

PLANBESKRIVELSE

Datert: 03.09.2025 Revisjon 2: 16.12.2025



Bergen kommune

Årstad, gnr. 161, bnr. 1032, mfl. Nattlandsveien

Arealplan-ID 70680000

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	4
1.1	Sammendrag	4
1.2	Nøkkelopplysninger	4
2	Bakgrunn.....	5
2.1	Intensjonen med planforslaget	5
2.2	Planstatus	5
2.3	Planprosess	7
3	Planområdet – dagens situasjon	13
3.1	Planområdets beliggenhet	13
3.2	Arealbruk og eiendomsforhold	14
3.3	Tilgrensende områder - arkitektur og byform.....	18
3.4	Universell utforming	18
3.5	Mobilitet	19
3.6	Støy	21
3.7	Energi – infrastruktur.....	21
3.8	Risiko og sårbarhet	22
3.9	Naturmangfold	22
3.10	Geologisk mangfold	22
3.11	Rekreasjon og friluftsliv	24
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....	25
4.1	Planlagt arealbruk	25
4.2	Plassering og utforming	28
4.3	Bolig og boligkvalitet.....	39
4.4	Uteoppholdsareal.....	41
4.5	Universell utforming	44
4.6	Levekår og folkehelse	45
4.7	Mobilitet og folkehelse.....	46
4.8	Vann og avløp.....	54
4.9	Blågrønne verdier	54
4.10	Energi og klima	59
4.11	Kulturmiljø	60
4.12	Sosial infrastruktur	60
4.13	Risiko og sårbarhet	60
4.14	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	61
4.15	Rekkefølgebestemmelser	62
4.16	Oversikt over arealformål	62
5	Vedlegg	64

Forslag

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planens hovedformål er å tilrettelegge for boligbebyggelse med gode felles- og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Det aktuelle området består i dag av kontor- og næringsbebyggelse og et utilgjengelig grøntareal.

Planforslaget omfatter boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse med 70-80 boenheter, med tilhørende infrastruktur og felles leke- og grøntareal. Bebyggelsen er lagt rundt et felles gårdsrom og grenser til et offentlig grøntareal, som det er ønskelig å oppgradere og tilgjengeliggjøre som park. Den planlagte bebyggelsen er tilpasset stedskarakteren i form, materialitet, byggehøyde og arkitektonisk preg. P-kjeller er lagt under deler av bebyggelsen.

Innenfor planområdet ligger en bensinstasjon, Nattlandsveien 152. Planforslaget legger opp til at eksisterende bruk kan ivaretas selv om boligbebyggelsen etableres. Planforslaget åpner for en trinnvis utvikling av hele planområdet, som da inkluderer utvikling av Nattlandsveien 152, gnr. 161 bnr. 1033 til næringsbebyggelse.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	161/1032 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Nattlandsveien 150		
Forslagsstiller:	Nattlandsveien 150 AS	Plankonsulent:	Sweco Architects AS
Sentrale grunneiere:	Finn Mathiesen, Espen Mathiesen og Paal Mathiesen		
Planens hovedformål:	Bolig, kontor, tjenesteyting	Planområdets størrelse:	15 520 m ²
Grad av utnytting:	85%	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	13169 m ² / 70-80 boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	29.06.2021	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Støy, adkomst, stedstilpasning og transformasjon		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å transformere eksisterende lager- og næringsbebyggelse til et fremtidig boligområde og ny næringsbebyggelse som kompletterer eksisterende boligområder på Nattland. Planområdets plassering egner seg godt til fortetting, med nærhet til dagligvare, barnehage og eksisterende infrastruktur.

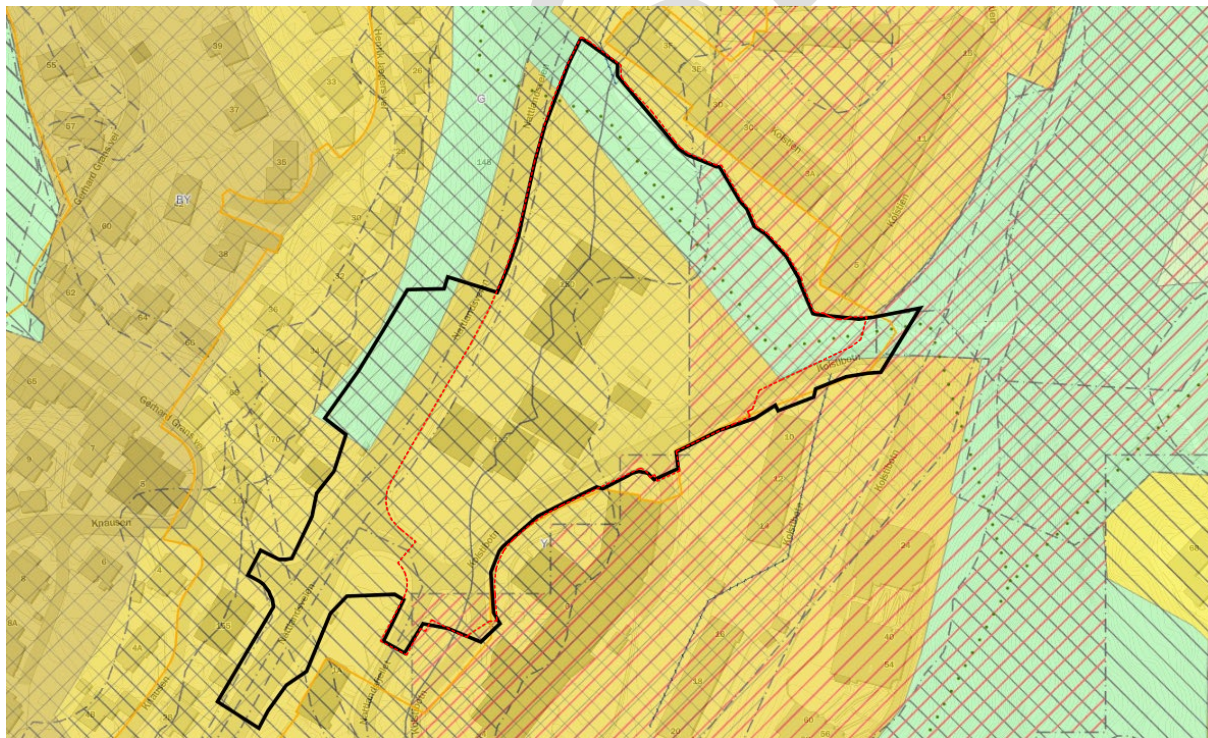
Planområdet har i dag en bensinstasjon, et større næringsbygg, to mindre lager- og verkstedsbygg, samt et grøntdrag i nord. Planforslaget forutsetter rivning av hele eller deler av eksisterende bebyggelse, samt transformasjon av eksisterende næringsbygg til bolig. Det legges til rette for stegvis utvikling av ny bebyggelse der eksisterende bensinstasjon ligger som den er i byggetrinn 1, samt nytt kjøremønster og endrede avkjørsler for å øke trafikksikkerheten i området. Byggetrinn 2 innebærer riving av bensinstasjon og etablering av ny næringsbebyggelse.

