

PLANBESKRIVELSE

Datert: 27.06.2025

Rev: 08.09.2025



Bergen kommune
Årstad. gnr. 12, bnr. 264, mfl.,
Fantoftvegen
Arealplan-ID 4601-71410000

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn	4
2.1	Intensjonen med planforslaget	4
2.2	Planstatus	4
2.3	Planprosess	10
3	Planområdet – dagens situasjon	14
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon	15
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger	26
4.1	Planlagt arealbruk	26
4.2	Arealformål	27
4.3	Bolig og bokvalitet	31
4.4	Uteoppholdsareal	31
4.5	Universell utforming	33
4.6	Levekår og folkehelse	34
4.7	Mobilitet og samferdsel	34
4.8	Vannforsyning og avløp	38
4.9	Blågrønne verdier	39
4.10	Energi og klima	41
4.11	Kulturmiljø	44
4.12	Barn og unges interesser	46
4.13	Sosial infrastruktur	47
4.14	Risiko og sårbarhet	47
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	47
4.16	Rekkefølgebestemmelser	47
4.17	Oversikt over arealformål	47

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget gjelder regulering av boligeiendom med en eksisterende, eldre bolig. Eiendommen inngår i angitt hensynssone for kulturmiljø, og boligen, og nordlig del av hagen skal bevares. Eiendommen reguleres i hovedsak til kontorformål, men boligen kan videreføres med dagens bruk.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	12/264
Gårdsnavn/adresse:			
Forslagsstiller:	Fveg 6 AS	Plankonsulent:	SE arkitektur
Sentrale grunneiere:	Fveg 6 AS		
Planens hovedformål:	Kontor	Planområdets størrelse:	2291 m ²
Grad av utnytting:	%BRA=40-130%	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Ja/Nei
Kunngjort oppstart:	31.01.2023	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
Problemstillinger:			

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Fantoftvegen 6 består i dag av en eldre, nylig rehabilitert tomannsbolig, og tilhørende hageanlegg. 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 imøtekomende portal i vest, 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. Planforslaget skal videreføre den transformasjonen som er igangsatt og ivareta hensynet og overgangen mot omkringliggende omgivelser.

2.2 Planstatus

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 punkter 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 ivare tatt ved planområdets lokalisering.

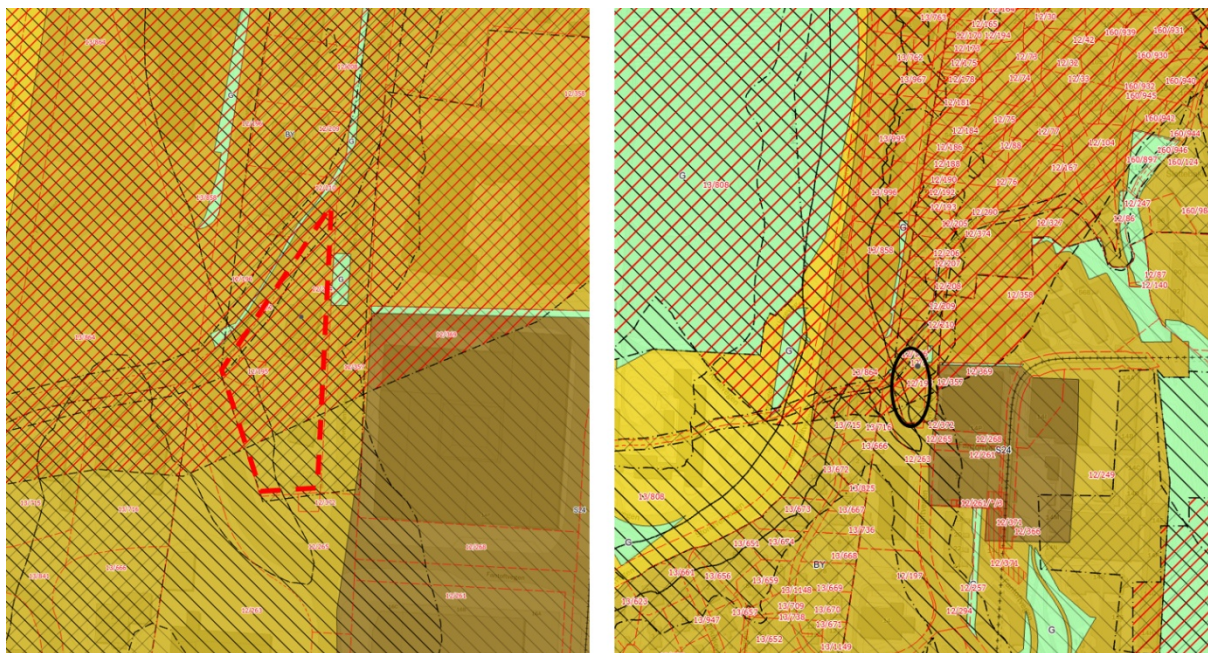
Følgende bestemmelser i KPA § 26.3 gjelder for arealkategori byfortettingssone;

- 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.*»

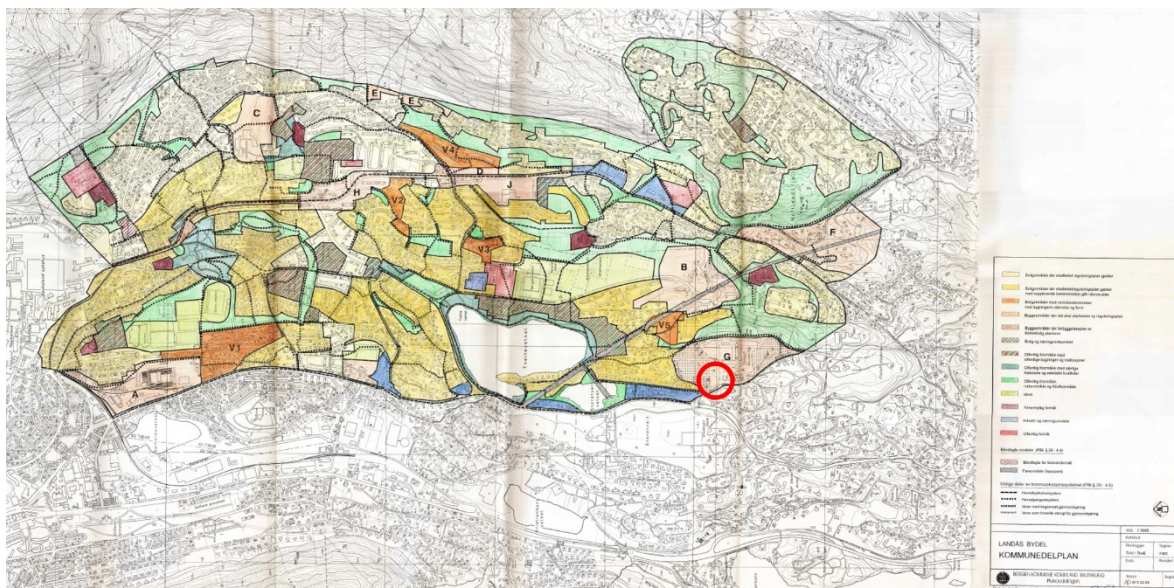


Figur 1: Utklipp fra KPA 2018.

Kommunedelplan

Årstad/Fana/Bergenhus. KDP landås, planID 4601 9730000 (1996).

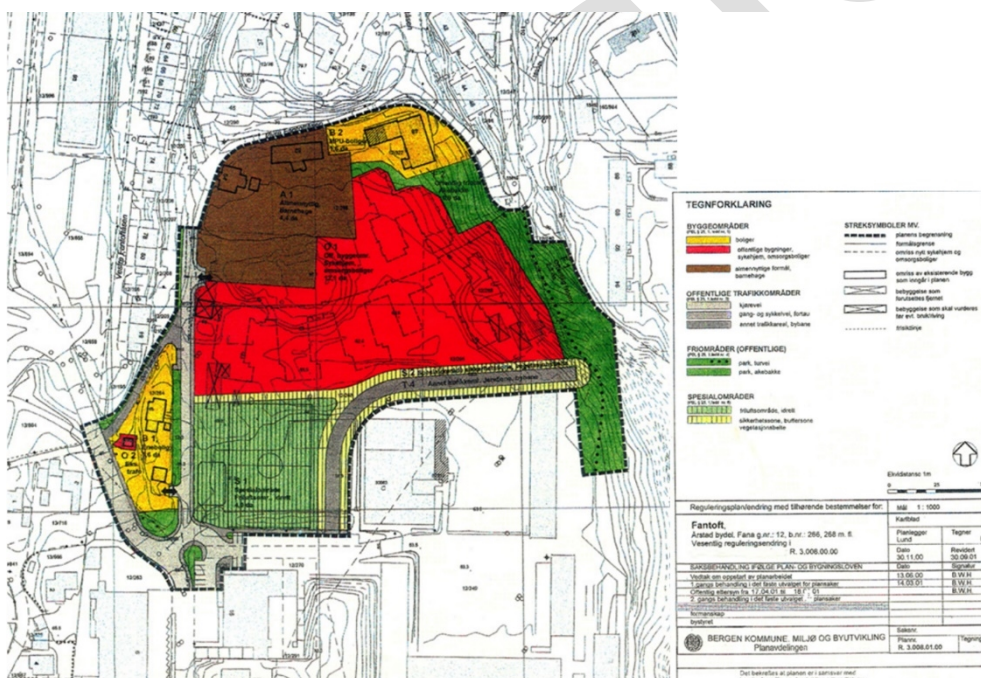
Eiendommen ligger innenfor arealformål *byggeområder der bebyggelsesplan er tilstrekkelig planform.*



Gjeldende reguleringsplan

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

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



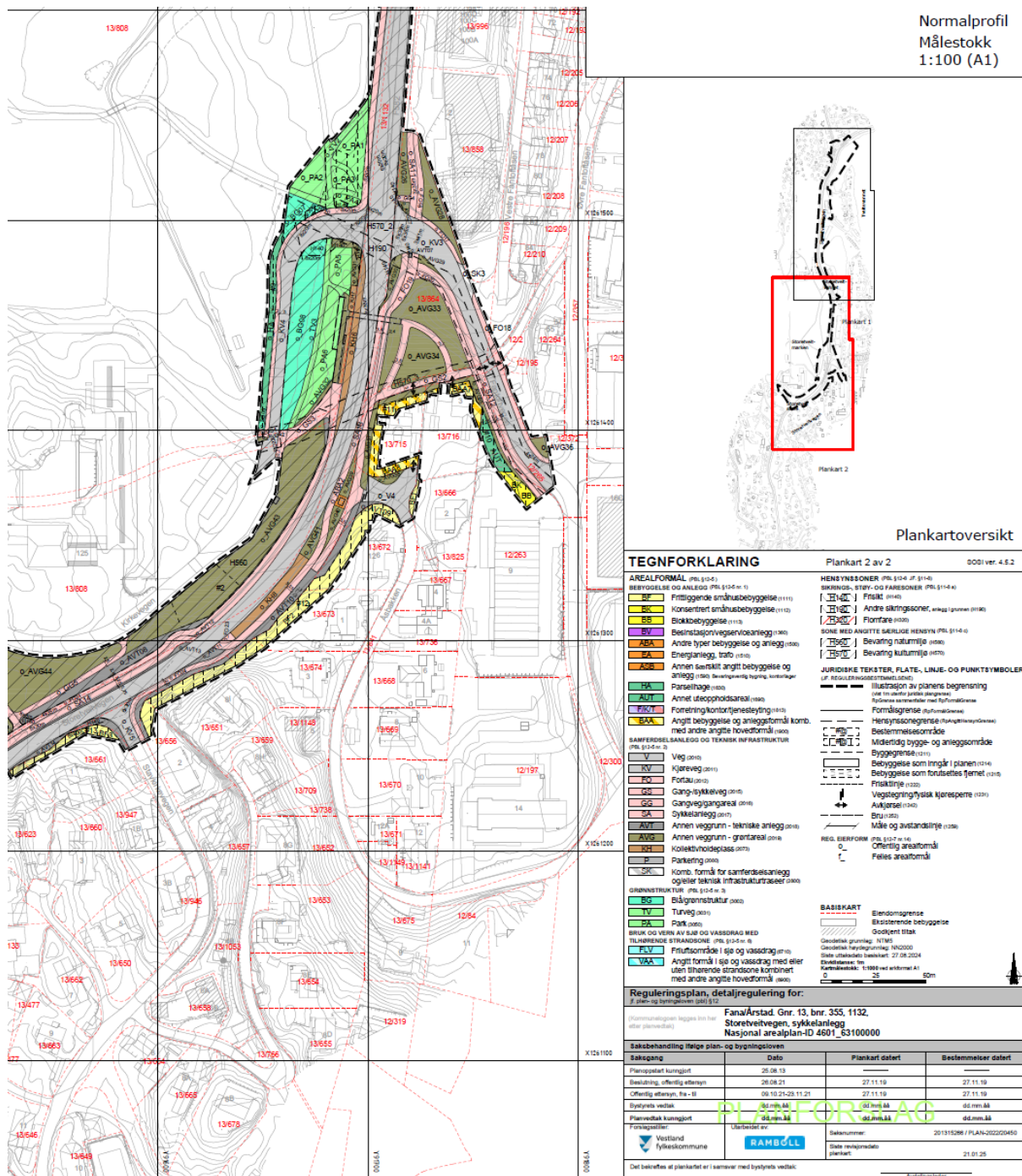
Tilgrensende reguleringsplaner

Årstad. Gnr 12 bnr 249 mfl., Fantoft studentby, planID 4601 30080301 (2013).

Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

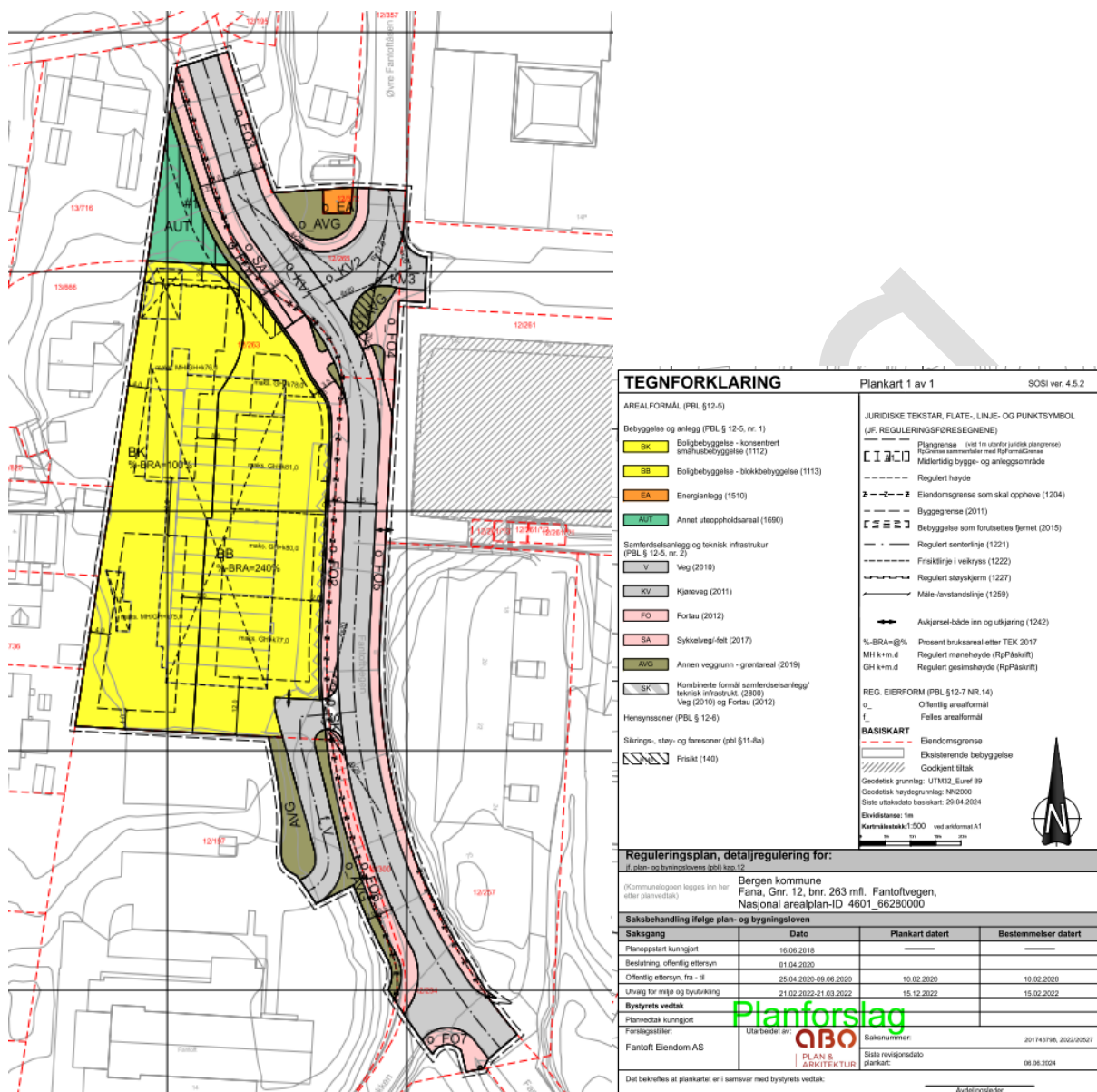
Fana/Årstad. Gnr 13 bnr 355, 1132, Storetveitvegen, sykkelanlegg, planID 4601_63100000.

Planen var til offentlig ettersyn høsten 2021. Utsnitt av plankart under er til begrenset høring pr. 21.01.2025.



Fana/Årstad. Gnr 12 bnr 263, Fantoftvegen, planID 4601_66280000.

Planen var til 2. gangs behandling sommeren 2024.





Planområdets avgrensning

I varslingsgrensen er det inkludert fortausareal i øst og sør og historisk veifar i nordvest. I vest er det inkludert areal til eventuelle frisktlinjer. 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.

Kunngjøring av planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet den 17.02.2023. Oppstart ble kunngjort i Bergens Tidende den 31.03.2023. Naboer, grunneiere og høringsinstanser ble varslet ved brev. Frist for merknader til oppstartsvarsel ble satt til 28.04.2023.

Merknader til oppstart

Ved kunngjøring av oppstart kom det inn 16 merknader, herunder 5 private merknader og 11 fra høringsinstanser. Innkomne merknader følger planforslaget som vedlegg. Det er utarbeidet et merknadsskjema som oppsummerer og kommenterer hvordan planforslaget imøtekommer innspillene.

Arbeidsmøte 19.06.2023

Det ble avholdt arbeidsmøte med Bymiljøetaten og BIR den 19.06.2023. Agenda for møtet var trafikk og renovasjon.

Arbeidsmøte 29.11.2023

Det ble avholdt arbeidsmøte med Byplan og Byarkitekten og Byantikvaren den 29.11.2023. I møte ble forhåndsinnsendte skisser diskutert.

Tidligere prosess

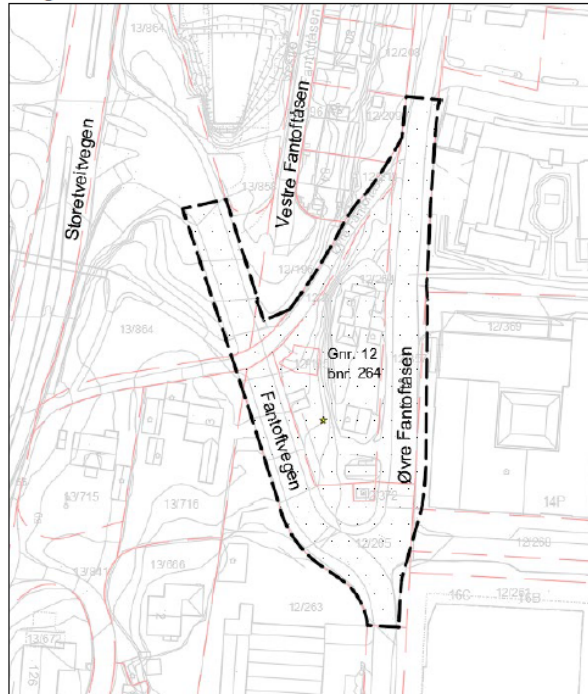
Før det ble enighet med plan- og bygningsetaten om at oppstart av planarbeidet kunne anbefales, ble det avholdt et veiledningsmøte samt et dialogmøte som baserte seg på et planinitiativ som ikke ga grunnlag for planoppstart.

Veiledningsmøte 29.03.2022

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles oppstart av privat planarbeid for utarbeiding av detaljreguleringsplan for:

**Fantoftvegen, gnr. 12 bnr. 264.
Bergen kommune**



Planområdet ligger sentralt på Fantoft, ca. 80 meters gangavstand fra bybaneholdeplassen. Området ligger innenfor byfortettingssone i kommuneplanens arealdel, og er i dag bebygget med en eldre enebolig, en garasje og to transformatorstasjoner. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av området til kontor, bolig og publikumsrettet virksomhet. Foreløpig planavgrensning er 4,8 daa, men det legges opp til at plangrensen kan trekkes tilbake i løpet av planprosessen. Reguleringsplanen krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltakshaver er FVeg 6 AS og plankonsulent er se arkitektur.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Merknader og innspill som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innen 28.04.2023 til plankonsulent se arkitektur, Fantoftvegen 42, 5072 Bergen / e-post: plan@se-arkitektur.no. Alle innkomne merknader og innspill i saken blir sendt til Bergen kommune sammen med planforslaget. Dokumenter knyttet til planarbeidet er tilgjengelig på vår nettside www.se-arkitektur.no

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos se arkitektur v/ Espen Helgeland på e-post plan@se-arkitektur.no eller telefon +47 979 98 103.

se arkitektur

Figur 2: Utklipp fra annonse i BT.

I møtet ble det gjennomgått premisser og utredninger som skulle ligge til grunn for planarbeidet. Forhåndsinnsendte skisser ble ikke vurdert konkret av plan- og bygningsetaten.

Første planinitiativ

Det ble sendt inn et planinitiativ til Bergen kommune den 11.05.2022, og oppstartsmøte ble avtalt til 16.08.2022. Plan- og bygningsetaten vurderte at skisser i planinitiativet ikke kunne ligge til grunn for planoppstart, og møtet ble omgjort til et dialogmøte. Her ble det avklart at det kunne sendes inn et nytt planinitiativ som i større grad var tilpasset kulturmiljøet som planområdet er omfattet av. Oppdatert planinitiativ ble innsendt den 26.08.2022.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

§ 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

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

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) 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*
- 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*
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering § 6

Bokstav a) er ikke relevant da den aktuelle planen er en detaljregulering.

Bokstav b) er ikke relevant da planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg I.

Bokstav c) er ikke relevant da planen ikke legger opp til tiltak som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

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

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

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

Vurdering § 7

Bokstav a) er ikke relevant da planen ikke omfatter tiltak i vedlegg II som behandles etter vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.

Bokstav b) er ikke relevant for detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven.

§ 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:

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

Vurdering § 8

Bokstav a) er ikke aktuell da det vurderes at planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Bokstav b) er ikke relevant da planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som behandles etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

Konklusjon

Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. §§ 6-8 i forskrift om konsekvensutredninger. Ettersom vurderingen er at planarbeidet ikke omfattes av § 8, utløses ikke vurdering av kriterier for vesentlige virkninger jf. § 10.

2.3.3 Medvirkning

Medvirkning er ivaretatt i henhold til lovpålagte krav. Merknader til planoppstart er oppsummert og kommentert i merknadsskjema som følger plansaken.

3 Planområdet – dagens situasjon

Planområdet slik det foreslås er ca 2,4 daa, og består i dag i hovedsak av en bebyggt eiendom på 1483m² (bnr. 12, gnr. 264), med et eldre bolighus med to boenheter. I tillegg er omkringliggende offentlige fortau og gangvei tatt med. I grunnboken har eiendommen adressene *Øvre Fantoftåsen 55 og 57*.

Inne på eiendommen, mot Fantoftvegen i vest, er utskilt en egen eiendom på 63m² for en transformatorstasjon opprettet i forbindelse med utviklingen av et større omsorgsboliganlegg nordøst for planområdet. Helt i sør står enda en transformatorstasjon, og det er et åpent areal mellom eiendommen og fortauet som går rundt hele planområdets avgrensning i øst-sør og vest, mot Øvre Fantoftåsen og Fantoftvegen. I nordvest går en gangvei som knytter sammen Fantoftveien i vest og Øvre Fantoftåsen nord for planområdet.

Planområdet er delt i to av en bratt, fjellskrent. Skrenten heller fra øst mot vest, og deler området i to med en nord-sørgående «linje». Boligen og garasjen ligger på et relativt flatt platå mot Øvre Fantoftåsen i øst. Videre følger terrenget Fantoftveiens skredde fra høyden i sør og vest, til planområdets laveste punkt i vest. Total høydeforskjell mellom laveste og høyeste punkt er ca 7 meter.

Boligen er bygget i 1934, og garasjen ble byggemeldt i 1976. Boligen er nevnt i Byantikvarens skriftserie av 1993, og omtales som *«et selvstendig bidrag til Bergens arkitekturhistorie, og med klare likhetstrekk med 1930-årenes såkalte Bergenssskole av arkitekter»*. Eiendommen ligger helt i sørlige kant av KPA 2018s hensynssone for kulturmiljø, *H570_3 Fantoftåsen*, som inkluderer det historiske veifaret som er gangveien langs eiendommens grense i vest. Eiendommen er ellers svært enkelt opparbeidet med store hagebusker og overgrodd kratt. Den sørlige delen av planområdet, der garasjen har stått, og der det de senere årene er gjort store inngrep som følge av vei- og fortausutforming og plassering av trafo, har ingen vesentlig kulturmiljøverdi. Det er utarbeidet Kulturminnedokumentasjon av Multiconsult i 2025.

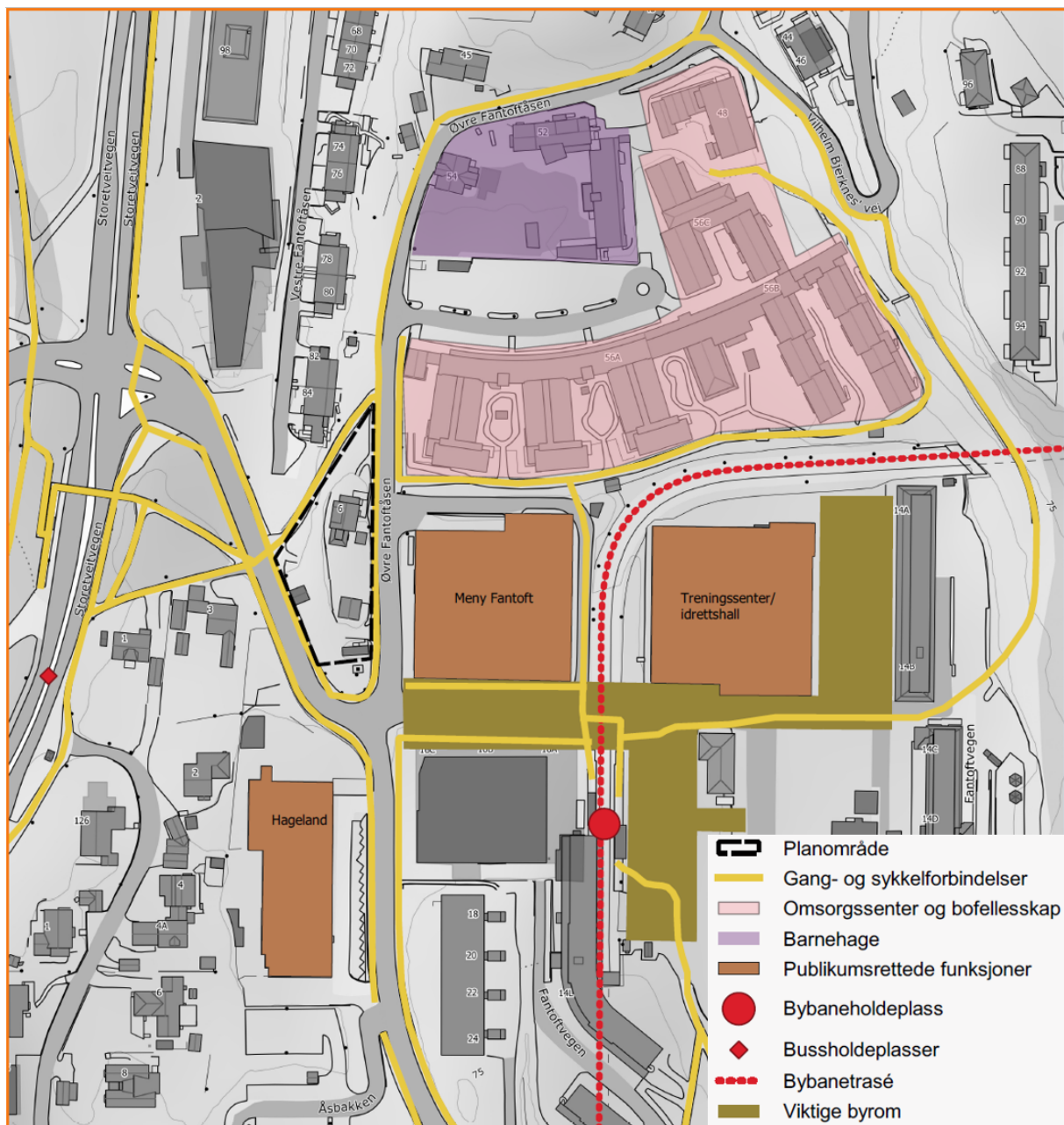
3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon



Figur 3: Planområdets beliggenhet.

