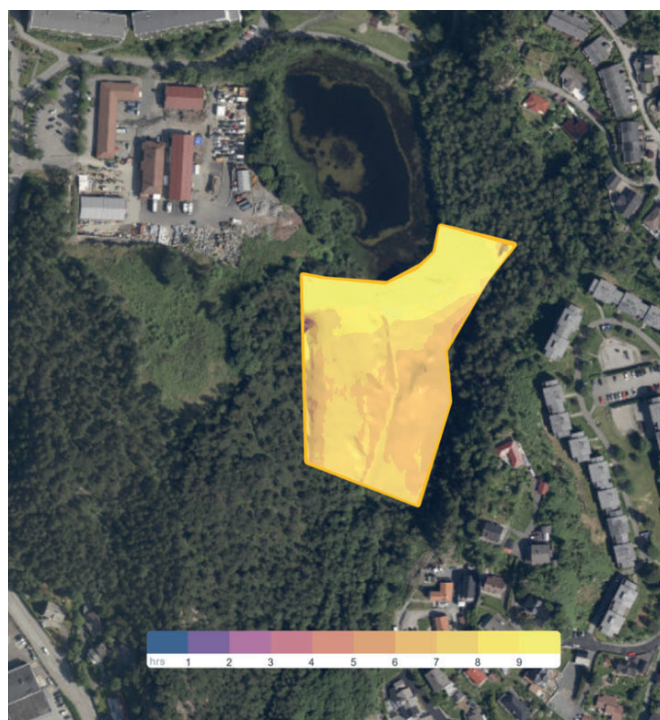
BERGEN
KOMMUNE

PBE. 27.04.18 / revidert 14.03.23



1. SKARPHAUGEN

2. LØVÅSTJERN SØR

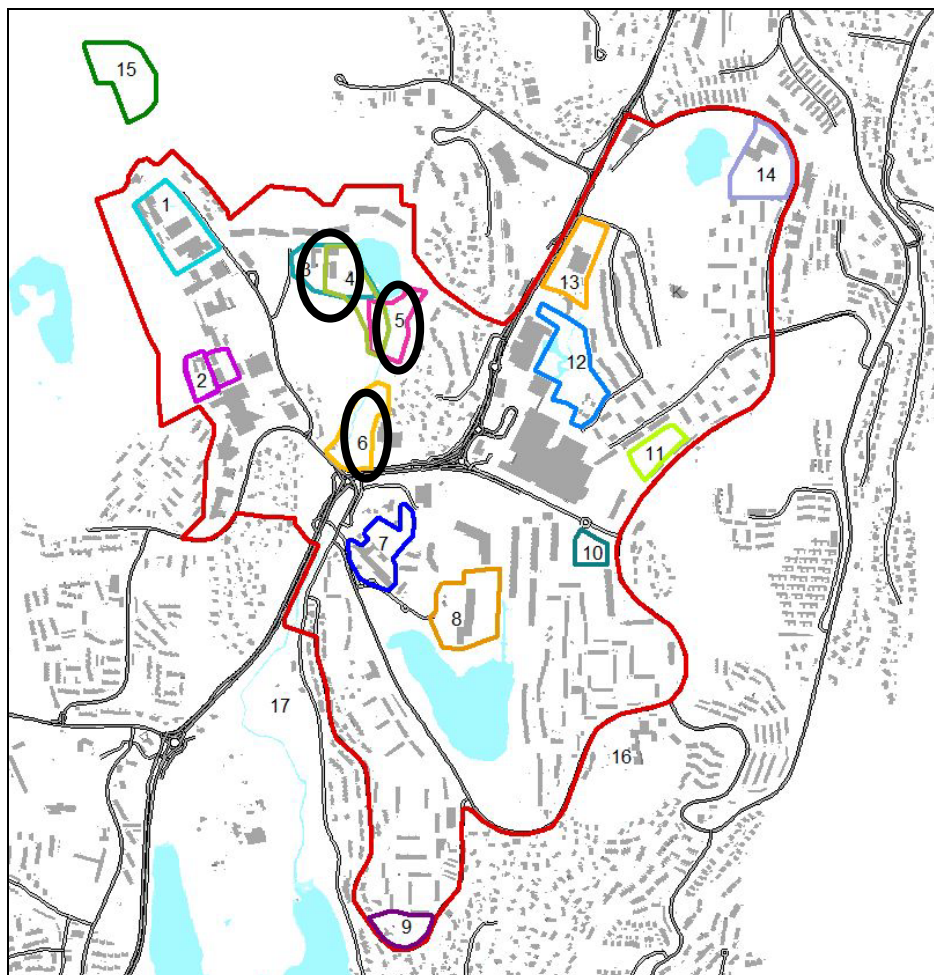


3. LØVÅSTJERN VEST

Etter avklaring med Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett er det avklart at det skal reguleres areal for én ny skole i planområdet. De mest aktuelle tomtene er fra Skarphaugen og nordover langs Løvåstjern, samt på begge sider av tjernet.

Her gjennomgås aktuelle tomter litt mer detaljert, som grunnlag for valg av alternativ. Vurderingen tar utgangspunkt i at tomten skal være mellom 15 og 25 daa. Tomten må ha mulighet for å etablere ballbaner/idrettsanlegg, dvs. at det kreves noen flate arealer. I vurderingen