Området vurderes som godt egnet til fortetting og boligutvikling, særlig da det er sentrumsnært, har servicefunksjoner innen gåavstand og det er god kollektivdekning i området. Målet er å fortette området med kvalitet, og skape gode, funksjonelle boliger i ulike størrelser til ulike målgrupper, samt næringsarealer som kompletterer lokalt behov.

2.2 Planstatus

2.2.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet ligger innenfor ytre fortettingssone, sone 3, i kommuneplanens arealdel. Deler av nordlige del av planområdet er avsatt til grøntstruktur, og dette området er også definert som økologisk korridor i blågrønt temakart.



Figur 1 Utsnitt plangrense og kommuneplanens arealdel. Sort linje varslet plangrense. Rød linje plangrense i planforslag

Planområdet er omfattet av hensynssoner i kommuneplanens arealdel, herunder H570 Hensynssone kulturmiljø Landås og H570 Historisk veifar langs Nattlandsveien. Planområdet er også omfattet av konsesjonsområde for fjernvarme, rød og gul støysone, samt aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred (H310_1) helt øst i planområdet.

2.2.2 Kommunedelplan

Planområdet er omfattet av en eldre kommunedelplan for Landås, planID 9730000, fra 1996. I KDP er utbyggingstomten regulert til *industri og næring*. Langs bekken i nord og i vest er det regulert *offentlig friområde*, *naturområde* og *friluftsområde*.



Figur 2 Utklipp av kommunedelplan for Landås. Kilde: arealplaner.no

2.2.3 Detaljregulering

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er Årstad. Gnr.161, Bnr.1032 og 1033, Nattlandsveien 150, offentlig plan, planID 10520400. Planområdet er avsatt til bensinstasjon og kombinert formål industri/kontor/bolig.



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan

2.2.4 Pågående reguleringsplaner

Planområdet overlapper delvis med pågående reguleringsplan for gang- og sykkelvei, Årstad. Fv.585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen, planID 714900000. Det har vært dialog mellom planarbeidene og Vestland fylkeskommune for å avklare bl.a. avkjørsler og fremtidige løsninger som kan ha virkning for planarbeidet.



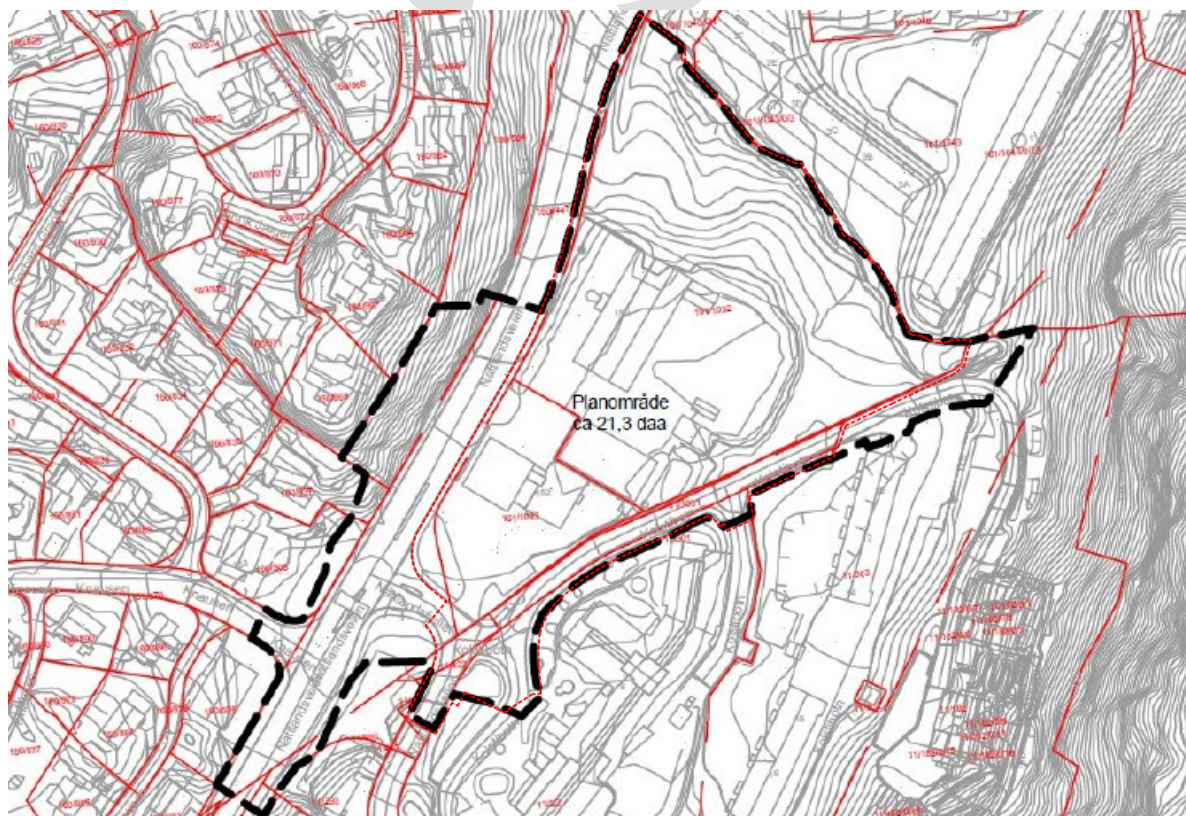
Figur 4 Utsnitt pågående reguleringsplan gang- og sykkelvei

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Plangrense

Plangrensen omfatter Nattlandsveien 150, gnr. 161 bnr. 1032 og Nattlandsveien 152, gnr. 161 bnr. 1033. Deler av fylkesvei 585 Nattlandsveien er inkludert i planområdet. Tilstøtende veger, avkjørsler og kryss er inkludert i området for å sikre god trafikksikkerhet i området, samt sikre god atkomst til planområdet.