Beliggenhet

Planområdet er lokalisert sentralt på Fantoft, med ca. 80 meters gangavstand fra Fantoft bybanestopp og 150 meter fra Fantoft busstopp. Området er under sentrumsutvikling i tråd med overordnede føringer om fortetting rundt bybaneholdeplasser. Det er variert bebyggelse fra ulike tidsepoker i området, blant annet eldre høyblokker tilknyttet Fantoft studentby, nyere boligkomplekser av større størrelse, eneboliger og rekkehusbebyggelse, samt barne- og ungdomsskoler og kontor- og næringsbebyggelse. Reisetid med bybanen er 18 minutter til Bergen sentrum og 8 minutter til Nesttun bydelssentrum.



Figur 4: Oversikt over målpunkt og strukturer i nærområdet.

Arealbruk

Planområdet omfatter en tomannsbolig og et frittstående garasjebygg, samt to trafostasjoner. Eiendommen har et areal på 1 483 m². Boligen er bygget i ca. 1934, mens garasjebygg er av nyere dato, og ble godkjent av Bergen kommune i 1976. Boligen har i flere år ikke vært i beboelig stand, jf. tilstandsrapport (Takstkontoret BJ AS, 2021), men har i 2025 gjennomgått totalrenovering, med rammetillatelse datert 30.08.2025 og igangsettingstillatelse datert 03.12.2025. Tiltaket er planlagt ferdigstilt sommer 2025.



Figur 5: Tomannsbolig i planområdet.

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, og i vest fra Fantoftvegen.



Figur 6: Skråfoto av planområdet sett fra sør.

Stedets karakter og landskap

Stedets karakter har sitt utspring fra et variert bygningsmiljø med tydelig preg fra ulike tidsepoker. Nord for planområdet, i tilknytning til Fantoft gård barnehage, står et sveitserhus, som er den siste gjenværende bygninger fra Fantoft gård. Ellers består bebyggelsen mot nord i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, samt bebyggelse tilknyttet Fantoft omsorgssenter.



Figur 7: Bebyggelse tilgrensende planområdet mot nord.

Sør for planområdet ligger Fantoft Hagesenter, mens i sørvest preges bebyggelsen av eneboliger, hovedsakelig fra 1950-tallet. Fantoft studentby ble bygget i 1969-1972, og kjennetegnes særlig av en høyblokk på 18 etasjer. Mellom planområdet og studentboligene er relativt nylig oppførte bygg i Fantoftvegen 14P og 16, for henholdsvis næring og bolig.



Figur 8: Oversiktsbilde av Fantoft sentrum og planområdet.



Figur 9: Nabobygg til planområdet, Fantoftvegen 14P til venstre og Fantoftvegen 16 til høyre.

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



Farger og omkringliggende bygninger i nabolag i samme kulturmiljø .
Vi tar med oss paletten inn i prosjektet og vil videre utforske bruken av disse på en god måte



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 10: Høydeplott med terrengprofil; oransje linje viser hvor profilen trukket.

Trafikkforhold

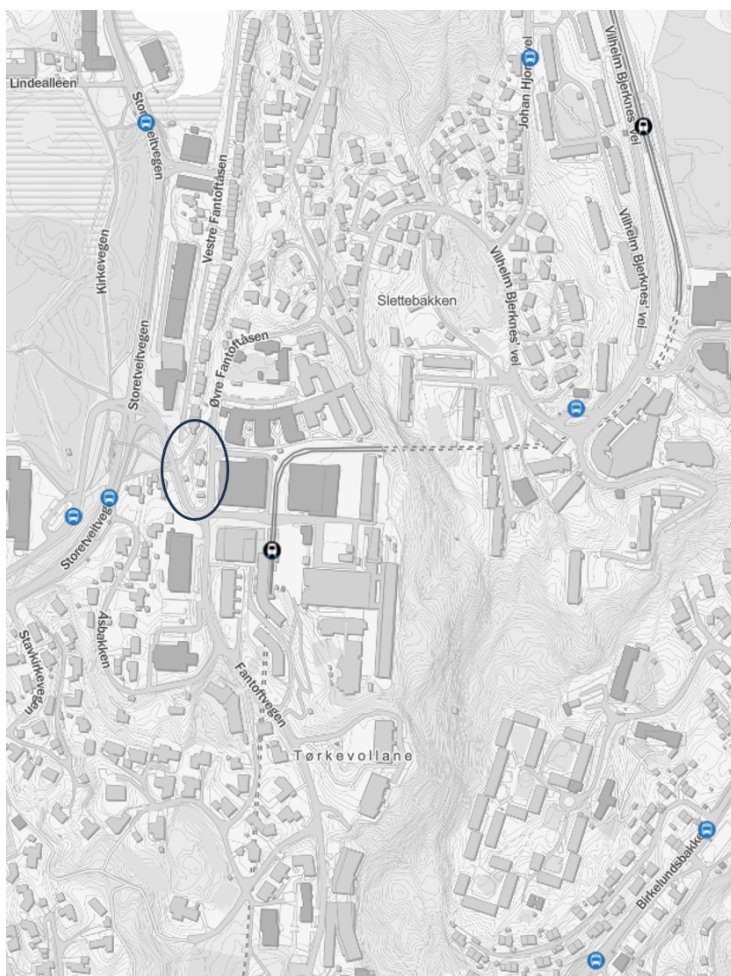
Overordnet kjøretilkomst til planområdet er fra fv. 582 Storetveitvegen, via lysregulert kryss til Fantoftvegen. Planområdet har i dag kjøretilkomst fra Fantoftvegen i vest, på et lavere nivå en eksisterende bolig. Her er det betjeningsplass for trafo, og en grusplass som i dag benyttes til fremmedparkering. Kjører man videre opp til krysset, og til venstre inn Øvre Fantoftåsen, er det en kjøretilkomst fra kommunal vei Øvre Fantoftåsen i øst. Det er også en kjøretilkomst i vest fra Fantoftvegen, der det er etablert en grusplass ved trafo vest i planområdet, som benyttes til fremmedparkering.

Det foreligger ikke oppgitt ÅDT for Fantoftvegen eller Øvre Fantoftåsen. Storetveitvegen har en oppgitt ÅDT (2021) på 7 000 nord for lyskryss, og 6 603 sør for lyskryss. Det er ikke kjent at det er utfordringer med kapasitet i Storetveitvegen, Fantoftvegen eller Øvre Fantoftåsen.

Det er ikke registrert trafikkulykker i umiddelbar nærhet til planområdet. I lyskryss i Storetveitvegen er det registrert en del ulykker, men største del av disse dateres til 1970- og 80-tallet, som trolig var før krysset ble lysregulert.

Det er gode forhold for myke trafikanter i området. Det er tosidig fortau langs Fantoftvegen og Øvre Fantoftåsen langs planområdet. Gang- og sykkelvei i planområdet fungerer som en snarvei mellom Fantoftvegen og Øvre Fantoftåsen. Det er gangbro over Storetveitvegen som sikrer trafiksikker forbindelse mellom Fantoft og Storetveit skole/Storetveitmarken.

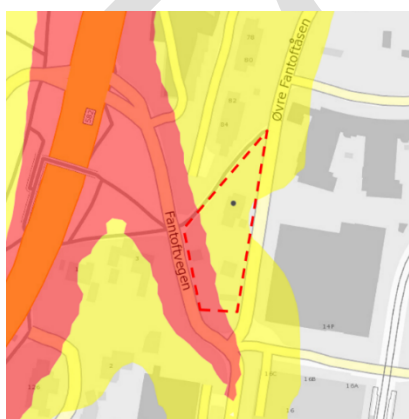
Planområdet ligger ca. 80 meter unna bybanestoppet på Fantoft. Det er i tillegg gode bussforbindelser i Storetveitvegen.



Figur 11: Oversikt over holdeplasser for buss og bybane. Planområdet er markert med sirkel.

Støyforhold

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



Figur 12: Utklipp fra Statens vegvesens støykart.

Risiko og sårbarhet – dagens situasjon

Det er ikke kjent at planområdet i dagens situasjon er særlig utsatt for hendelser knyttet til risiko og sårbarhet.

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i KPA 2018.

Naturmangfold

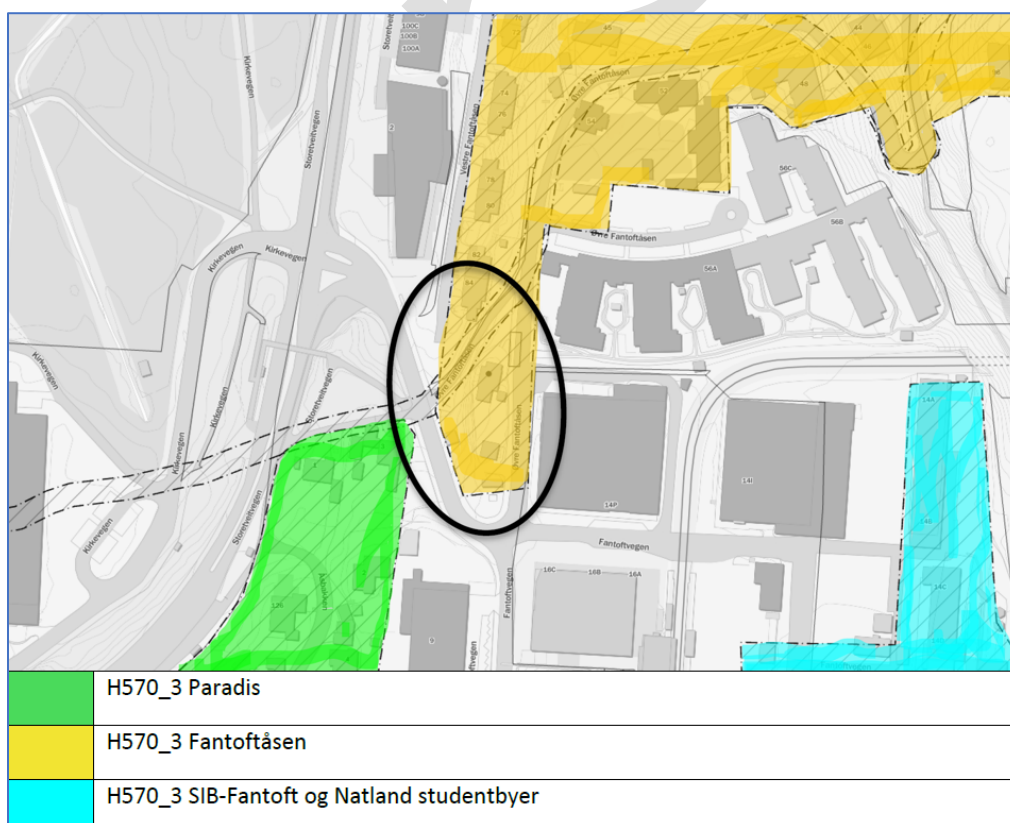
Miljøfaglig Utredning AS har utarbeidet en naturmangfoldrapport (datert 27.05.2023) som beskriver planforslagets konsekvenser for naturmangfoldet. Rapportens funn oppsummeres slik:

Et delområde er registrert i utredningsområdet: et økologisk funksjonsområde for fuglearten fiskemåke (VU) av stor verdi. Utbygging av planområdet vil gi en ubetydelig påvirkning av delområdet. I henhold til metodikken fører dette til at konsekvensene blir ubetydelig miljøskade for funksjonsområdet til fiskemåke.

Samlet belastning er vurdert for fuglearten fiskemåke. Dette er en sårbar art som er utsatt for en høy samla belastning både nasjonalt, regionalt og lokalt. Utbygging i planområdet gir en liten ytterligere økning i den samlede belastningen, men dette kan reduseres gjennom avbøtende tiltak.

Kulturminner og kulturmiljø

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 sydlige eiendommen som omfattes av denne hensynssonen.



Figur 13: Kulturmiljøer i nærområdet (KPA2018). Planområdet er markert med sirkel.