legger vi til grunn et bygg med grunnflate på 2500 m². Den kan bygges i flere etasjer, og gi et samlet undervisningsareal på inntil 10.000 m².

Kartet under viser tomter som var vurdert på et tidlig stadium. Tomter som er vurdert nærmere er vist med svar markering i kartet.

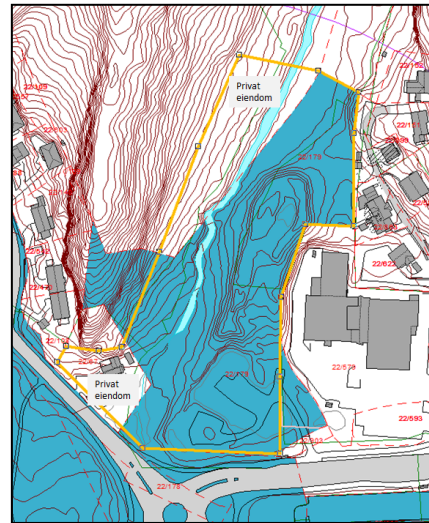


Figur 1 - Oversiktskart

1. Skarphaugen (nr 6 i oversiktskartet i figur 1)

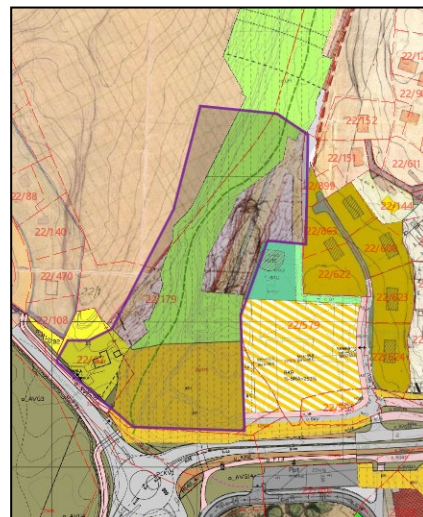
Tomtestørrelse:
ca. 19 daa

Eierforhold: Det meste av tomten eies av Bergen kommune (blå farge i kartet til høyre). Den private eiendommen i sørvest er nødvendig for å sikre adkomst, mens eiendommen i nordvest er mindre avgjørende. Uten denne eiendommen er tomten på ca. 16 daa.