Figur 5 Plangrense som varslet ifm. oppstart. Rød linje er plangrensen i planforslaget

Kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 24.06.21 og annonsert i BA samme dag, se utklipp. Under varslingsperioden kom det inn 8 private merknader og 13 offentlige merknader. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

Eventuelle tiltak ut over lovens minstekrav

- Dialogmøte med byarkitekten 16.09.2021, hvor det ble enighet om å jobbe videre med bl.a. soner og uterom, felles- og private soner, forholdet mellom byggene, takform, terrengtilpasning og veg og trafikkløsning.
- Flere dialogmøter med grunneierne av Nattlandsveien 152.
- Dialog med ledelse i Løvli Natland Borettslag og Løvli Terrasse.
- Arbeidsmøte med VLFK, Bergen kommune m.fl. angående regulering av Nattlandsveien.

2.3.2 Plangrepets utvikling

Boligbebyggelse og forhold til eksisterende bebyggelse

Det har vært gjennomført mange innledende studier for boliger i Nattlandsveien 150 der det er prøvd ut ulike bygningstypologier og bebyggelsesstrukturer for å finne et godt grunnlag for plangrepet.

Etter tidligere arbeidsmøte med byarkitekten og videreutvikling av plangrepet, har lamellbebyggelsen blitt videreutviklet, mens punkthusene har utgått som konsept for området.

Det har også blitt vurdert transformasjon eller rivning av hele eller deler av eksisterende bebyggelse.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-3, 12-8, og 17-4 varsles oppstart av privat detaljregulering for **Arstad, gnr. 63, bnr. 1032 m.fl., Nattlandsveien 150, Bergen kommune.**



Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling i form av rekkehus- og blokkbebyggelse, samt tilgjengelige felles og offentlige grøntområder og gangforbindelser. Planen tar utgangspunkt i krav og bestemmelser satt i gjeldende KPA. Viktige tema og utfordringer i planarbeidet vil være støy, myke trafikanter og mobilitet, uteoppholdsarealer og stedstilpasning.

Nattlandsveien 150 AS er tiltakshaver, og TAG Arkitekter er plankonsulent. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Naboer, aktuelle høringsinstanser og etater, og grunneiere blir varslet direkte med brev. Fullstendig varslingsdokument, planinitiativ, klimagassberegninger og referat fra veilendingsmøte og oppstartsmøte kan ses på: www.tagarkitekter.no/varsel

Eventuelle merknader/ kommentarer til igangsetting av planarbeidet kan sendes skriftlig på mail eller brev til TAG Arkitekter AS v/ Monica Revheim Sherling innen **23.08.21**

Alle merknader blir behandlet før de blir sendt til kommunen sammen med planforslaget.

E-post: mrs@tagarkitekter.no
Post: TAG Arkitekter AS
Nøstegaten 44, 5011 Bergen



Figur 6 Varslingsannonse

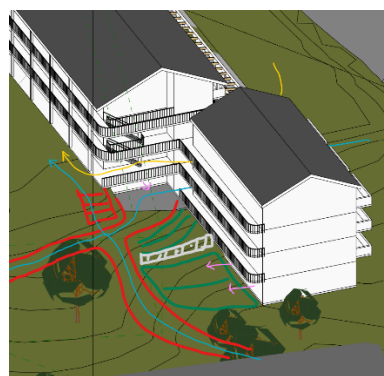
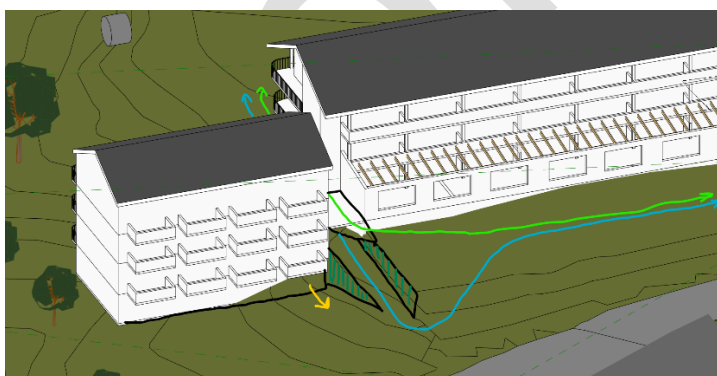
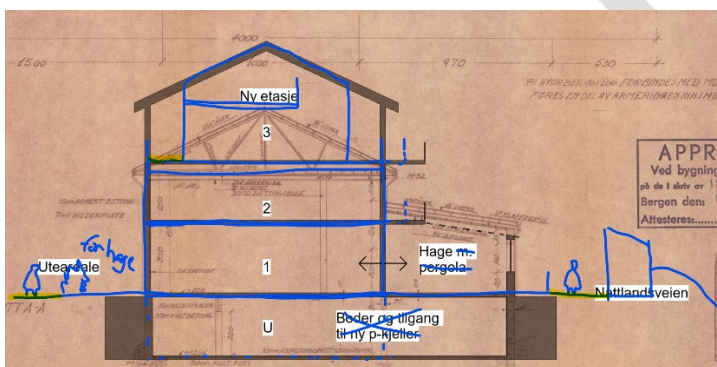


- Felles uteoppholdsareal
- Viktige blågrønne byrom
- Anbefalt bebyggelse (4-5 etasjer)
- Eksisterende gangforbindelser
- Mulige nye fremtidige gangforbindelser
- Viktige fasader og byromsvegger

Figur 7 Utsnitt byromsanalyse i planinitiativ



Figur 8 Tidlig mulighetsstudie



Figur 9 Skisser og studier av eksisterende bebyggelse benyttet til boligformål

Uteoppholdsarealer og tilpasning til grønnstruktur i nord

Hovedgrepet med et felles gårdsrom, bevaring av grønnstruktur og bebyggelse som rammer inn gårdsrommet har vært med gjennom hele planprosessen. Hele veien har det også vært fokus på å holde parkeringsanlegg under bakkenivå for å frigjøre areal til attraktive uteoppholdsarealer med ulike kvaliteter.