Nedenfor er utklipp av aktuell side vedlegget til KPA 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, skriftserienr.: 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



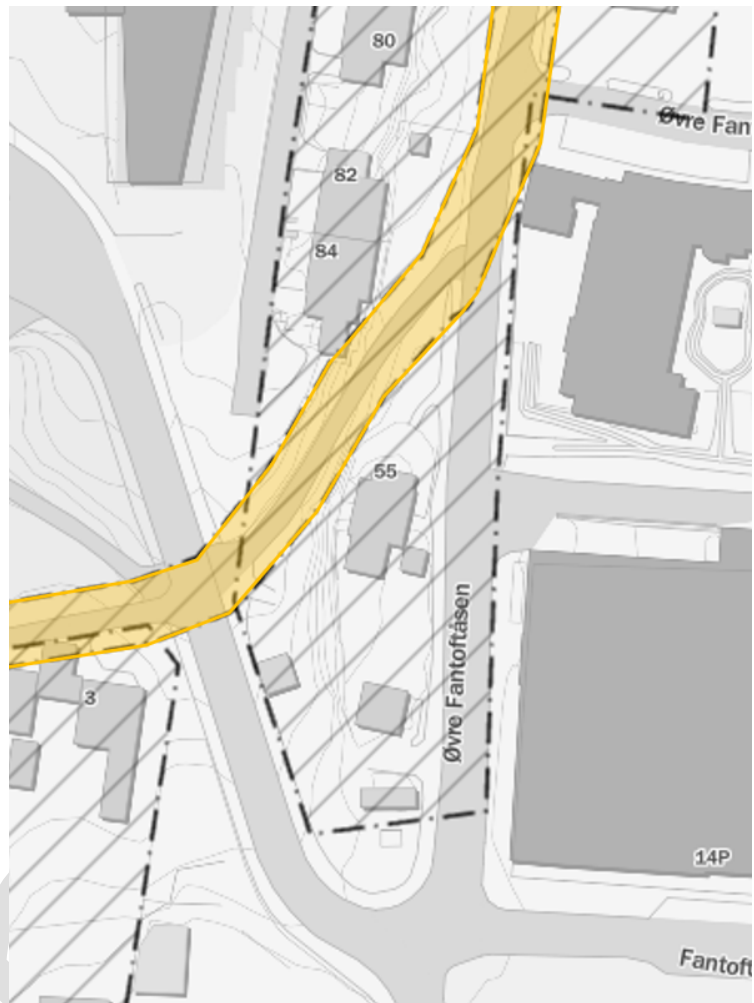
Historiske bygningsdetaljer må bevares.

VEDLEGG 4, Revidert November 2018

Figur 14: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 15: 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 kommer frem av «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø».

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Planens intensjon er å legge til rette for et nytt kontorbygg med tilhørende infrastruktur. Planområdet ligger innenfor hensynssone H570 – kulturmiljø i KPA 2018, og tilpasning av bygget til kulturmiljøet er et viktig premiss i planforslaget. I tillegg er bevaring av eksisterende bolig i planområdet et sentralt grep i planforslaget.

Alternativer

1. Veiledningsmøte

I innledende fase av planarbeidet var det vurdert både å bevare eksisterende bolig i planområdet og å rive denne til fordel for ny bebyggelse. Innsendte skisser til bestilling av veiledningsmøtet viste alternativer for begge tilnærminger. Skissene ble ikke vurdert konkret av plan- og bygningsetaten, men det ble opplyst at eksisterende bolig må bevares.



Figur 16: Alternativ utbygging i skisser til veiledningsmøtet.

2. Første planinitiativ

Etter veiledningsmøtet ble det utarbeidet et planinitiativ hvor hovedtilnærmingen var å bevare eksisterende bolig. Disse skissene la opp til en utbygging på totalt 2 175 m² BRA. Planinitiativet ble avvist av plan- og bygningsetaten på grunn av at skissene ikke i tilstrekkelig grad tok hensyn til kulturmiljøet. Det var planlagt oppstartsmøte med grunnlag i planinitiativet. Møtet ble omgjort til et dialogmøte, hvor det ble åpnet for at et justert planinitiativ kunne sendes inn.



Figur 17: Hovedalternativ i første planinitiativ.

3. Andre planinitiativ

Etter tilbakemelding om at det kunne sendes inn et justert planinitiativ med reviderte skisser, ble det utarbeidet et forslag med vesentlig nedskalert bebyggelse. Den skisserte bebyggelse var i større grad tilpasset kulturmiljøet og eksisterende bolig. Hovedforslaget til ny bebyggelse i planinitiativet hadde et bruksareal på ca. 1 250 m².



Figur 18: Skissert bebyggelse i andre planinitiativ.

4. Arbeidsmøte 29.11.2023

Etter kunngjøring av oppstart og merknader var mottatt, ble det bearbeidet et nytt forslag til utbygging. Basert på tilbakemeldinger, blant annet i oppstartsmøtet, om at bebyggelsen måtte tilpasses kulturmiljøet i større grad, ble det foreslått skråtak og bebyggelse med samme orientering som eksisterende bolig.



Figur 19: Skisse til arbeidsmøte 29.11.2023.

4.2 Arealformål

Det planlagt bebygde arealet på planområdet reguleres til kontorformål. Eksisterende bolig i nordlig del av planområdet inngår i felt K1 og delen der det er planlagt ny bebyggelse blir felt K2. Det forutsettes at den eksisterende boligen kan videreføres som bolig.

Fullstendig oversikt over arealformål oppgis i tabell i kap. 5.15 Gjennomgang av arealformål.

4.2.1 Plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert i sørlig del av planområdet, med fokus på å skape tilstrekkelig avstand til eksisterende bolig, samt å bevare hageanlegget nord for boligen. Planområdet får kjøretilkomst fra Fantoftvegen i vest, hvor det i dag er fremmedparkering og tilkomst til trafostasjon. Eksisterende kjøretilkomst fra Øvre Fantoftåsen blir sanert gjennom planforslaget.

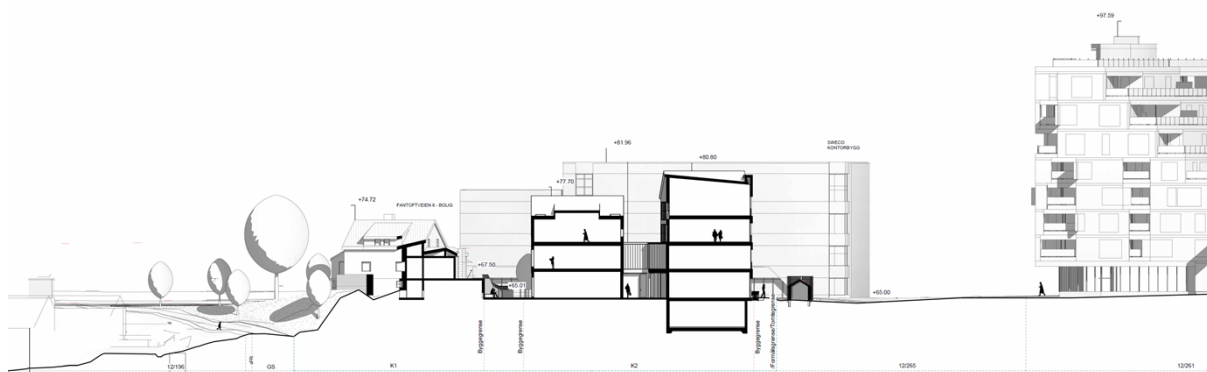


Figur 20: Illustrasjonsplan viser eksisterende bolig med del av eiendommen som bevares til hageanlegg, og hvor den nye bebyggelsen er planlagt.

4.2.2 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

Bebyggelsen i felt K1, nord på eiendommen, består av en eldre, eksisterende bolig over tre etasjer. I felt K2 er det planlagt kontorbygg på inntil fem etasjer i felt K2. Innenfor planområdet står to eksisterende trafoer, som består, og eksisterende garasje rives. Det nye bygget skal utformes som flere mindre volumer med ulike byggehøyder. De to hoveddelene er bundet sammen av et lavere mellombygg. Gateplan i Øvre Fantoftåsen og veikrysset mellom denne og Fantoftvegen ligger på ca k+65. For de to hovedvolumene, får det sørligste en maks byggehøyde på ca k+81, og det nordligste får en høyde på ca k+78. Eksisterende kontor- og næringsbygg i øst har en høyde på ca k+82, og eksisterende bolig har høyde ca k+75.

Grad av utnyttning							
Felt	Areal felt	BRA bygg inne	BRA bygg ute	BRA terreng	BRA total	%BRA beregnet	%BRA avrundet til plankart
K1	531m ²	212m ²	0	0	212m ²	39,9%	40%
K2	1066m ²	1294m ²	17 m ²	36m ²	1347m ²	126,3%	130%
Eiendom	Areal eiendom	BRA bygg inne	BRA bygg ute	BRA terreng	BRA total	%BRA beregnet	
12/264	1483m ²	1506m ²	17m ²	36m ²	1559	105,1%	



Figur 21: Snitt som viser byggehøyder og oppdelte bygningsvolumer

Byggegrensene i felt K2 er plassert i eiendomsgrensene mot øst og vest. Der eksisterende steinmur fra boligen deler terrenget i nord-sør-aksen midt i formålsfeltet, er byggegrensen lagt i muren, slik at denne opprettholdes. Videre er byggegrenser mot sør og nord trukket litt tilbake fra eiendoms- og formålsgrensene, for å sikre avstand og luft mellom bygningene.

Den planlagte bebyggelsen ligger mellom og inntil annen høyere eksisterende og planlagt bebyggelse, og får derfor begrenset fjernvirkning på omgivelsene. Den mest fremtredende virkningen er fra gater og bebyggelse som ligger langs Fantoftvegen i vest og sør, og langs Øvre Fantoftvegen som går langs planområdet østside nordover. Tiltaket blir også synlig fra Fantoft bybanestopp og noen av studentboligene, og fra deler av Storetveitvegen og Storetveitmarken.

4.2.3 Arkitektur, byform og estetikk

Det er hjemlet i KPA 2018 §8 at Bergen kommunes Arkitektur- og Byformingsstrategi, Arkitektur+, skal være premissgiver for planlegging og arkitektonisk utforming i Bergen. Denne legger fire hovedprinsipper til grunn for god byutvikling, med stikkordene *vakker, særpreget, inkluderende og grønn*.

Bygningen som står på eiendommen i dag er oppført med hovedtrekk fra *Bergensskole*-stil, som blant annet vektlegger materialbruk og håndverk, og ser til historiske stilarter. Det finnes også trekk fra den kontrasterende *funksjonalismen*, blant annet med uttrukket skorstein og hjørnevinduer. Trekkene som finnes i boligen gjentas i den nye bebyggelsen, med uttrukne fasadeelementer, inndelte vindusfelt og tre og stein i kombinasjon i fasadene.

Det er brukt mye omtanke i utformingen av bygningene, og i plassering og proporsjoner, for å sikre både brukbarhet og visuell forankring i områdets historiske arkitektoniske særpreg.

Bebyggelsen i sør skal tilpasses grøntareal i tilgrensende planer, slik at det delvis overbyggede arealet treffer terrenget på en hensiktsmessig måte.

Den eksisterende boligen videreføres med sitt arkitektoniske uttrykk, og med hagen slik den har fremstått på den delen av planområdet som ikke får ny bebyggelse. Ved bruksendring til kontor skal hagen fremholde sitt preg som privathage, for å støtte opp under arkitekturen og kulturmiljøet.



Figur 22: Perspektiv som viser arkitektoniske grep og utforming.

I stedsanalysen som ble gjort i forbindelse med planinitiativet, ble ulike kvaliteter og utfordringer ved planområdet belyst. Støysituasjonen, med hele planområdet innenfor enten gul eller rød støysone, i kombinasjon med svært god kollektivtilknytning, gjør at det er fornuftig å planlegge for kontorbygg.

Plasseringen midt mellom et kulturmiljø av mindre bolighus, og et utviklingsområde med store boligblokker og kontor- og næringsbygg, inviterer til å se på den planlagte bebyggelsen som en megler mellom de to kontrasterende uttrykkene. Det har ført til et uttrykk som tar med seg arkitektoniske elementer fra den historiske boligbebyggelsen rundt, satt i en kontemporær arkitektonisk ramme, med byggehøyder som trappes ned med terrenget og mot den eldre bygningen. Bygningsvolumene er delt opp for å tilpasse seg målestokken for fotavtrykkene til boligene rundt, men bindes sammen av et lavere og mer transparent mellombygg.

I tråd med bestemmelse 3.2.2. skal dominerende fasadematerial være tre. Etasjer mot gateplan skal i utgangspunktet ha stein, mur eller tegl som fasadematerial. Siden

planområdet har omtrent en etasjehøyde i høydeforskjell fra østsiden til vestsiden, vil det bli noen skjønnsmessige tilpasninger med tanke på hvordan overgangene i materialer løses.

Bestemmelsene for utforming definerer også byggenes inndeling i volumer og takform. Bestemmelse 3.2.2.5 d) sier at «Møneretning på saltak skal oppleves som nord-sørgående». Planområdet ligger mellom kjøre- og gangveger som alle har ulike retninger. På grunn av størrelsen på tomten, forholder derfor både den eksisterende bygningen og de planlagte byggene seg til gateløpene og gangvei på minst to sider. Bygningsvolumene og møneretningene i planforslaget er siksert med så vidt ulike retninger, noe som skaper en dynamikk mot gateløpene. Bygningene oppleves likevel å ligge mer eller mindre i nord-sørgående retning, akkurat slik gatene oppleves å være mer eller mindre nord-sørgående.

Uteområdene skal ha en byromsmessig utforming, med gode materialer. Uterommene rundt og mellom bygningene skal ikke asfalteres, men kan for eksempel bruke belegningsstein, murte heller eller andre materialer med gode visuelle egenskaper. Sammenlignet med den umotiverte behandlingen den sørlige delen av planområdet har fått gjennom den stadige utbyggingen som har skjedd omkring, vil både målestokken på bygningene, og materialene som skal brukes, gi området et løft.

4.3 Bolig og bokvalitet

Jf. KPA § 9.

All bebyggelse i planområdet – eksisterende og ny – reguleres til kontorformål. Den eldre boligen i K1 har stått ubeboelig i flere år, og gjennomgår våren 2025 full renovering og rehabilitering, med to funksjonelle, arealeffektive boenheter, slik den har vært godkjent tidligere.

Det forutsettes i bestemmelse 3.1.1 at boligen kan videreføres i den bruken som er godkjent, eller endres til kontor, slik formålet i planen beskriver.

Støyberegninger gjort for planområdet, viser at det er noe forhøyet støy på fasaden mot Fantoftvegen i vest. Støyrapport, datert 07.02.2025 anbefaler tiltak i vinduene i vestvendt fasade for å oppnå tilfredsstillende innendørs lydnivå.