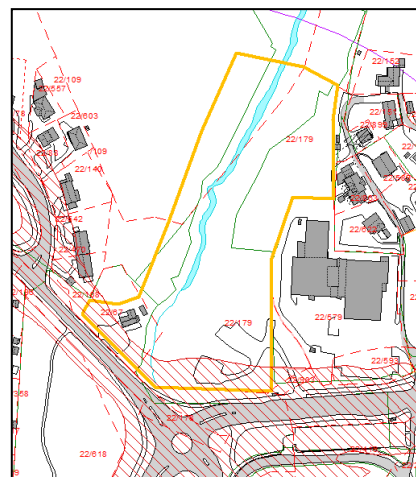
Planstatus: I både gjeldende KPA og i forslag til KPA 2016 er det meste av eiendommen vist som byggeområde. Reguleringsmessig inngår det meste av eiendommen i bybanens reguleringsplan.

Der er den sørlige delen vist som riggområde, mens arealene oppover langs bekken er vist som friområder. Det må legges anleggsveg fram til punktet hvor bybanen krysser i kulvert under Løvåsbekken. Gammel reguleringsplan for ny 4-feltsveg gjennom dalen er fortsatt gjeldende på en del av tomten. Denne er ikke aktuell lenger.



Tomten i dag: Sørlig del er riggområde for vegutbygging. For øvrig er det et kupert, skogkledt område med Løvåsbekken sentralt gjennom tomten. Det går en sti langs bekken.

Hjalmar Brantingsveg forbi tomten har forholdsvis høy trafikk, og medfører støy på sørlig del av tomten. Rød støysone vises i kartet til høyre.



Tomten har gode solforhold på dagtid.