Terrengformen innenfor byggeområdet og overgang til grønnstruktur i nordre del av planområdet har vært gjenstand for diskusjon da det har vært nødvendig å gjøre terrengtilpasninger og plassere bygg ulikt i terreng for å få til gode overganger. Det har

gjennom hele plansaken vært fokus på gode forbindelser til grøntområdene, både for fremtidige og eksisterende bebyggelse.

Næringseiendommen, Nattlandveien 152

I årsskiftet 2023/2024 ble Nattlandsveien 152 tatt med i planforslaget med forslag til ny bebyggelse. Dette for å se begge tomter avgrenset av omliggende vegnett i sammenheng og finne optimale løsninger for begge eiendommer mht. bebyggelse, arealbruk, avkjørsler, samt attraktive byrom på tvers av eiendomsgrenser, se Figur 11. Det har særlig vært viktig å unngå barrierevirkninger som eksempelvis skapes av at nedkjørsel til parkeringskjeller må flyttes inn sentralt i planområdet, se Figur 10. Det er vurdert ulike scenarier for eiendommen, alt fra videreføring av dagens situasjon til rivning og nybygg.



Figur 10 NV150 med avkjørsel fra Kolstien som ikke berører NV152



Figur 11 NV150 og 152 med felles avkjørselsløsning

Atkomst for kjøretøy og konsekvenser for Kolstien

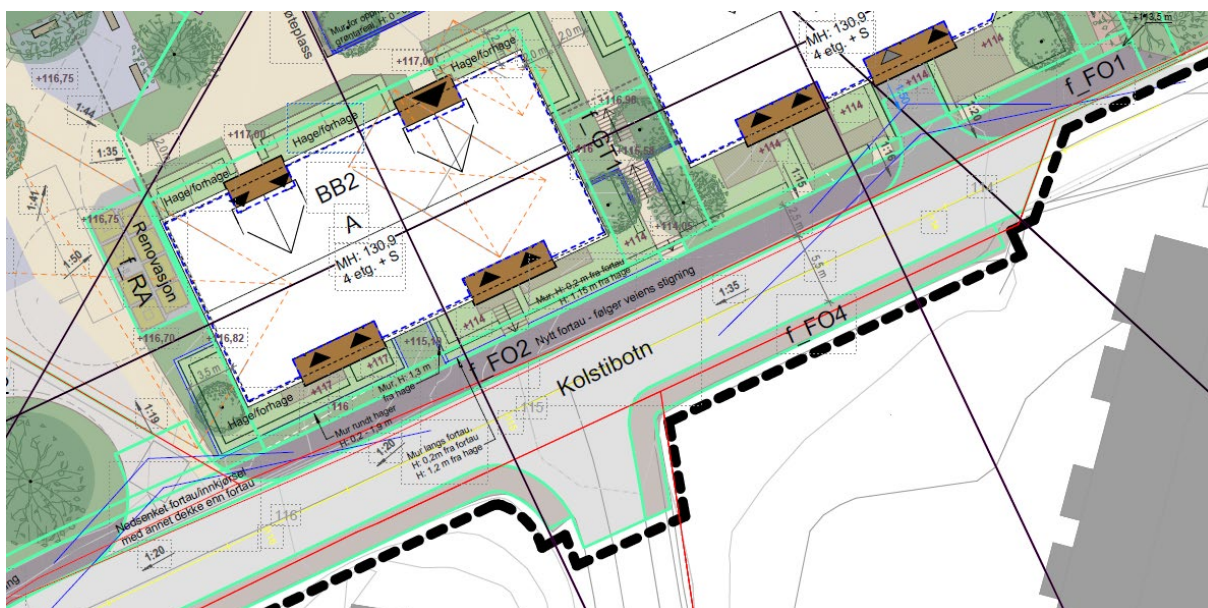
En sentral problemstilling i planarbeidet (som tas med videre inn i hovedmedvirkningsfasen) er atkomst til både boligtomten og næringstomten for kjørende, samt varelevering og avfallshåndtering. Den gunstige løsningen er at også Nattlandveien 150 og 152 får atkomst fra Kolstibotn, dette for å kunne fase ut avkjørsler direkte til Nattlandsveien. Utfordringen kommer av at eksisterende borettslag i øst har vegrett til Kolstibotn, som også omfatter rett til å parkere langs veien Kolstibotn. Etablering av nye avkjørsler vil gå på bekostning av langsgående parkering langs Kolstibotn.

I planforslaget redegjøres det for to prinsipielt forskjellige tilnærminger til hvordan planforslaget kan gjennomføres:

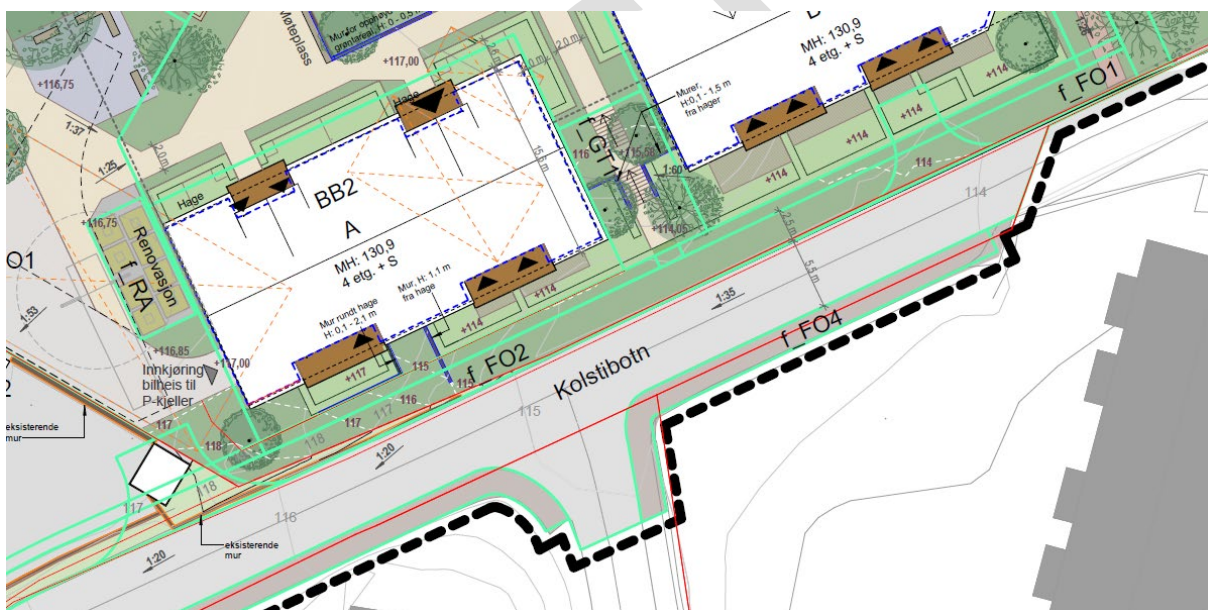
1. Planforslag som åpner mot Kolstibotn, se Figur 12:
 - a. Atkomst for kjørende til NV150 og NV152 fra to nye avkjørsler fra Kolstibotn.
 - b. Atkomst til parkeringskjeller for boliger skjer via nordøstre avkjørsel og kort innvendig rampe.
 - c. Atkomst for renovasjonskjøretøy og varelevering, samt eventuell ansatt- og kundeparkering til nytt næringsbygg skjer via sørvendte avkjørsel fra Kolstibotn, med innkjørsel til snuhammer.
 - d. NV152 utvikles til nytt næringsbygg
 - e. Kolstibotn utvikles til en boliggate med fortau på begge sider og sterk tilknytning til nye uteoppholdsarealer i NV150 og NV152. Eksisterende murer og gjerder fjernes.
2. Planforslag som ikke åpner mot Kolstibotn, se Figur 13:
 - a. Atkomst for kjørende til NV150 og NV152 fra Nattlandsveien som i dag.
 - b. Atkomst til parkeringskjeller for boliger skjer via intern bilheis med innkjøring fra torg.
 - c. NV152 forblir i bruk som bensinstasjon.
 - d. Kolstibotn forblir som i dag med eksisterende murer, gjerder og gateparkering.