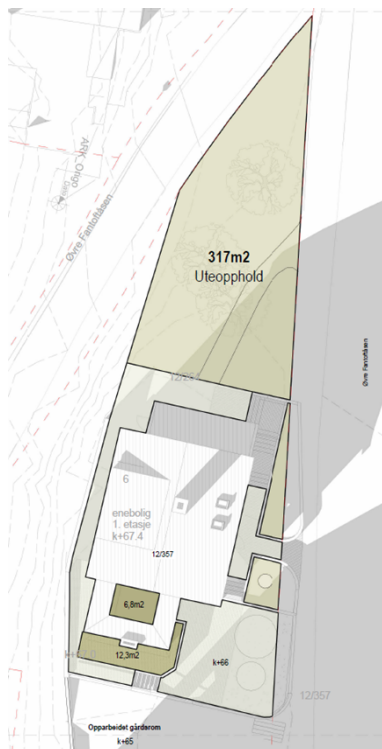
Det skal ikke etableres flere boliger eller boenheter i planområdet.

4.4 Uteoppholdsareal

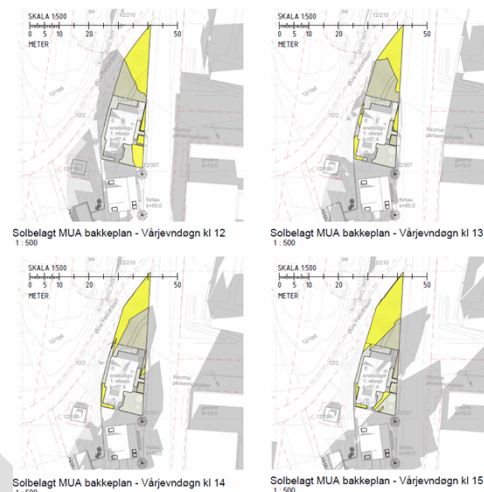
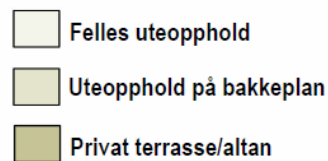
4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Jf. KPA § 14.

På grunn av det regulerte formålet er det ikke krav til uteopphold i bestemmelsene. Det legges likevel opp til at boligen kan videreføres med samme bruk så langt det er ønskelig. I felt K1 skal derfor de delene av den gamle hagen som fremdeles har tydelig preg av bolighage og uteopphold, beholdes, med oppmurede terrasser og trapper, hekker, bed og pryddvekster. Arealene avsatt til hage i felt K1 tilfredsstiller KPA 2018 sine kvalitetskrav til uteopphold for de to eksisterende boenhetene, med tanke på sol og støy.



Figur 23: Uteopphold for eksisterende bolig.

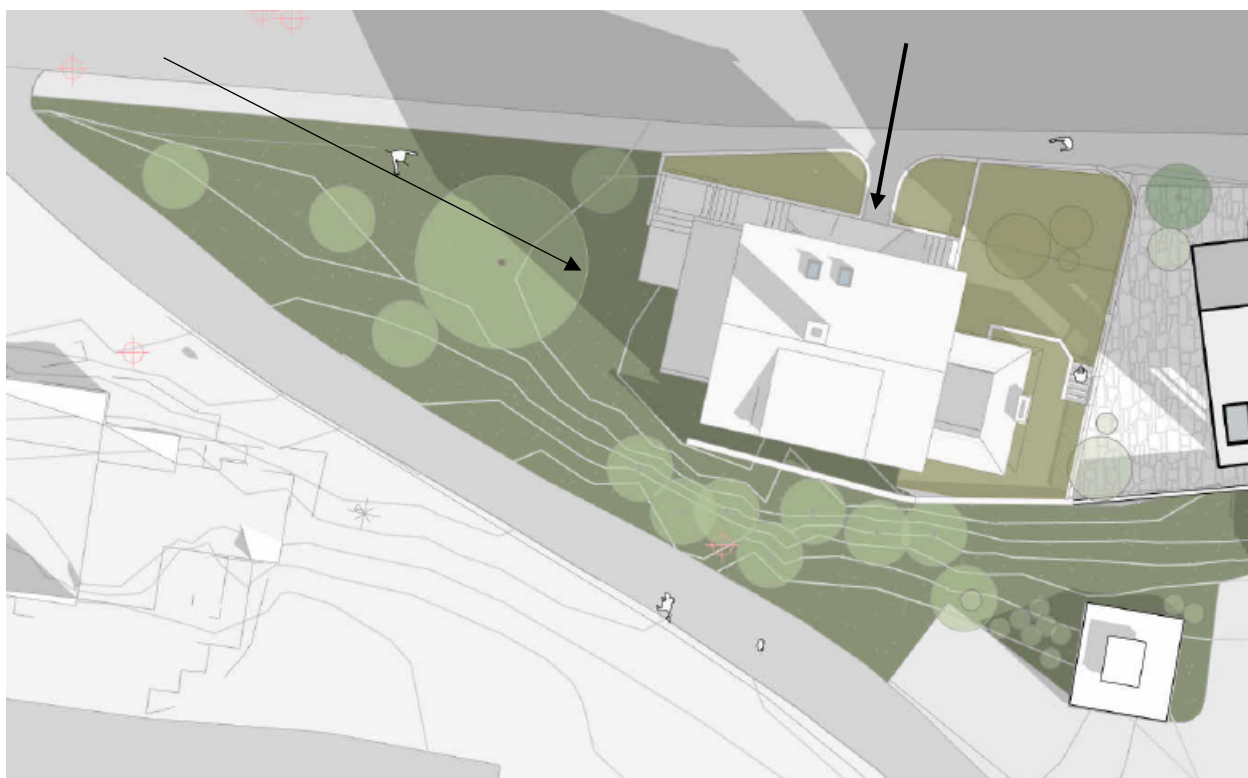


Figur 24: Sol- og skygge.

Det er festet i bestemmelser 3.1.3 Utearealer og 4.2.1. Historisk kulturmiljø (H570_1) at hagen som består rundt boligen i felt K1 i størst mulig grad skal bestå også ved en bruksendring til kontor, og at de kvalitetene som videreføres fra tidligere hageanlegg opprettholdes, for å best mulig bevare kulturmiljøet rundt boligen. Videre åpner bestemmelsen for at det, ved for eksempel brann eller annen ødeleggelse av den eksisterende boligen, kan bygges et tilsvarende nytt bygg, der det både åpnes for å videreføre som bolig og for å endre bruk til kontor. Dagens adkomst til boligen opprettholdes fra Øvre Fantoftåsen.

Sekundær-gangadkomst bolig

Hovedadkomst bolig



Figur 25: Illustrasjonsplan viser det bevarte hageanlegget med ulik grad av opparbeidelse, og hoved- og sekundær-gangadkomst til bygningen.

4.4.2 Andre uteoppholdsareal

Begge feltene som reguleres til bebyggelse, har kontorformål. Når dette er bruken, er det ikke krav til uteoppholdsarealer. Det er likevel planlagt noen soner som skal være tilrettelagt for opphold.

I felt K2 er bygningene plassert på en måte som skaper ulike soner med ulike kvaliteter. I bestemmelse 3.2.3 er utearealene beskrevet som utformet med byromspreg, med gode materialer, møblering og beplantning. Intensjonen er å skape uterom som egner seg til ulike bruk, og med ulik grad av privatisering.

Bakgård, hage og takterrasser vil i stor grad være privatisert, og i første rekke gjøres tilgjengelig for leietakere og brukere av kontorbygningene. Halvåpne arealer, og uteromssoner som ligger helt inntil bygningene mot Øvre Fantoftåsen, samt delvis overbygget areal som grenser mot grøntarealet i sør, vil være mer offentlig tilgjengelig, som overgangssoner, og lavterskels møtesteder. På grunn av det skrående terrenget, vil det være hensiktsmessig å tilpasse bygg og terreng til hverandre, for eksempel med amfitrapper.

4.5 Universell utforming

Felt K1 består av eksisterende boligbygg og hage. Boligen er del av område for kulturmiljø, og det er ønskelig å bevare boligens utvendige fremtoning i størst mulig grad. Ved en bruksendring til kontor kan det bli behov for å gjøre tiltak på bygning og utearealer for å best mulig tilpasses universell utforming. Disse endringene skal begrenses til et minimum med tanke på endringer i fasadeuttrykk og overordnet utforming av hageanlegget. Det kan blant annet innebære mindre tilpasninger i terrenghøyder for å sikre trinnfri tilgang til hovedetasjen, og tilpasninger av dører og innvendig planløsning, for å sikre tilstrekkelig fri bredde på dører og liknende.

Felt K2 får ny bebyggelse og tilhørende uteareal. Hovedinngang blir på gateplan fra Øvre Fantoftåsen. I tillegg blir det sekundære innganger i sør, nord og mot bakgård på samme plan, og en inngang mot parkeringen, til innendørs sykkelparkering og fellesfunksjoner i underetasjen. Adkomst skal være universelt utformet.

Bygningsmassen er satt sammen av to hovedvolumer som er knytt sammen med et lavere mellombygg. Det er planlagt heis i det høyeste bygget, som skal kunne betjene begge sidene, og en supplerende løfteplattform til den øverste etasjen i den lavere bygningsdelen som ikke er tilgjengelig via mellombygget.

4.6 Levekår og folkehelse

I KPA §7 stilles krav til at det gjøres tiltak for å fremme folkehelse og gode levevilkår ved utvikling av eiendommer og områder. I reguleringsplaner i levekårsområder som gjør det dårlig på barneutflytting, skal det gjøres ekstra tiltak for å bedre forholdene. Fantoft er et av de områdene i Bergen med høyest barneutflytting. Dette kan nok skyldes den høye andelen studentboliger, og at mange av de barna mellom 0-5 år som flytter ut, tilhører familier i tidlig etableringsfase, som har bodd midlertidig i studentboligene.

I planen for Fantoftvegen 6, er det lagt opp til kontorformål. Planen legger opp til å skape gode byromssituasjoner i utearealene, som er til glede for både byggets og byens brukere.

4.7 Mobilitet og samferdsel

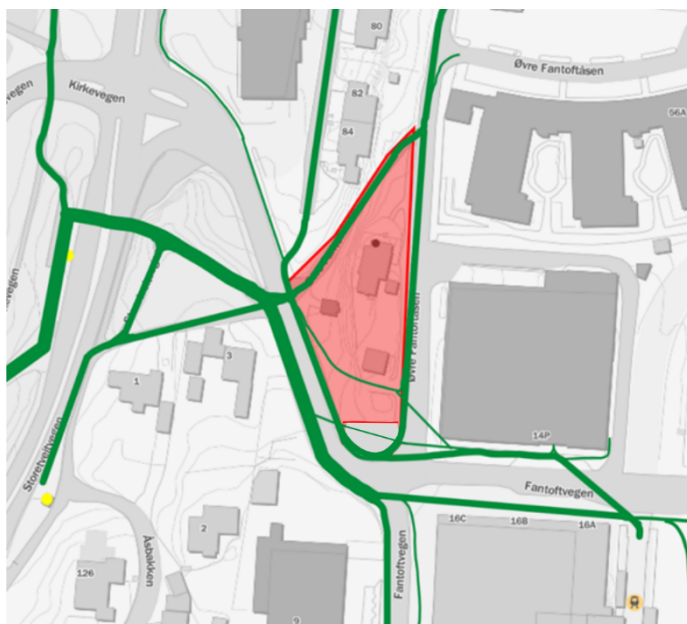
4.7.1 Overordnede mål for trafikkssikkerhet og mobilitet

Bergen kommune har utarbeidet en trafikkssikringsplan for tidsrommet 2022-2025. Målene for denne planen er kommunisert gjennom «nullvisjonen», som omhandler visjonen om ingen drepte eller alvorlig skadde i trafikken, og målet om å gjøre Bergen til «ein trafikkssikker by, som legg til rette for at fleire vel å gå og sykle». En av strategiene som er spesielt relevant for dette området, vil være å sikre en trygg skolevei, gjennom å opprettholde og eventuelt utbedre forholdene for gående, med fortau, lav fart og god sikt.

I detaljregulering for Fantoftvegen 6, legges det vekt på å i minst mulig grad bidra til økt biltrafikk i området, for å ivareta trygge gangmønstre i området, gjennom å begrense bilparkering på området. Kontorformål medfører også begrenset behov for varelevering.

4.7.2 Gange

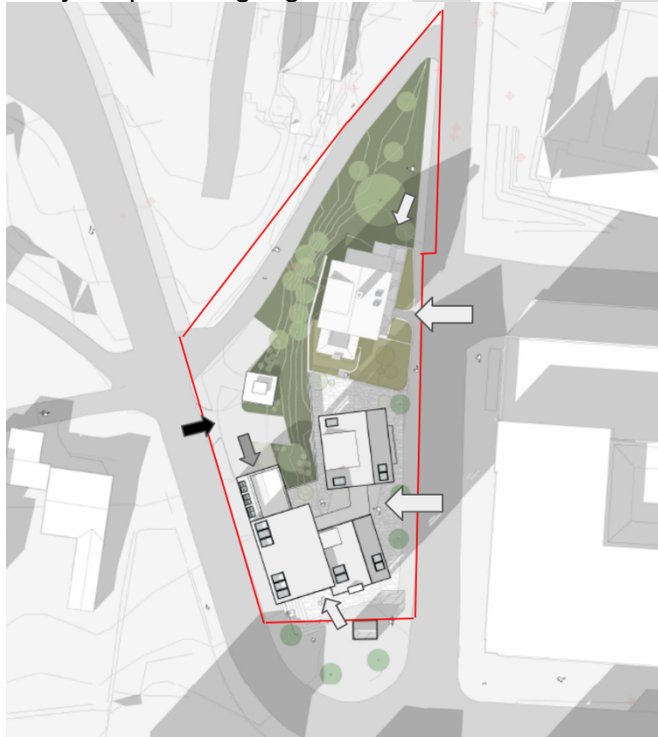
I Bergen kommunes gåstrategi vektlegges fremkommelighet og sikkerhet for gående i byen. Som føringer ligger nullvekstmålet og nullvisjonen og folkehelse, som omhandler målet om å ikke øke personbiltrafikken, visjonen om å unngå alvorlige skader og dødsfall i trafikken, og å bidra til god folkehelse gjennom å få folket til å gå.



Figur 26: De grønne linjene i illustrasjonen viser gangmønsteret i området. Planområdet i rødt, buss- og bybanestopp i gult og gangmønster i grønt.

Fantoft bybanestopp, forbi planområdet og ned mot gangbroen over Storetveitvegen, er skolevei for mange barn og ungdommer. Det ligger også 3 barnehager innenfor en 350 meters radius fra planområdet, i ulike retninger, og det er stor fotgjengertrafikk forbi, morgener og ettermiddager.