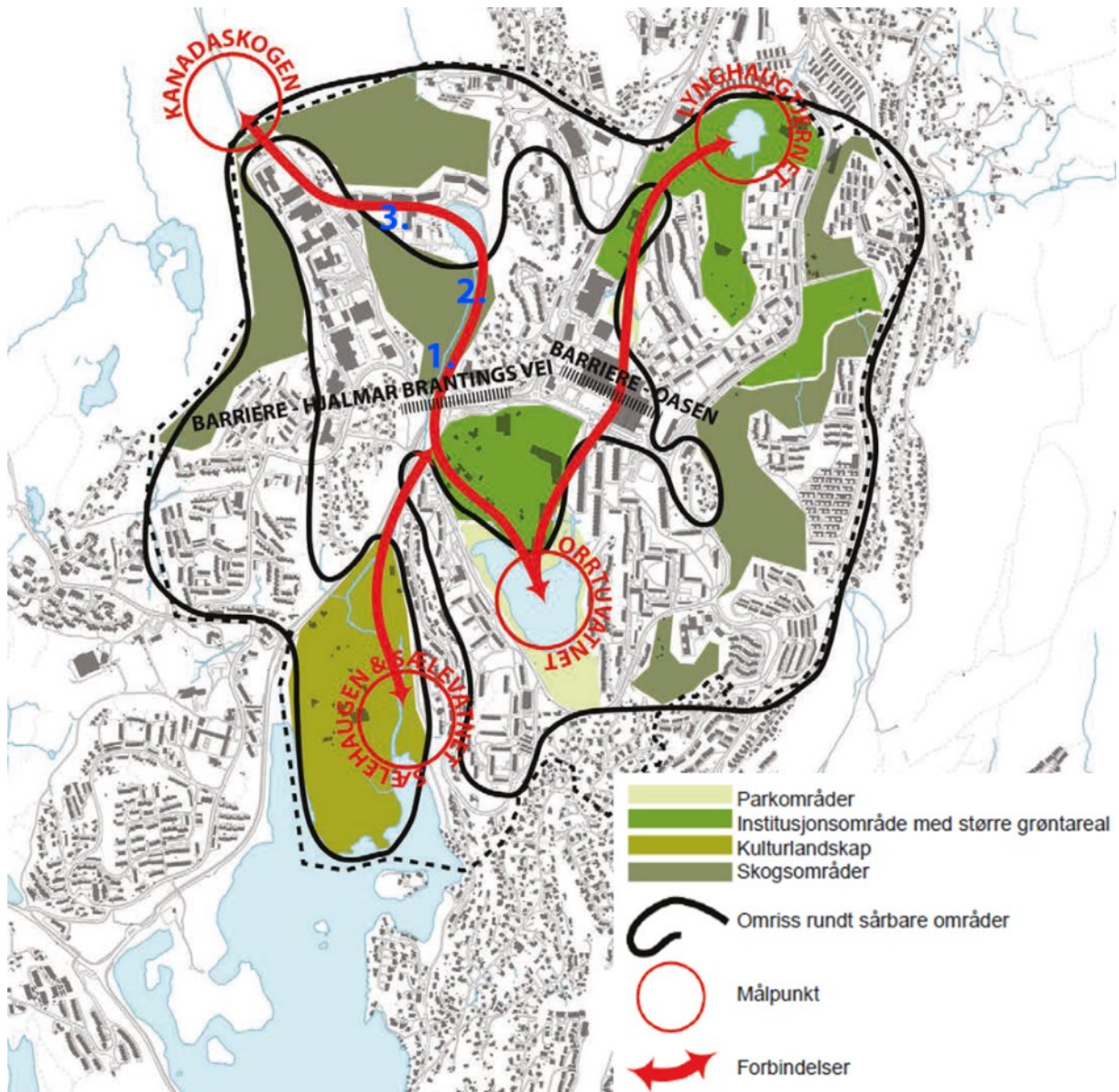


Rødt = formålsgrense. Svart = byggegrense

Landskap

Elveløpet mellom Løvåstjernet og Sælevatnet er fortsatt åpent, men har en barriere underveis ved Hjalmar Brantingsveg. Det er i dag kun mindre stier og tråkk langs deler av elven.

Ved dalsøkket i tilknytting til Skjenhaugane (vest for tomten) er det tett skog langs hele elveløpet i dette området. Skogkledde koller og høydedrag er viktige nærutsikter og romavgrensinger i de mange mindre landskapsrommene i Fyllingsdalen. I landskapsanalysen for områdeplanen for Fyllingsdalen trekkes skogsområdet rundt Skjenhaugane trekkes opp, og høydedraget her er viktig for omgivelsene, samt at elveløpet vurderes å ha en høy egenverdi.



1. Skarphaugen / 2. Løvåstjern sør / 3. Løvåstjern vest

Rammer for framtidig utvikling: Ve utbygging må bekken opprettholdes og integreres for uteområdet til offentlig tjenesteyting. Gangveg langs bekken vil gå over tomten, og må være offentlig tilgjengelig også i skoletiden.

Tilgjengelighet: Det skal bli sammenhengende gangveg og sykkelveg langs hovedvegen, med påkobling mot gangveger fra ulike deler av Fyllingsdalen. Det blir regulert ny gangveg nordover til eksisterende og nytt boligområde ved Løvåstjern. Biladkomst blir fra ny avkjøring fra Krokstjønnvegen, vest for rundkjøringen.

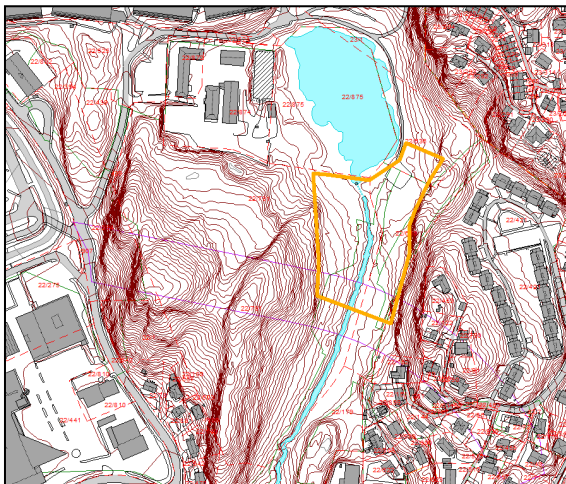
Mulig bygg til offentlig tjenesteformål: Hjalmar Brantingsveg ønskes utviklet med preg som en bygate, og som en attraktiv gangforbindelse mellom Oasen og Spelhaugen. Bebyggelse på denne tomten ønskes lagt i sørøst (og videre nordøstover), og utformet slik at den kan tilføre aktivitet ut mot gaten.