- e. Det etableres ikke fortau langs nordsiden av kolstibotn. Arealet forblir randsonervegetasjon.

De to ulike tilnærmingene kan også ses på som to byggetrinn da bygging etter det ene trinnet ikke utelukker senere bygging av elementer fra det andre trinnet.



Figur 12 Planforslag som åpner mot Kolstibotn (trinn 2)



Figur 13 Planforslag som ikke åpner mot Kolstibotn (trinn 1)

2.3.3 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Tiltaket er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, og planen faller ikke inn under plan/tiltak med krav om konsekvensutredning.

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

Planområdet ligger innenfor ytre fortettingssone i KPA 2018. Planens formål er i samsvar med overordnet plan, og går dermed ikke innunder noen av punktene i forskriftens vedlegg I.

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

Det legges ikke til rette for tiltak omtalt i forskriftens vedlegg II.

§ 10 i KU-forskriften vurderes for om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter gjennomgang av punktene under § 10 er det ikke vurdert at reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning etter § 8.

2.3.4 Medvirkning

Oppstart av planarbeidet

Ved oppstart av planarbeidet kom det 13 offentlige og 8 private merknader. De private merknadene omhandlet primært på byggehøyder og utnyttelse av tomten, grøntområde og virkning, innsyn og volum.

De offentlige merknadene fokuserte på følgende tema (ikke uttømmende):

- Universell utforming
- Kvalitet i uteoppholdsareal
- Grønnstruktur
- Trafikksikkerhet
- Hensyn til vassdrag
- Forbindelser
- Renovasjon
- Bygningstypologi
- Fortetting
- Naturmangfold
- Brannsikkerhet og tilkomst
- Terrengtilpasning
- Arkitektur
- Barn og unges interesser
- Støy
- Overvann

Medvirkningsopplegg

Det har vært flere arbeidsmøter med eierne av Nattlandsveien 152. Eierne er særlig opptatt av å sikre at eksisterende drift lar seg opprettholde uten nevneverdige ulemper i utbyggingsfasen, at de ikke opplever tap av eiendomsareal til unødige formål, samt at arealutnyttelsen ved fremtidig utvikling er optimal for eiendommen isolert sett.

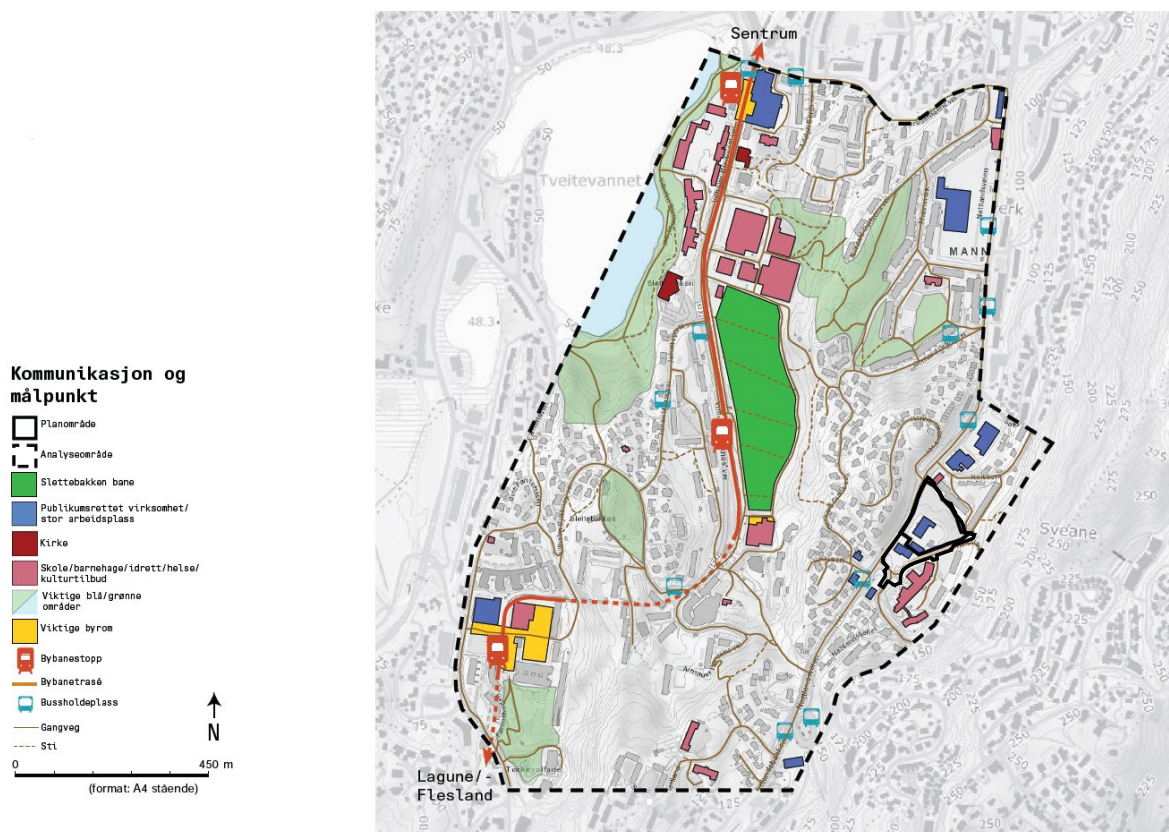
Det har vært dialogmøte med naboer fra begynnelsen av planprosessen, og det legges opp til videre medvirkning ifm. offentlig ettersyn. Det vil særlig være viktig å komme til enighet med naboer angående avkjørselsløsning og eksisterende parkering langs Kolstien.