På grunn av den gode plasseringen med tanke på kollektivtransport, og hensynet til fotgjengere i området, anses det derfor ikke som hensiktsmessig eller ønskelig å legge opp til mye bilparkering, og det settes heller av areal til god parkeringsdekning for sykler.



Figur 27: Skjematisk oversikt over kjøre-, sykkel- og gangadkomst til bebyggelsen.

For å nå målet må også planarbeid legge til grunn praktiske måter å forflytte seg i byen uten å være avhengige av personbil. I gåstrategien skal også kollektivtransport vike for gange, men her må det skilles mellom avstandene som avlegges, og kollektivreiser er langt å foretrekke fremfor personbilreiser.

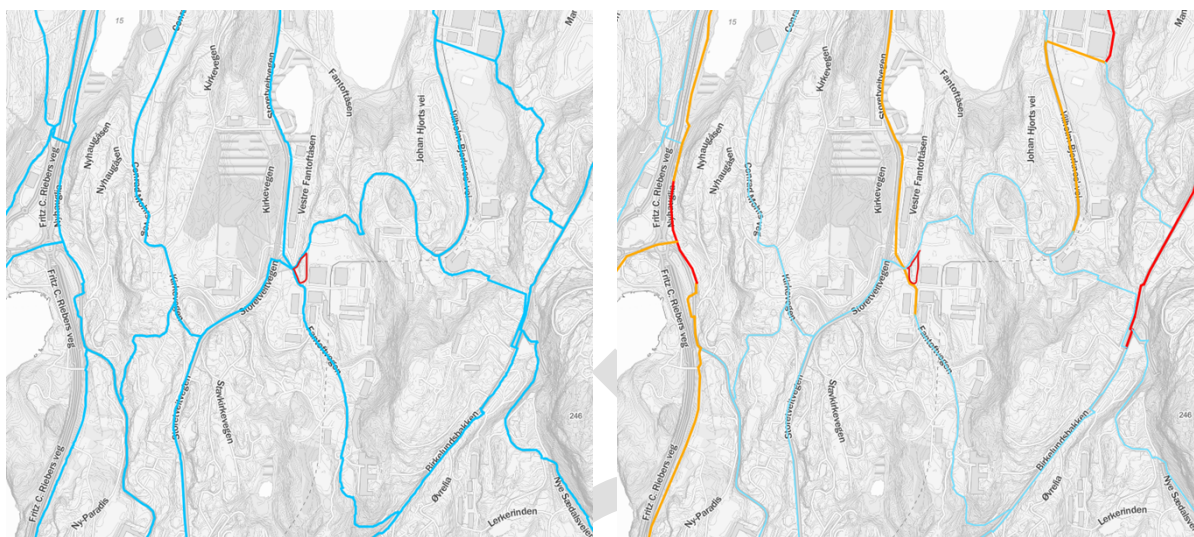
Fantoftvegen 6 ligger rett ved siden av Fantoft bybanestopp, mindre enn et par minutters gange unna. I Storetveitvegen, like vest for planområdet, er det også busstopp med ekspresslinje mellom Bergen sentrum og Nesttun terminal.

Det er relativt moderat biltrafikk forbi planområdet, og fartsgrensen skifter til 30 km/t akkurat ved eiendommen, i Fantoftvegen. Veistrekningen fra

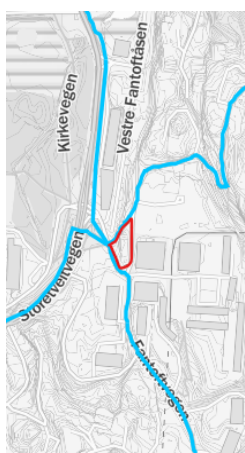
4.7.3 Sykkel

Bergen kommunes sykkelstrategi går ut på å legge til rette for at sykkel skal være et attraktivt fremkomstmiddel i Bergen, som skal brukes av flest mulig. Dette skal gjøres gjennom opprustning av sykkelveinettet, skilting og gjennom å opprettholde en felles sykkelpark av bysykler og gjennom holdningsskapende arbeid.

De overordnede målene i strategien er de samme som for gåstrategien og trafiksikringsplanen: Nullvisjon, nullvekstmålet og folkehelse, og alle disse planene skal ses i sammenheng.



Figur 28: Bildet til venstre viser Bergen kommunes strategi for sykkelveinett - sykkeltraseer i blått, planområdet i rødt midt i bildet. Bildet til høyre viser i samme utsnitt tilbudsvurderingen av det eksisterende sykkelveinettet. Lys blå strek indikerer del av nettet som ikke er vurdert. Oransje linje viser veistrekning vurdert som et svakt tilbud.



Figur 29: Planområdet og sykkeltraseer i sykkelstrategien.

Planområdet har en svært god plassering med tanke på sykkelstrategien. I figur 27 kan vi se to bilder av det samme kartutsnittet, der planområdet ligger markert med rødt i midten av hvert bilde. På bildet til venstre kan vi se at planområdet ligger helt inntil både nord-sørgående ruter og øst-vestgående ruter, som sikrer direkte adkomst til området fra Slettebakken, Birkelundstoppen/Sædalen, Birkelundsbakken/Paradis øst, Storetveit /Paradis/Ny-Paradis, Minde og Wergeland og videre hovedtraseene nord- og sørover.

Sykkeltraseen som kommer fra øst, passerer planområdet enten via gang- og sykkelveien mellom Øvre Fantoftåsen og Fantoftvegen i nord og vest, alternativt langs fortauet rundt planområdet. Traseen som kommer fra sør, går videre ned Fantoftvegen mot Storetveitvegen. Traseen fra Paradis nordover langs Storetveitvegen, treffer planområdet i vestre kant, der gang- og sykkelveien møter Fantoftvegen.

Reguleringsbestemmelsene ivaretar sykkelparkering i tråd med KPA, og det skal også settes av plass til sykkelvogner, tørkerom og andre fasiliteter som gjør sykling enklere å velge.

Innendørs sykkelparkering skal ha trinnfri adkomst fra Fantoftvegen. Utendørs parkering kan ha ulik plassering innenfor formålsflater med kontorformål. Minimum halvparten av de utvendige plassene skal være under tak/halvtak.

4.7.4 Kollektivtilbud

Fantoft bybanestopp ligger mindre enn to minutters gange (ca 80 m) fra planlagt hovedinngang på felt K2. Bybanens linje 1, mellom Byparken og Bergen Lufthavn stopper her. Den går også til flere sentrale punkter i Bergensdalen, som blant annet Danmarks plass, Kronstad, Nesttun, Lagunen og Kokstad. I rushtidene, ukedager morgen og ettermiddag, går banen med 5 minutters mellomrom. Dagtid, kveldstid går den hver 7.-8. minutt, og sen kveld/natt og tidlig morgen ca hvert 10.-15. minutt.

Busslinjen som stopper like vest for planområdet, i Storetveitvegen, er ekspressbuss mellom Bergen busstasjon og Nesttun terminal, og har avgang hvert 30. minutt.

I henhold til KPA §16.6 skal det ved alt arbeid med reguleringsplaner vurderes å sette av plass til kollektivtransport. Med den dekningen som er i dag, og omkringliggende veinett for øvrig, vurderes dette ikke hensiktsmessig å sette av areal til.

4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Planområdet ligger mellom Øvre Fantoftåsen i øst, gang- og sykkelvei i nordvest og Fantoftvegen i sørvest. Begge kjøreveiene har lav fartsgrense og fortau på begge sider av veien langs planområdet.

Planen endrer ikke situasjonen for utryknings- og driftskjøretøy ut over at en del av eiendommen som tidligere har vært ubebygd, blir bebygd. Utrykningskjøretøy har god tilgang til bebyggelsen på begge felt. Utrykningskjøretøy kan ved behov stille opp både på øst-, sør- og vestsiden av bygningene. Det er laget veitegninger som viser sporingskurver for liten lastebil fra vei til parkering/oppstilling fra Fantoftvegen. Større utrykningskjøretøy kan kjøre videre oppover i Fantoftvegen for å snu.

Renovasjonsløsning for begge kontorformålene er planlagt som alminnelige beholdere for kildesortering og restavfall, i samsvar med bestemmelser 3.1.4 og 3.2.4. Disse skal stå skjermet ute eller inne, og settes ut til tømning ved gaten til gjeldende tømmetider. Løsningen er valgt på grunn av at kontorformål medfører relativt lite avfall. Nedgravde løsninger vil være uforholdsmessig kostbart å etablere for et så lavt forbruk av renovasjonstjenester. Tilgjengelige løsninger fra leverandør, for kildesortering, vil være førende for hvilke fraksjoner som skal tas i bruk. Eksisterende bolig har i dag henting av boss langs vei.

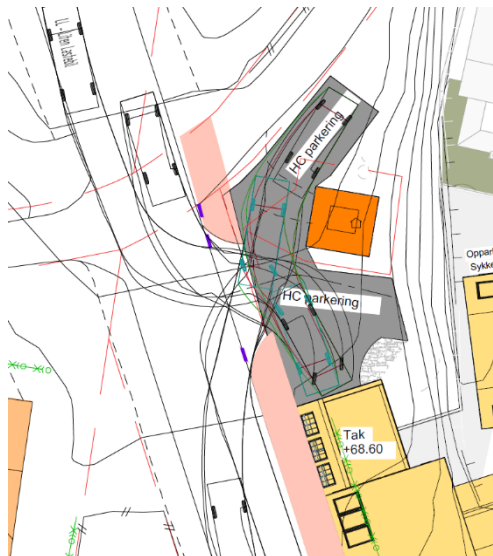
I Øvre Fantoftåsen er det forbudt å parkere på begge sider av veien, men dette er ikke til hinder for at renovasjonsbil kan stanse for å hente avfall, både i Øvre Fantoftåsen og i Fantoftvegen. Bossbilen kan betjene planområdet med dagens kjøremønster, der bossbil passerer planområdet langs Øvre Fantoftåsen fra nord, og deretter kjører videre ned Fantoftvegen mot Storetveit. Begge steder er det mulig for bilen å stanse i veien.

Både for K1 og K2 skal det settes av areal til avfallsbeholdere, som skal gjøres rede for til søknad om rammetillatelse. Ved innvendig oppbevaring av avfallsbeholdere skal tilgang for renovasjonstjenesten beskrives. Ved utvendig oppbevaring skal plassering og tilpasning til omgivelsene vises i illustrasjonsplan og/eller andre illustrasjoner.

4.7.6 Vei og parkering

Det planlegges for inntil 2 stk parkeringsplasser for bil. Disse skal være dimensjonert for HC-kjøretøy, i samsvar med bestemmelse 2.10, og det er trinnfri gangadkomst rett inn i underetasjen på nybygget i felt K2 fra parkeringen. Det er også tilgang fra parkeringen til nye og eksisterende bygninger via fortauet og/eller gang- og sykkelveien rundt planområdet.

På grunn av den svært gode tilknytningen til kollektiv- og sykkelveinettet, legges det opp til en parkeringsdekning for bil som er vesentlig lavere enn KPA sine bestemmelser, og det skal kun legges opp til HC-parkering. Dette begrunnes dessuten i de mål og føringer som ligger til grunn i Bergen kommunes strategier for gå- og sykkelbyen, der ett av hovedmålene er å bidra til nullvekst i biltrafikk.



Figur 30: Sporingskurve for liten lastebil i avkjørsel fra Fantoftvegen.

I KPA er parkeringskravet for bil i *Byfortettingssoner* 6 pp/1000m². Ser man på *Sentrumskjerner*, som er arealformålet rett over veien mot Fantoft studentby, er kravet 3 pp/1000m². 2 parkeringsplasser for planlagt ny og eksisterende bebyggelse på ca 1510 m² gir en vesentlig lavere parkeringsdekning for bil enn KPA har lagt opp til, og det gis derfor mer areal til sykkelparkering enn dagens krav i KPA, i form av en dobling.

Planen påvirker i liten grad kjøremønsteret i området. Eksisterende avkjørsel fra Fantoftvegen i vest skal betjene de to biloppstillingsplassene, og nødvendige drifts- og servicekjøretøy til trafo og nybygg. Avkjørselen med manøvreringsareal er dimensjonert for liten lastebil.

Fantoftvegen og Øvre Fantoftåsen er kommunale bilveier. Gang- og sykkelveien er også kommunal, og har også adressenavn Øvre Fantoftåsen.

Det foreligger ikke oppgitt ÅDT for Fantoftvegen eller Øvre Fantoftåsen. Storetveitvegen har en oppgitt ÅDT (2021) på 7 000 nord for lyskrysset like ved, og 6 603 sør for lyskrysset. Det er ikke kjent at det er utfordringer med kapasitet i Storetveitvegen, Fantoftvegen eller Øvre Fantoftåsen.

Fantoftvegen har en stigning på ca 1:12,5, sørgående, vest for planområdet. Veien flater ut i svingen i sør, og Øvre Fantoftåsen har ingen vesentlig stigning. Gang- og sykkelveien tar opp samme høydeforskjellen som Fantoftveien, på omtrent samme distanse, men har ujevn stigning, med en brattere avslutning øverst.

4.8 Vannforsyning og avløp

Eksisterende enebolig i felt K1 har privat tilknytning til vann og avløp. Det går en kommunal 900 mm hovedledning for vann i Fantoftvegen, inntil planområdet, som bygningene innenfor felt K2 kan knyttes til uten krav til tinglysinger.

Det er ikke avdekket forhold som tilsier kapasitetsutfordringer på kommunalt ledningsnett for vann og spillvann.

Bygninger med heis får krav til sprinkling og tilbakeslagsventil. Brannvannsdekning sikres fra eksisterende uttak og hydranter. Avstand mellom hovedangrepsvei og uttak er innenfor kravet på 50 meter.

Tomten har per i dag ingen tilknytning til overvannsnettet, og overvann skal behandles lokalt, gjennom infiltrasjon til terrenget. Ved større nedbørsmengder vil overvann, som i dag, renne ned Fantoftvegen og samles opp i eksisterende sandfang.