Oppsummering:

Offentlig eiendom med sentral og samtidig skjermet beliggenhet. Krav til opprettholdelse av Løvåsbekken og etablering av gangveg langs bekken gir begrensninger for bruk av tomten. Utbygging av bybanen fra Oasen til Spelhaugen må ha anleggsveg over tomten. Trafikkstøy fra hovedvegen i sør, men god mulighet for å skjerme.



2. Løvåstjern Sør (nr 5 i oversiktskartet i figur 1)



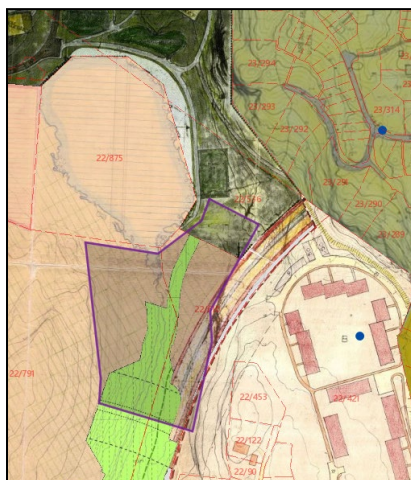
Tomtestørrelse: ca. 16 daa

Eierforhold:

Private eiere (Tjernet borettslag, Magne Løvaas, BOB BBL, Ørnehaugen borettslag)

Planstatus:

I både gjeldende KPA og i forslag til KPA 2016 er det meste av tomten vist som grønnstruktur, med noe byggeområde i nord og øst. Også her viser bybanens reguleringsplan friområde langs vassdraget, for øvrig er det eldre reguleringsplaner som viser området som friareal og motorveg.