Det har vært dialogmøter med fylkeskommunen angående regulering av Nattlandsveien. Det vil særlig være viktig å koordinere planforslaget for Nattlandsveien med planforslaget for Nattlandsveien gang/sykkelveg etter offentlig ettersyn.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger i Nattlandsveien i Årstad bydel, sentralt plassert i forhold til Sletten senter, Fysak, bybanen, busstilbud og øvrige handels og servicetilbud. Området ligger nært store arbeidsplasser som bl.a. Haukeland universitetssykehus.



Figur 14 Kommunikasjon og målpunkt - Innledende stedsanalyse

Planområdet ligger ca. 1 km og 10 minutters gange fra bybanestoppet på Slettebakken, samt 200 meter fra busstopp med hovedbussruter mot Bergen sentrum og mot Bergen sør. Området har umiddelbar nærhet til både matvarebutikk, frisør, pizzeria, sykehjem, idrettshall og skole, og beliggenheten vurderes som god med tanke på nærhet til viktige målpunkt.

Det ligger i dag 5 barnehager innenfor 10-15 minutters gangavstand, Bortigard, Nerigard, Oppgard, Bjerknesparken og Mannsverk barnehage. Kolstihagen sykehjem ligger kun 1 minutt unna planområdet. Slettebakken idrettsanlegg er under oppgradering og ligger kun 10 minutter unna planområdet.

Planområdet vurderes som sentralt plassert med hensyn til de fleste servicetilbud og dagligdagse behov, og har svært god kollektivdekning med både buss og bybane. Området tilrettelegges også for fremtidig ny sykkelveg og utbedring av tilbud for myke trafikanter.



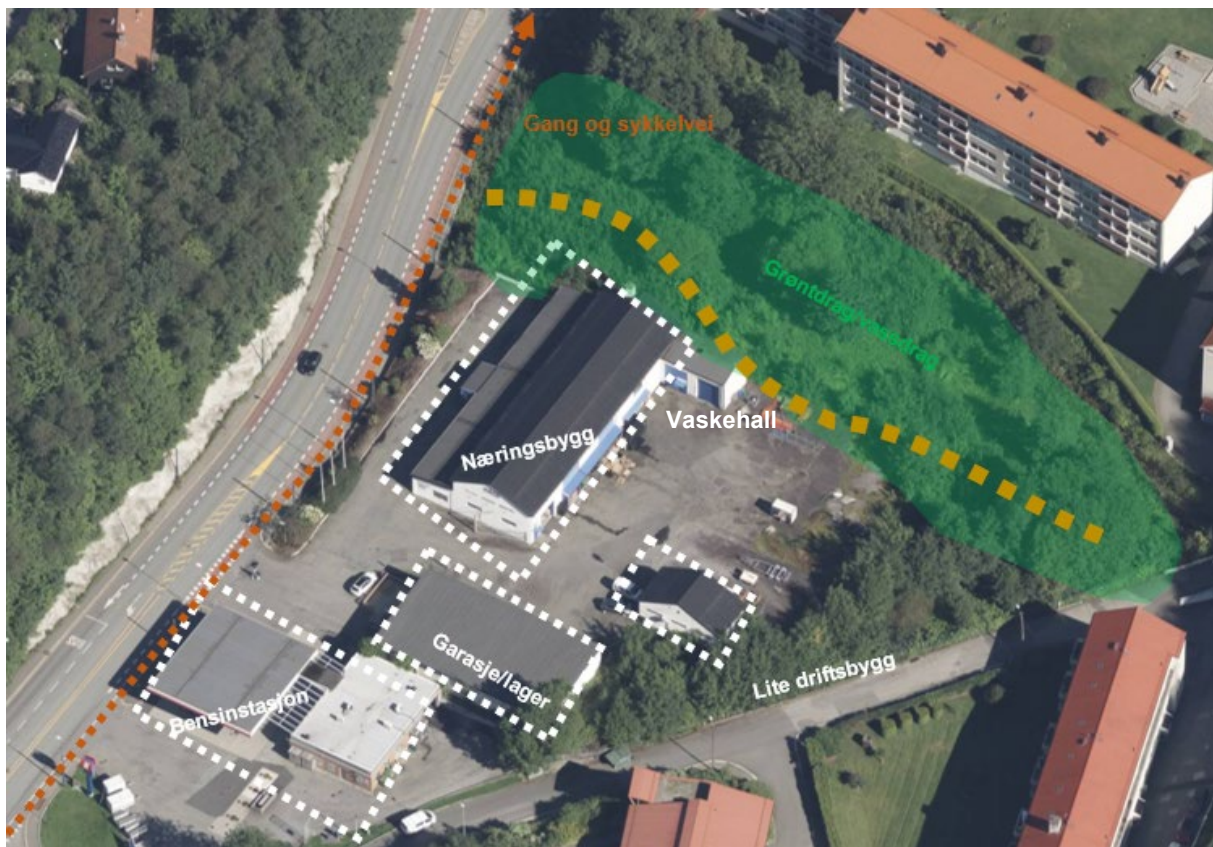
Figur 15 Plassering av planområde i bybildet

3.2 Arealbruk og eiendomsforhold

3.2.1 Arealbruk

Innenfor selve utbyggingsområdet er det i dag et næringsbygg benyttet til kosmetikkklager, mindre lagerbygg, garasje, en bensinstasjon og trafikkareal. Nåværende bensinstasjon ble bygget etter 1990. Eksisterende næringsbygg ble bygget i 1952. Tilbygget i nord-østre hjørne ble bygget på dispensasjon i 1989. Næringsbygget ble rehabilitert i 2003 med ny fasade. Garasjebygget ble bygget i 1964.