Det skal etableres fordrøyningsløsninger i form av regnbed, nedgravde magasiner og infiltrasjon til grøntareal. Disse skal integreres i utformingen av utearealene. Behovet for fordrøyningsvolum er beregnet til ca. 18,5 m³ for hele planområdet. Prinsipp for fordrøyning, med illustrasjoner som viser påkrevd volum og areal, er skissert i VA-rammeplan datert 26.05.2025, som henvises til i bestemmelser 2.3.

4.9 Blågrønne verdier

Det går ingen elver eller bekker gjennom planområdet, og bebyggelsen vi ikke i vesentlig grad endre avrenningsmønsteret for overvann. VA-rammeplan datert 26.05.2025 legger opp til delvis åpen håndtering av overvann, som kan bidra til å skape blågrønne forbindelser gjennom området.

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket har ingen påvirkning på areal eller allmennhetens tilgang til friluftsområder eller lignende.

4.9.2 Jordressurser

Tiltaket får ingen konsekvenser for jordressurser.

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

I følge naturmangfoldsrapporten, datert 27.05.2023, som er laget for planen, er det ikke tidligere, eller i forbindelse med kartleggingen til rapporten, avdekket naturtyper som oppfyller kravene til registrering etter Miljødirektoratets instruks. Området vurderes til ikke å ha særlige verdier knyttet til naturtyper.

Det er ikke funnet sårbare naturtyper, men det er funnet en sårbar og truet fugleart – fiskemåke – som er tatt med i vurderingen av den totale belastningen av planen. Vurderingen i rapporten er at det er tvilsomt at tiltaket har en vesentlig betydning for fiskemåkens habitat, men foreslår eksempler på avbøtende tiltak som kan ha positiv innvirkning:

- Plante fuglevennlige tresorter, som rogn, kirsebær og liknende.
- Plante rødlistede arter, som ask, alm og lind.
- Plante busker, som gir ly til vanlige hagefugler.
- Plante blomstrende planter med ulik blomstringstid, som kan gi mat til pollinerende insekter gjennom sesongen.

I reguleringsbestemmelse 2.7.3 stilles det krav til at minimum ett av disse tiltakene gjøres i forbindelse med ferdigstilling av nybygg på planområdet. Dette gjøres rede for i byggesaken.

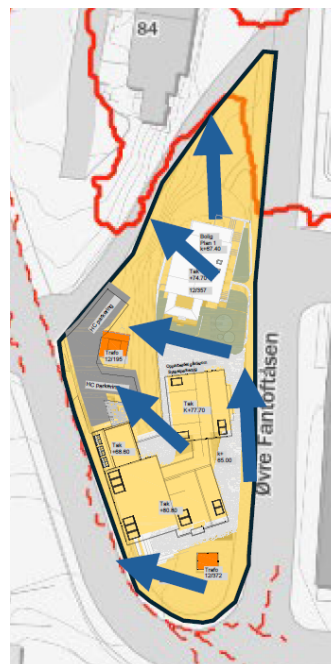
4.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Det anslås at det må fjernes ca 1 350 m³ masser i forbindelse med utbyggingen av felt K2. Siden planområdet ligger inne for byjorderområde, som indikerer sjanse for forurensede masser, skal det tas de nødvendige prøver for å avdekke eventuell forurensning, og foreligge en plan for prøvetaking, trygg frakt og deponering før igangsetting av grunnarbeider, i tråd med KPA §24.1.1.

4.9.5 Overvannshåndtering

VA-rammeplan datert 26.05.2025, anbefaler at avrenningen etter tiltaket holdes på dagens mengde. En tidlig beregning basert på planlagt bebyggelse, viser at faktoren for avrenningskoeffisienten øker fra 0,17 til 0,61.

Beregning avrenningskoeffisient for tomt (ved forhåndstilsagn) Basert på NV rap. 193				
		Faktor	Andel	Samlet faktor
Før utbygging				
Areal tomt	2000			
Asfalterte flater	0	0,8	0,00	0,00
Glatte tak	110	0,9	0,06	0,05
Gruslagte områder	150	0,5	0,08	0,04
Plen / grøntområde	1740	0,1	0,87	0,09
Sum tomt	2000			0,17
Etter utbygging				
Areal tomt	2000			
Asfalterte flater	160	0,8	0,08	0,06
Glatte tak	550	0,9	0,28	0,25
Gruslagte områder	400	0,6	0,20	0,12
Plen / grøntområde	890	0,4	0,45	0,18
Sum tomt	2000			0,61
Endring i faktor				
Før				0,17
Etter				0,61
Endring			250 %	0,44



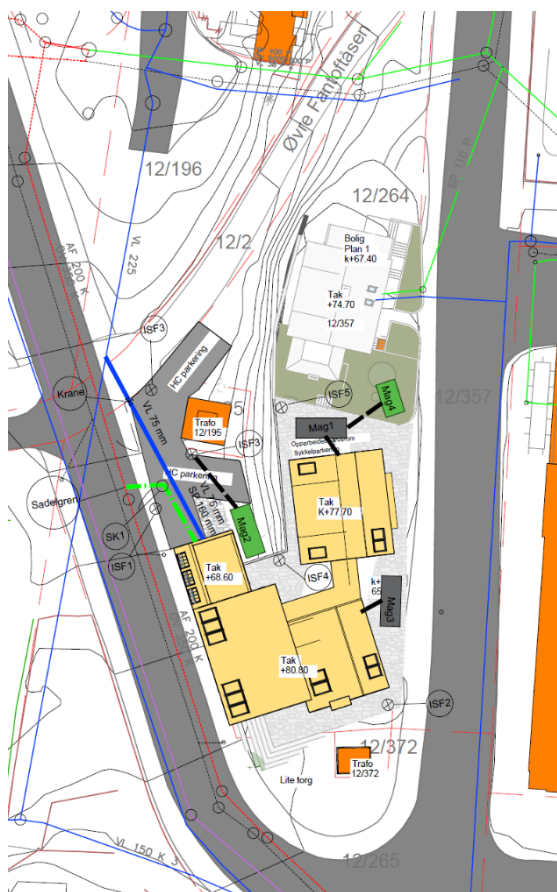
Figur 31: Beregnet endret faktor for avrenningskoeffisient

Det vil si at samlet beregnet avrenning av overvann i dagens situasjon er 11 l/s ved dimensjonerende nedbørstilfelle på 5 minutter, og et gjentaksintervall på 20 år.

Som hovedregel skal ikke avrenning økes etter utbygging og en kan ikke slippe mer overvann inn på offentlig nett. Ifølge VA-rammeplan, vil det å holde seg på dagens beregnet avrenning, vere tilstrekkelig. Dette krever et fordrøyningsmagasin på 18,5 kubikkmeter.

Felt	Areal (hektar)	Arealkoeffisient for tiltak (Ha)	Arealkoeffisient etter tiltak (Ha)	Konsentrasjonstid (min)	Faktor for reduksjon av areal ved lavere konsentrasjonstid	Dimensjonerende nedbør (l/s og ha) fra TVF-kurve	Dimensjonerende avrenning for utbygging (l/s)	Største tillatte avrenning etter utbygging (l/s)	Beregnet avrenning etter utbygging	Klimafaktor	Beregnet avrenning etter utbygging med klimafaktor	Behov for magasin liter
Fantofvegen 6	0,2	0,17	0,61	2	0,5	458	8	11	28	1,4	39	3374
	0,2	0,17	0,61	5	1	332	11	11	41	1,4	57	13712
	0,2	0,17	0,61	10	1	231	8	11	28	1,4	39	17073
	0,2	0,17	0,61	15	1	182	6	11	22	1,4	31	18077
	0,2	0,17	0,61	20	1	155	5	11	19	1,4	26	18566
	0,2	0,17	0,61	25	1	100	3	11	12	1,4	17	9120
	0,2	0,17	0,61	30	1	90	3	11	11	1,4	15	7870
	0,2	0,17	0,61	40	1	75	3	11	9	1,4	13	4344

Figur 32: Tabellen viser behov for fordrøyning av overvann.



VA-rammeplan har skissert ut løsning for fordrøyning slik:

Felt K1 får ett åpent magasin (regnbred) med kapasitet på 2,5m³, og overløp til nedgravd magasin på K2.

Felt K2 får to stk nedgravde fordrøyningsmagasiner med kapasitet på hhv. 8m³ og 4m³, plassert nord og vest i felt K2, på de høyeste punktene i planområdet. Nede på eksisterende, lavere terreng mot parkering i vest, plasseres et åpent magasin med kapasitet på 4m³.

Figur 33: Oversiktstegning som viser plassering av fordrøyning, overløp og ledningsnett på planområdet.

4.10 Energi og klima

I henhold til KPA §§ 18.3 og 18.4 skal det vurderes og gjennomføres tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp gjennom valg av energiløsninger og byggematerialer.

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Det er utarbeidet en klimagassberegning for bebyggelsen, som tar utgangspunkt i at nybygget skal oppføres i tre.

Tiltakene for å minimere klimagassutslippene, som er fastsatt i bestemmelser er:

- Mobilitet:
 - Redusert antall parkeringsplasser for bil (3.3.4) gjør det mindre praktisk å velge bil fremfor sykkel, eller kollektive transportmiddel.
 - Økt antall parkeringsplasser for sykkel, og tilleggsareal til nødvendig utstyr (3.2.6), legger til rette for å velge sykkel fremfor bil.
 - Ladeplass for sykkel (3.2.6), legger til rette for å velge el-sykkel fremfor bil.
- Arealbruk:
 - Redusert antall parkeringsplasser for bil (3.3.4) gjør at det ikke blir behov for en større masseforflytning, som følge av å bygge større parkeringskjeller.
- Materialbruk:
 - Bruk av bestandige materialer av høy kvalitet og med lang varighet (3.2.4) fører til mindre behov for vedlikehold og bytte av slitte materialer. Med i betraktningen bør det tas med at materialene bør kunne resirkuleres eller

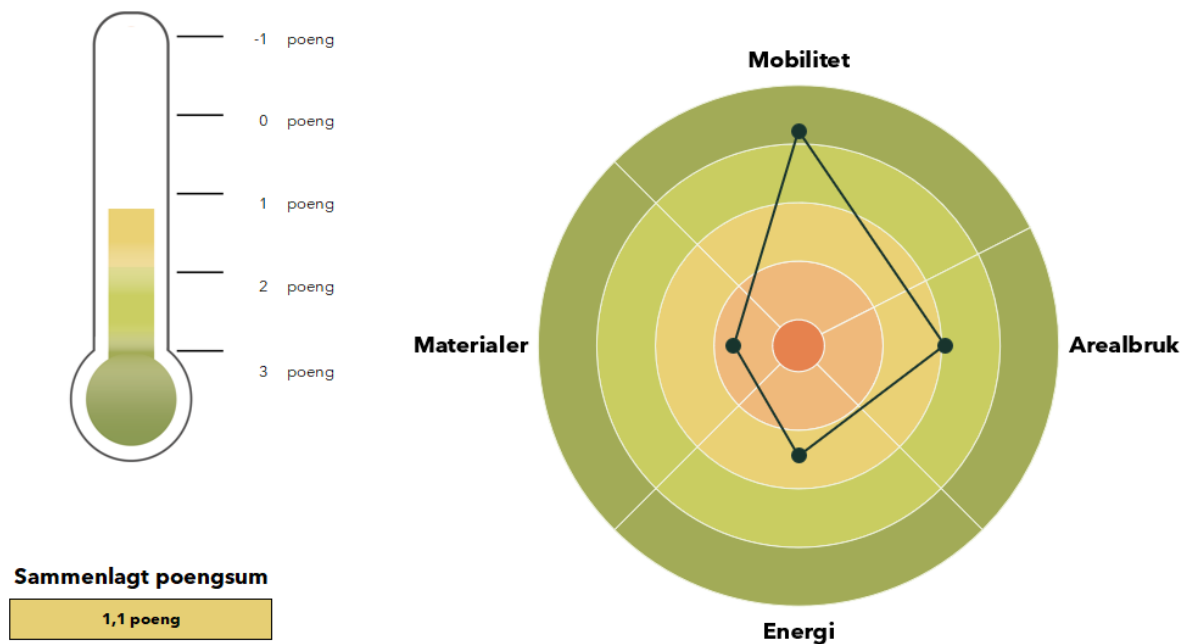
gjenbrukes, og de bør derfor i minst mulig grad bestå av komposittmateriale eller materialer som er energikrevende å produsere eller resirkulere.

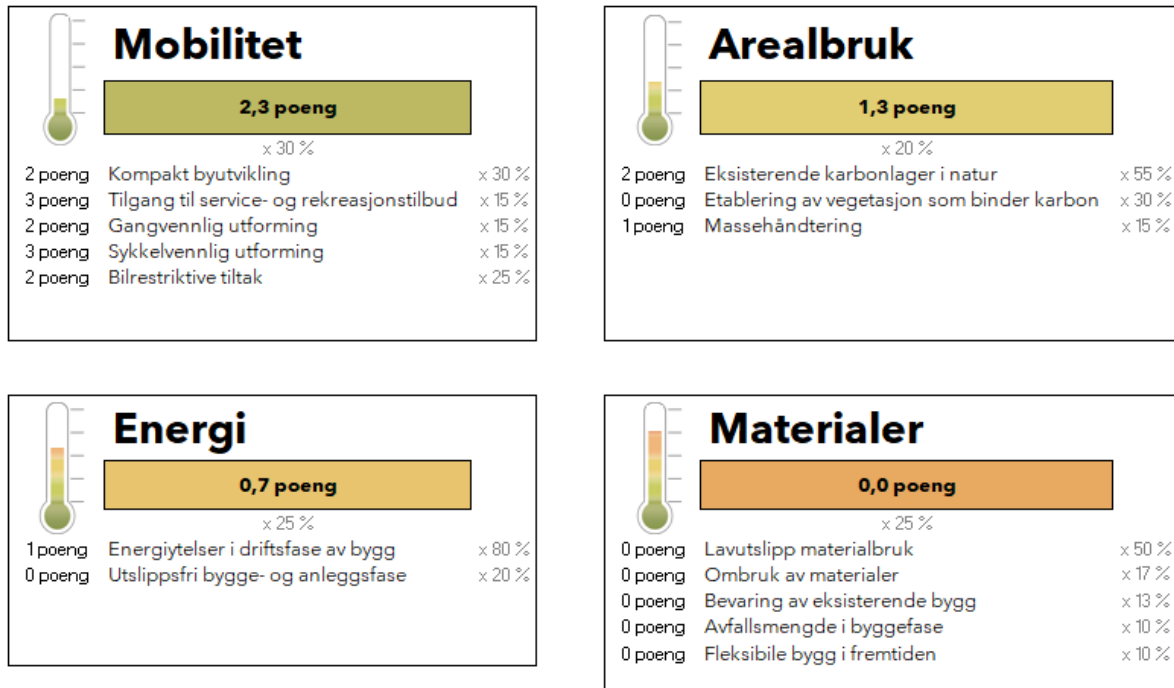
- Eksisterende bygg skal bestå (3.1.1), og kan både videreføres som bolig, og/eller endres til kontor. Det er gjort tiltak med bygningen som reduserer energibruk til oppvarming i bygget.
- Energibruk:
 - Tilknytning til fjernvarmenettet (3.2.2) kan redusere strømforbruk fordi det lar bygget benytte seg av overskuddsvarme, til oppvarming av bygning og tappevann.