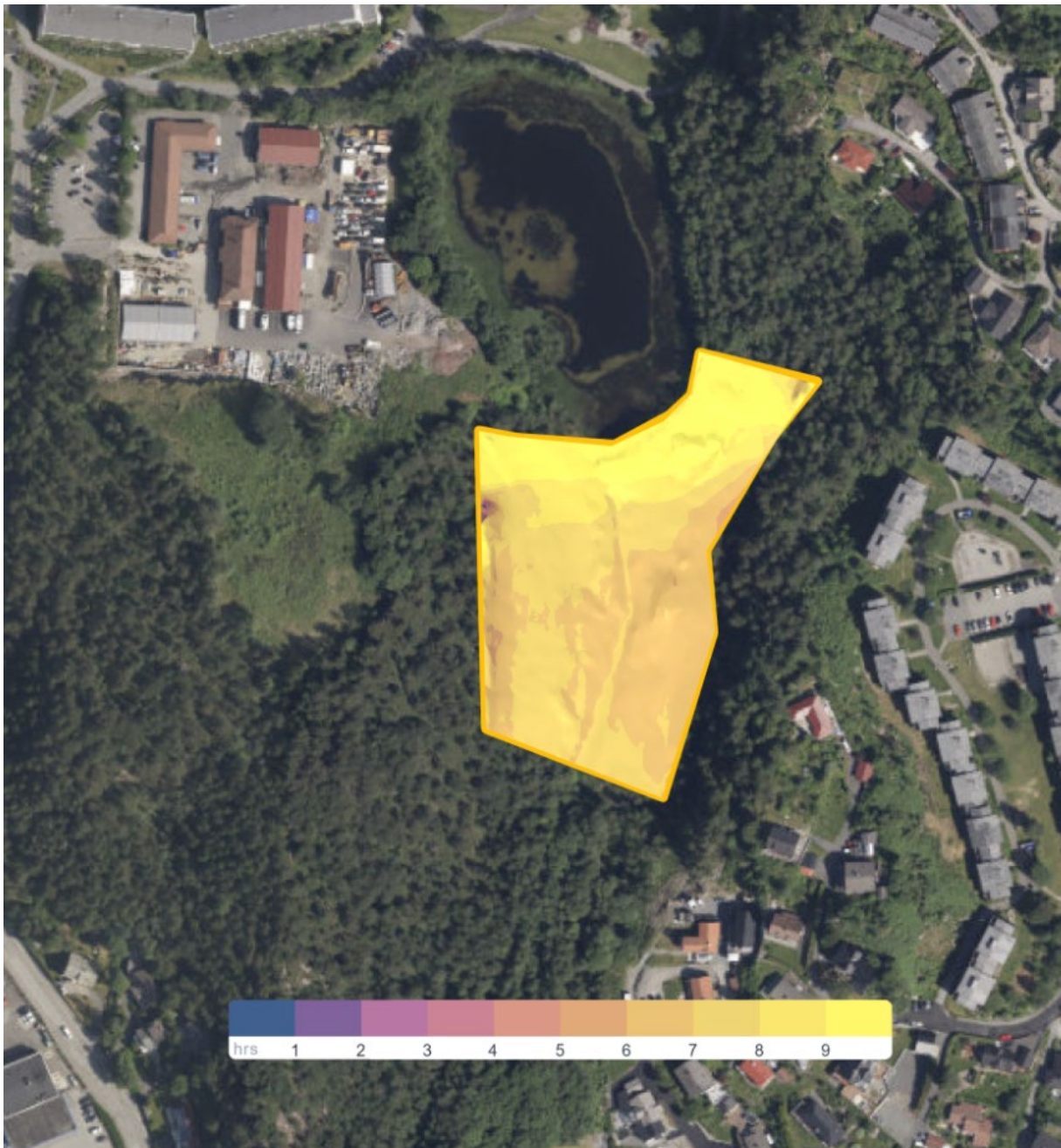


Tomten i dag:

Tomten er i hovedsak skogkledt, med Løvåsbekken sentralt gjennom området. Det går stier på begge sider av bekken. Den østre delen er en bratt skråning opp mot Ørnehaugen i øst. Tomten har gode solforhold, med noe begrenset sol på den vestre delen på kveldstid.

Området ligger noe isolert, men utvidet boligområde på vestsiden av tjernet og ny gangveger mot sør og øst vil gjøre området mer sentralt.

Det er gode solforhold på tomten.



Landskap

Elveløpet mellom Løvåstjernet og Sælevatnet er fortsatt åpent, men har en barriere underveis ved Hjalmar Brantingsveg. Det er i dag kun mindre stier og tråkk langs deler av elven.

Rammer for framtidig utvikling: Bekken må opprettholdes og integreres i skolens uteområde. Gangveger langs bekken vil gå over tomten, og må være offentlig tilgjengelig også i skoletiden.

Tilgjengelighet: Det vil bli regulert ny gangveg sørover langs Løvåsbekken til Skarphaugen, og opp skråningen til Ørnehaugen og mot Oasen. Biladkomst må skje via Spelhaugen, enten på gangveg på nordsiden av tjernet eller via nytt boligområde vest for tjernet. Ansattparkering kan legges i P-anlegg for boligområdet, og trafikk inn til skolen vil da kun dreie seg om varelevering, HC-kjøring o.l.

Mulig skolebygg: Det vurderes at det beste er om skolebygget legges i skråningen i øst, slik at man tilpasser seg mest mulig terrenget og utnytter dagsol og ettermiddagsol.

Alternativ bruk av tomten: Dersom det ikke reguleres skole her vil bekken med randsoner reguleres til grøntområde og gangveg. Den nordlige delen, i skråningen på østsiden av tjernet, vil bli anbefalt regulert til boligformål.