Den nordlige delen av tomten er i dag preget av et lite dalsøkk med grøntareal og en bekk. Planområdet ellers av samferdselsfunksjoner, trafikkareal og parkering. Den østre delen av tomten inn mot vegen Kolstibotn fremstår mer som et gjenvokst restareal mellom baksiden av næringsbebyggelsen og gjerder/murer inntil Kolstibotn. Restarealet danner en barriere mellom eiendommene på hver side av Kolstibotn. Terrenget i både den nordlige og østlige delen av tomten Nattlandsveien 150 har en noe unaturlig form som følge av tidligere oppfylling av terreng.



Figur 16 Eksisterende arealbruk i planområdet. Brun linje markerer terrengovergang

3.2.2 Eiendomsforhold

Se Figur 17 for oversikt over eiendommer og hjemmelshavere. Følgende privatrettslige bindinger, bruksretter/klausuler er av betydning for planarbeidet:

Gnr/Bnr. 161/1032 – Nattlandsveien 150 (Næringseiendom)

Det ligger ingen tinglyste privatrettslige bindinger eller bruksretter på eiendommen av betydning for planarbeidet.

Gnr/Bnr. 161/1033 – Nattlandsveien 152 (Bensinstasjon)

Nattlandsveien 152 ble skilt ut fra Nattlandsveien 150 som festetomt i 1966 for utbygging av bensinstasjon. Eiendommen ble ervervet av Mobil i 1988 og senere Nattlandsveien 152 AS.

- Nattlandsveien 150 har rett til bruk av nordre avkjørsel fra Nattlandsveien:
 - Fra tinglyst festekontrakt 1966/3862/160 på 161/1033 fremkommer det: «*Mobil er gjort kjent med at Scania-Vabis er blitt meddelt avkjørselstillatelse til Nattlandsveien for sitt verkstedsanlegg. Partene er herunder enige om at denne avkjørselen skal kunne tjene til felles benyttelse, således at ferdsel til og fra den planlagte bensin- og servicestasjon (...) kan finne sted gjennom denne avkjørsel. (...)*»
 - Fra tinglyst kjøpekontrakt 1988/44471/106 på 161/1033: «*Selgeren forbeholder seg rett til sin nåværende kjørbare atkomst over parsellen til sin gjenværende eiendom.*»
- Nattlandsveien 152 fikk i 1990 dispensasjon fra veglovens regler for byggegrenser for bygging av ny bensinstasjon. Fra tinglyst dispensasjon 1990/6694/106 fremkommer følgende vilkår av betydning for Mobil og senere eiere/brukere av eiendommen:
 - «*Eg pliktar meg å retta meg etter alle påbod som vegvesenet finn turvande for området mellom vegen og bygningen av omsyn til trafikken.*»
 - «*Skader eller ulemper som er valda av (...) anna utbedring av vegen som følge av at bygningen ligg innanfor byggegrensa gir meg ikkje rett til skadebot.*»
 - «*Bygningen vil bli oppført etter gjeldande plan og vil ikkje bli nytta til anna føremål enn nemnt i søknaden.*»

- Nattlandsveien 152 fikk i 1990 tillatelse til å legge kloakkledning nærmere offentlig veg enn 3 meter. Fra tinglyst tillatelse 1990/16369/106 på 161/1033 fremkommer følgende forhold av betydning:
 - o «Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald, utviding eller utbedring av vegen gjer skade på innrettinga mi.»
 - o «Eg vedtar å gjera dei endringar, om mogleg ta leidningene, rennene m.v. vekk, dersom det blir kravt av vegvesenet, då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.»

Gnr/Bnr 161/1031 (Tynn stripe med eiendom mellom Nattlandsveien 150/152 og Kolstibotn)

Eiendommen har en lang og smal form som gjør den ubrukkelig til utbyggingsformål.

Fra tinglyst kjøpekontrakt 1964-2634-106 på 161/1032 fremkommer det imidlertid:

«Etter avtale med o.r.sakfører Alfred G. Kvamme skal et byggelag representert ved ham erverve ca. 50 m² til veiskråning etc.» Dette eiendomskjøpet ser ikke ut til å ha blitt foretatt av Borettslaget Løvli Natland, og hjemmelshavere for eiendommen er fortsatt Gustav Engelsen (1/2) og Bilbygg AS (1/2).