Tiltak det er lagt til rette for, men som ikke fastsettes av bestemmelser:

- Mobilitet:
 - Gode garderobefasiliteter i planlagt bygg, legger til rette for å gå, løpe eller sykle.
 - Nærhet til buss og bybane, gjør det lett å velge kollektivt.
- Materialbruk:
 - Bruke tre som hovedbyggematerial vil redusere klimagassutslipp på byggematerial. Ved bruk av tre i interiør er det også mulig å redusere behov for oppvarming og ventilasjon, på grunn av treets termiske og hygroskopiske egenskaper.
- Energi:
 - Mulighet for egen energiproduksjon, f.eks. med solceller, kan redusere behov for å kjøpe strøm fra strømmettet.
- Klimanormen viser at tiltaket scorer svært høyt på mobilitet og høyt på arealbruk, Tiltaket oppnår en samlet score på 1,1 poeng. Prosjektet vil kunne samle en høyere poengsum dersom det benytter seg mer av ombruk av energi og materialer enn det som er tatt høyde for i klimanormen.

Resultater





Figur 34: Klimanorm viser hvordan tiltaket plasserer seg innenfor de ulike kategoriene.

4.10.2 Klimagassberegninger

OPPSUMMERING

Tabellen nedenfor blir automatisk oppdatert med summerte tall for utslipp fra innfylte celler i tilhørende faner.

Modul		Nybygg (+ eventuell riving av eksisterende bebyggelse)
Produktstadiet (kg/CO ₂ e)	A1-A3	224 507
Transport (kg/CO ₂ e)	A4	6 230
Anlegg, bygge- og monteringsarbeid (kg/CO ₂ e)	A5	0
Arealbeslag/naturinngrep (kg/CO ₂ e)	A5	
Bruk, vedlikehold og reparasjon (kg/CO ₂ e)	B1-B3	0
Utskifting og ombygging (kg/CO ₂ e)	B4-B5	0
Energibruk i drift (scenario 2 - EU28 + NO) (kg/CO ₂ e)	B6	870 587
Transport i drift (kg/CO ₂ e)	B8	487 249
Riving, transport, avfallsbehandling og avhending (kg/CO ₂ e)	C1-C4	32 350
Totalt utslipp i byggets levetid (kg CO₂e)		1 620 923
Totalt utslipp i byggets levetid (tonn CO₂e)		1 621
Årlig utslipp (kg CO ₂ e/år)		32 418
Total utslipp per BTA i byggets levetid (kg CO ₂ e/m ²)		937
Årlig utslipp per BTA ((kg CO ₂ e/år)/m ²)		19

Figur 35: Oversikt over de ulike postene, og beregnet utslipp i produksjon og drift.

Det er laget en klimagassberegning for prosjektet. Denne viser at det er de to driftspostene «Energibruk i drift» (B6) og «Transport i drift» (B8) som er de klart mest utslippsdrivende postene.

For transport er det lagt til grunn at det er lav parkeringsdekning for bil, og at hovedtransportmiddel i driftsfase er skinnegående transport (bybane).

For energibruk i drift, som er den høyeste utslippsposten, foreslås som tiltak for redusert utslipp, at bygningen tilknyttes fjernvarmenettet, og egenproduksjon av strøm. Tilknytning til fjernvarmenettet er krav både i KPA og reguleringsbestemmelsene.



Figur 36: Diagram som viser utslippene fordelt på poster. Navn på postene samsvarer med tabell over.

Klimagassberegningen viser at utslippspostene som ikke angår drift, er svært beskjedne. For driften kan det gjøres grep for å redusere utslipp.

4.11 Kulturmiljø

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

§12, omhandler viktigheten av å bevare kulturmiljø, og bruke disse for å videreutvikle bergensk byggeskikk.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø, sone 10 Fantoftåsen. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en kulturminnerapport, blir det forklart at boligen ikke er bygget som del av et større bygningsmiljø, men at den ble bygget alene, og at omkringliggende boliger har kommet på ulike tidspunkt senere.

Hagen har gjennomgått vesentlige endringer gjennom tiden, og det er først og fremst delene i nord, med variert beplantning, og rett utenfor huset, med oppmurte nivåer og terrasser, som fremstår med hagepreg. I bestemmelsene (3.1.2) står det at boligen i all hovedsak skal bevare sitt stiluttrykk, også ved en bruksendring til kontor. Det gjelder også de delene av hagen som ligger innenfor felt K1, som er det som er vurdert som viktigst for å bevare boligens og eiendommens særpreget. Bestemmelsene (3.1.3) sier at utearealene i felt K1 skal ha et tilstrekkelig areal til uteopphold i eksisterende hageanlegg. Det skal bidra til at boligen også ved en fremtidig bruksendring til kontor vil fremstå som del av det kulturmiljøet som er ønsket å bevare.

I utformingen av den planlagte nye bebyggelsen, har arkitekten tatt med seg element fra boligbygningen og annen bebyggelse i området, blant annet ved å utforme bygningsvolumer med relativt liten grunnflate. Det gir en bygningsform som minner mer om en boligtypologi

enn det vi vanligvis forbinder med kontorbygg. Videre legges det opp til å bruke fasadematerialer som tar igjen trekk som er gjenkjennelig både i Bergensskolestilen og i tradisjonell, norsk og vestlandsk boligarkitektur generelt. Trekledning skal være det dominerende materialet i fasadene. Ser man på eksisterende boliger i området, er det også utstrakt bruk av steinmurer i underetasjer, gavler og terrengmurer. Dette kan med fordel brukes i nybygget for å understreke stedstilpasningen.

I den arkitektoniske redegjørelsen som er utarbeidet av arkitekten, vises det til stedstilpasning både i palett og ved å bruke terrenget som en kvalitet.

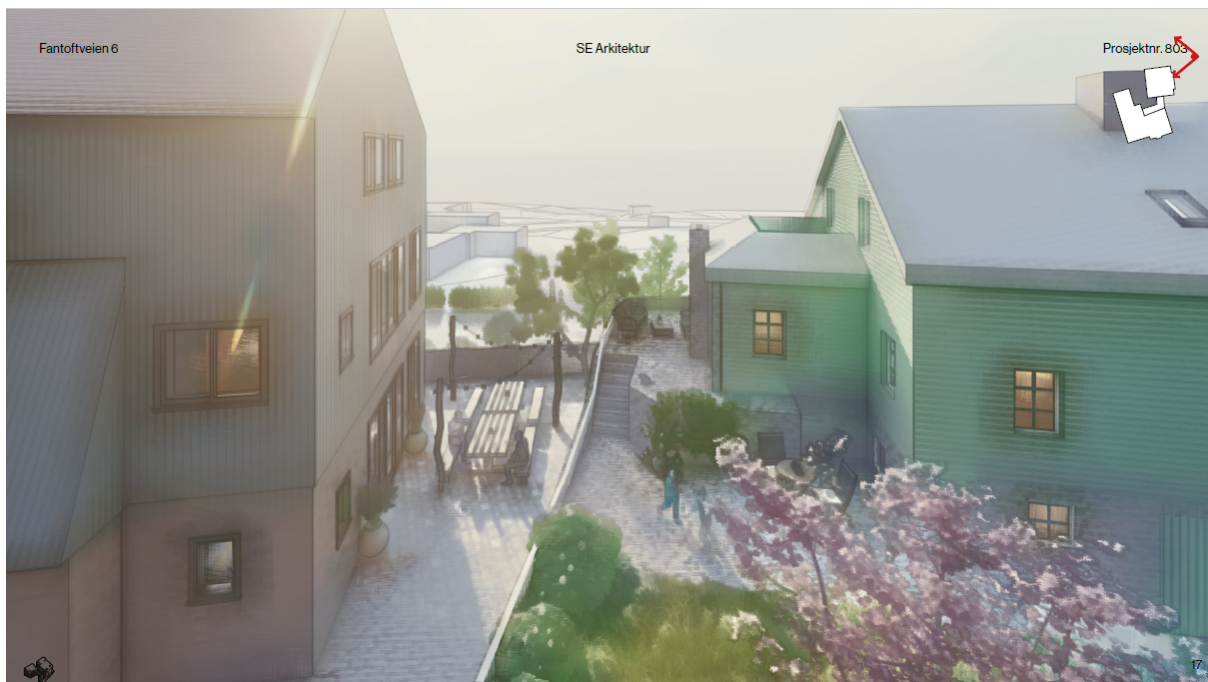


Farger og omkringliggende bygninger i nabolag i samme kulturmiljø .
Vi tar med oss paletten inn i prosjektet og vil videre utforske bruken av disse på en god måte



Figur 37: Fra arkitektonisk redegjørelse: eksempler fra nærmiljøet. Grønn bolig oppe til venstre er boligen i planområdet.

Illustrasjonene fra redegjørelsen viser en tydelig dialog mellom den gamle og den nye bebyggelsen, som understrekes av møtet med de to uterommene i overgangen mellom gammel og ny bebyggelse.



Figur 38: Eksisterende bolig til høyre og nytt kontorbygg til venstre.

Mot gaten og krysset mellom Øvre Fantoftåsen og Fantoftvegen ligger et åpent grøntareal. Dette reguleres i tilgrensende planer til *annen veggrunn grøntareal* (o_SVG). Arealet brukes i dag som snarvei, og det vil fungere som én av adkomstveiene til bygningen. Det står også en trafo der.



Figur 39: Åpent areal med eksisterende grøntareal

4.12 Barn og unges interesser

Tiltaket påvirker ikke areal som er avsatt til, eller i bruk av barn og unge. Det går et lite tråkk over dagens grusplass i sør, som viser at mange kutter svingen akkurat her. Å etablere en åpen plass her vil ikke være til hinder for denne praksisen.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole og barnehage

Tiltaket påvirker ikke skole- og barnehagedekningen i området.

4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Bebyggelsen reguleres til kontorformål. Tiltaket blir et supplement til funksjoner som allerede finnes i området, og medfører ingen negative konsekvenser for eksisterende funksjoner i området.

4.14 Risiko og sårbarhet

Det er ingen svært alvorlige farer som er avdekket i forbindelse med ROS-analysen som er gjort for tiltaket.

I anleggsperioden kan det knyttes utfordringer til blant annet trafikksikkerhet for myke trafikanter, forurensning fra anleggsmaskiner, støy fra anleggsarbeid, steinsprut ved sprengning, bore-, spreng- og anleggsstøv, samt etablering av byggegrop. Det må lages plan for bygge- og anleggsperioden der det synliggjøres hvordan gjeldende føringer for HMS og relevant regelverk ivaretas. I reguleringsbestemmelsene (2.11 c) stilles det krav til dokumentasjon på at sikkerhet i anleggsfasen er gjort rede for.

Bebyggelsen ligger delvis i rød støysone fra veitrafikk. Det er utarbeidet en akustisk rapport som har anbefalinger til støytiltak i bebyggelsen.

4.14.1 Klimatilpasning

Det er utarbeidet en VA-rammeplan som sikrer ivaretagelse av overvannsproblematikk. Bebyggelsen er ikke spesielt utsatt for andre naturfarer, og bygges etter de føringer som er fastsatt i Plan- og bygningsloven og på byggetidspunkts gjeldende tekniske forskrifter.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlig innlønnsningsplikt og ekspropriasjonstiltak er ikke relevant for planforslaget.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser er fastsatt i overensstemmelse med Plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10

Før bebyggelse tas i bruk felt K2, skal følgende være opparbeidet:

- Utearealer i samsvar med bestemmelser 3.2.3.
- Renovasjon i samsvar med bestemmelser 3.2.4
- Fortau i samsvar med bestemmelser 3.3.4
- Fordrøyningsmagasiner i samsvar med VA-rammeplan datert 26.05.2025, og Bergen Vann sine krav.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Grad av utnyttelse som oppgitt i plankart er følgende:

Felt K1 med eksisterende bolig har et areal på 531m², og boligen har BRA på 212m². Bebyggelsens BRA utgjør 39,9%. I plankart rundes dette opp til nærmeste 10-tall, til %BRA=40%.

Felt K2 har et areal på 1066m². Ny bebyggelse er planlagt med totalt BRA på 1347m², av dette 1311m² i bygnings-BRA. Planlagt bebyggelses BRA utgjør 126,3%. I plankart rundes dette opp til nærmeste 10-tall, til %BRA=130%.

4.17.2 Arealformål

Arealformål i planen er som følger:

Planområdet: 2291 m²

Bebyggelse og anlegg:

Kontor:

K1: 531m²

K2: 1066m²

Fortau:

o_FO1: 211 m²

o_FO2: 30 m²

o_FO3: 59 m²

Samferdsel:

Kjøreveg

o_KV: 83 m²

Gang- og sykkelvei:

o_GS: 198m²

Teknisk infrastruktur:

Energinett:

o_EN: 20 m²

Kombinerte formål for samferdsel:

o_SK: 22 m²

Grøntstruktur:

Friområde:

o_FRI: 70 m²

Kilder:

Trafikksikringsplan for Bergen 2022 – 2025:

<https://www.bergen.kommune.no/styrende-dokument/SD-24-72/filer>

Gåstrategi for Bergen kommune 2020 – 2025:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/utredninger-og-strategier/gastrategi-for-bergen-2020-2030>

Sykkelstrategi for Bergen kommune 2019 – 2030:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/utredninger-og-strategier/sykkelstrategi-for-bergen-2019-2030>

Forslag