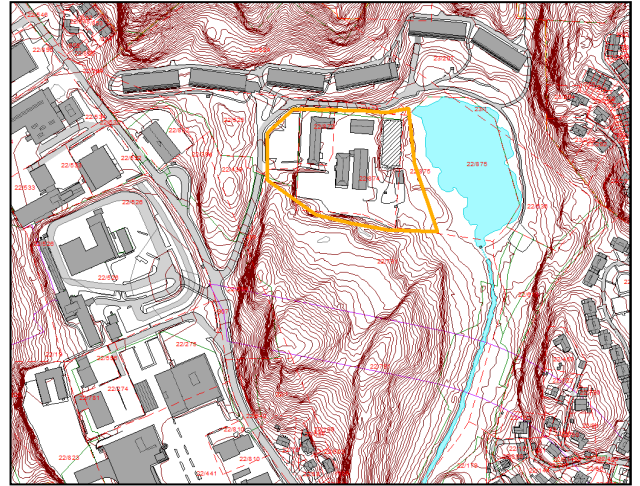
Oppsummering:

Privat eiendom med noe isolert beliggenhet. Utvidet boligområde vest for Løvåstjern og gangveger mot øst og nord vil gjøre området mer sentralt.

Krav til opprettholdelse av Løvåsbekken og etablering av gangveger langs bekken gir begrensninger for bruk av tomten. Det må også være offentlig tilgjengelighet rundt vannet.



3. Løvåstjern Vest (nr 4 i oversiktskartet i figur 1)



Tomtestørrelse: ca. 19 daa. Tomten kan utvides i sørøst.

Eierforhold: Private eiere (Magne Løvaas, Tjernet borettslag)

Planstatus: I både gjeldende KPA og i forslag til K PA 2016 er det meste av tomten vist som byggeområde, men foreslått avgrensning går også inn i grønnstruktur mot Løvåstjern. Byggeområdet er regulert til industriområde gjennom en eldre reguleringsplan.

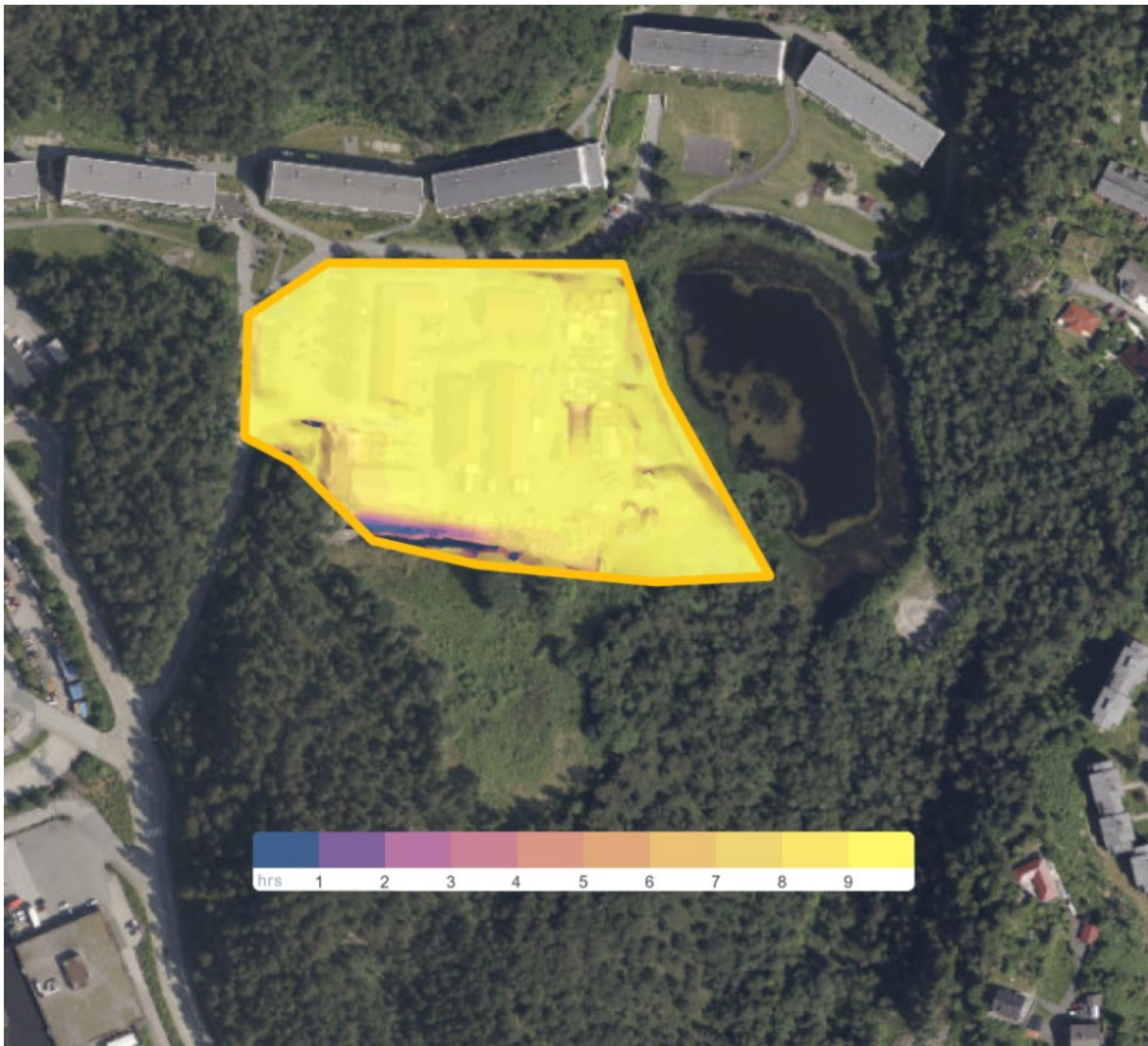
Tomten i dag:

Tomten er i bruk av et anleggsgartnerfirma, som har bygninger og utendørs lager på eiendommen. Tomten har gode solforhold.



Området ligger noe isolert, men nye gangveger mot sør og øst vil gjøre området mer sentralt.

Det er gode solforhold på tomten.



Landskap

Elveløpet mellom Løvåstjernet og Sælevatnet er fortsatt åpent, men har en barriere underveis ved Hjalmar Brantingsveg. Det er i dag kun mindre stier og tråkk langs deler av elven.

Rammer for framtidig utvikling: Det må sikres tilgjengelighet til vannet og tilgrensende grøntområder.

Tilgjengelighet: Det vil bli regulert ny gangveg sørover langs Løvåsbekken til Skarphaugen, og opp skråningen til Ørnehaugen og mot Oasen. Biladkomst må skje via Spelhaugen og Barlivegen.

Mulig skolebygg: Ingen føringer for plassering av skolebygningen.

Alternativ bruk av tomten: Dersom det ikke reguleres skole her vil området bli anbefalt regulert til boligformål. Denne skoletomten vil ta det meste av arealet planlagt til boligformål.

Oppsummering:

Privat eiendom med noe isolert beliggenhet. Vil ta et område som er svært aktuelt for boligbebyggelse.

Det må sikres offentlig tilgjengelighet rundt Løvåstjern.



Bebyggelse med enkle næringsbygg. Grenser inntil eks. boligområde. Må ha gangveg langs vannet.
Nordlig del bebyggelse med enkle næringsbygg, resten er utmark/skog. Grenser inntil eks. boligområde. Må ha gangveg langs vannet. Terreng og store høydeforskjeller påvirker avgrensning i sørlig del.
Tomten ligger på begge sider av vassdrag som må holdes åpent. Må være gangveger gjennom området. Terrengen gir tydelig avgrensning mot øst og sørvest.
Tomten ligger på begge sider av vassdrag som må holdes åpent. Adkomst og gangveg vil ta en del av arealet. Adkomst fra Krokattjønnvegen uavklart. Med unntak av eneboligen i sørvest er hele tomten i kommunalt eie.