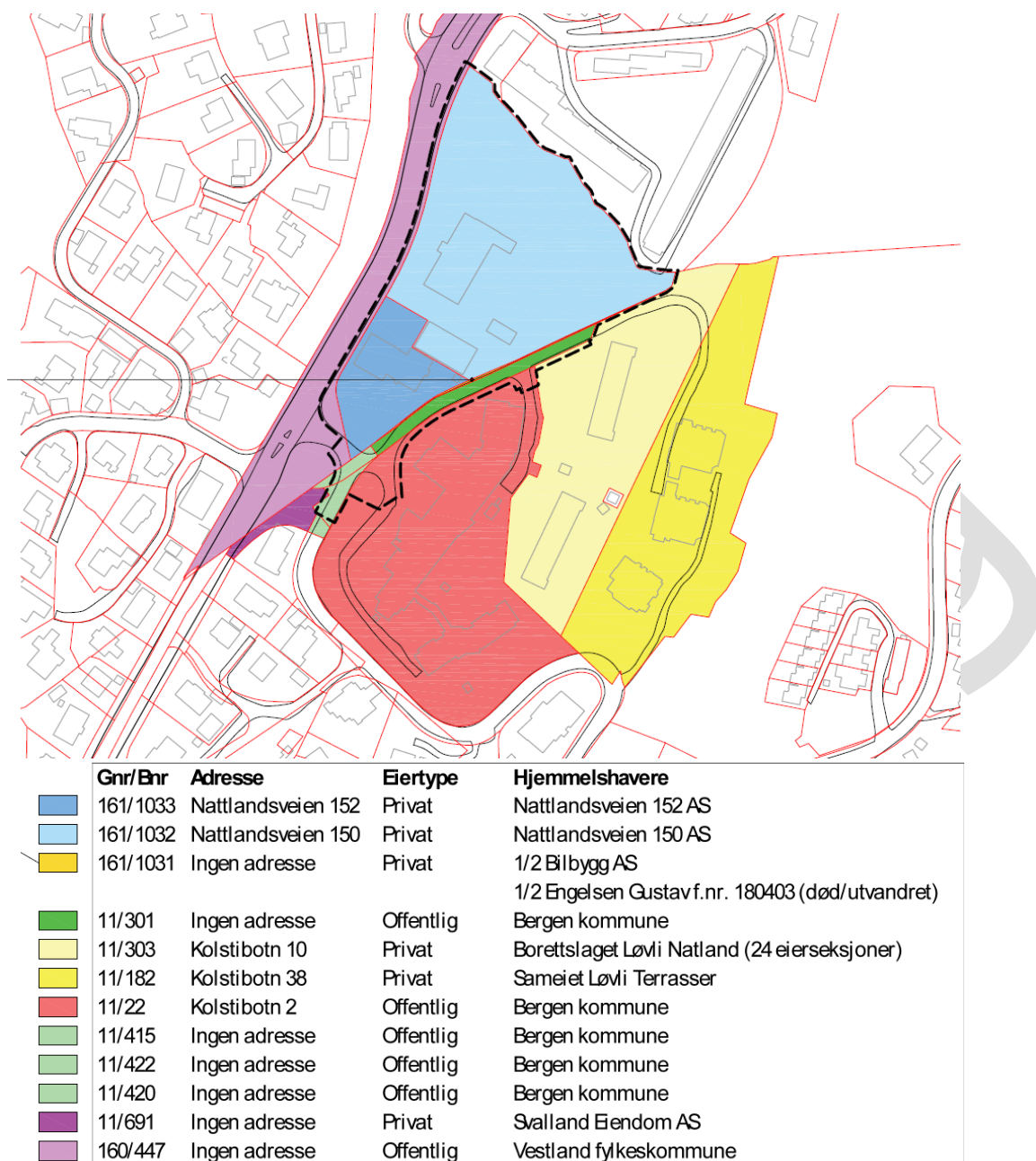
Det ligger ingen tinglyste privatrettslige bindinger eller bruksretter på eiendommen.

Gnr/Bnr. 11/301 – Kolstibotn (atkomstveg for eksisterende boliger)

Fra tinglyst erklæring 1995/15977-1/106 på 11/301 fremkommer det følgende:

- Eiendommene 11/22, 11/182 (24 eierseksjoner) og 11/303 har *stedsvarig* (evigvarende) bruksrett til vegen innenfor eiendommen 11/301.
- Bruksretten omfatter også rett til å parkere langs vegen.
- Det generelle vedlikehold av vegen deles forholdsmessig ut fra eiendommens boenheter
- På gnr/bnr. 11/22 er det 60 boenheter
- På gnr/bnr. 11/182 er det 24 boenheter
- På gnr/bnr. 11/303 er det 48 boenheter
- Eiendommen 11/22 har ansvaret for brøyting av vegen fra offentlig veg og frem til avkjørsel nærmest 11/303. Eiendommene 11/182 og 11/303 har ansvaret for brøyting av resten av vegen.

Verken Nattlandsveien 150 eller 152 har vegrett til Kolstibotn 11/301 i dag. Eiendommene har heller ikke direkte tilknytning til Kolstibotn 11/301 på grunn av den smale eiendommen 161/1031 som ligger mellom.

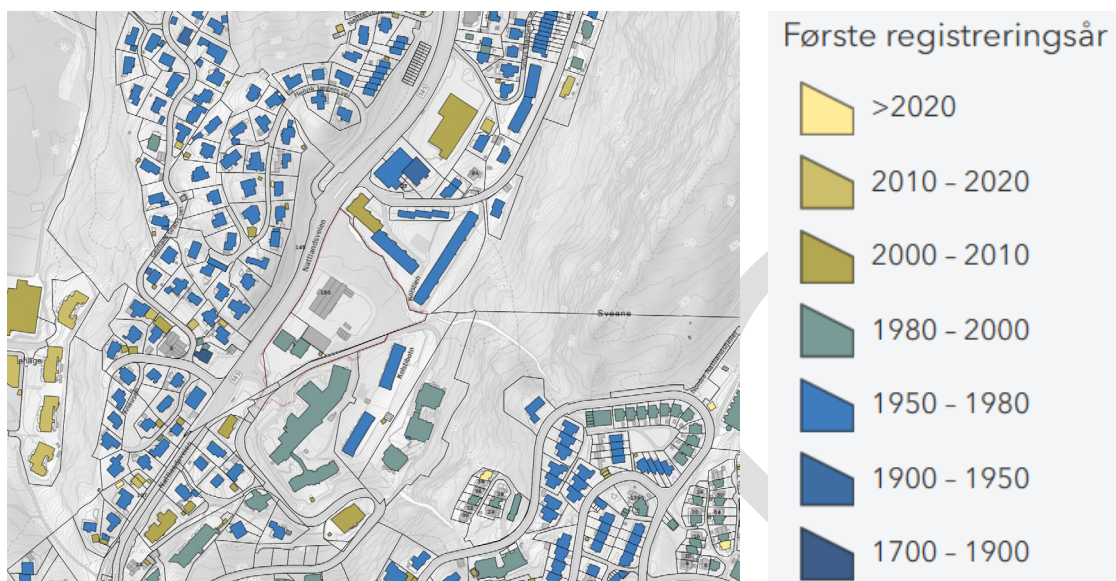


Figur 17 Eiendomsforhold

3.3 Tilgrensende områder - arkitektur og byform

Nærområdet preges av etappevis utbygging av boligfelt og lamellbebyggelse på Nattland, Sletten og Landås, bygget på 50-, 60- og 70-tallet. Området var opprinnelig preget av dyrket mark og gårder, men regulering og boligutbygging skjøt fart fra midten av 50-tallet. Byformen i området er tuftet på en ide om å ta vare på karakteristiske landskapsformer og rikelig med plass til friluftsområder. Dette førte til en storstilt utvikling av lamellbebyggelse i vekslende grupperinger tilpasset solforhold og terreng.

Området ble først utbygget med lamellbebyggelse, boligblokker og eneboliger, før de senere har blitt utviklet med økt grad av varehandel, offentlige tjenester og andre typer leilighetsbygg. Det har generelt vært lite utvikling i området etter 2010, se kart under.



Figur 18 Oversikt over bygningsalder i nærområdet



Figur 19 Oversikt over typologi i området

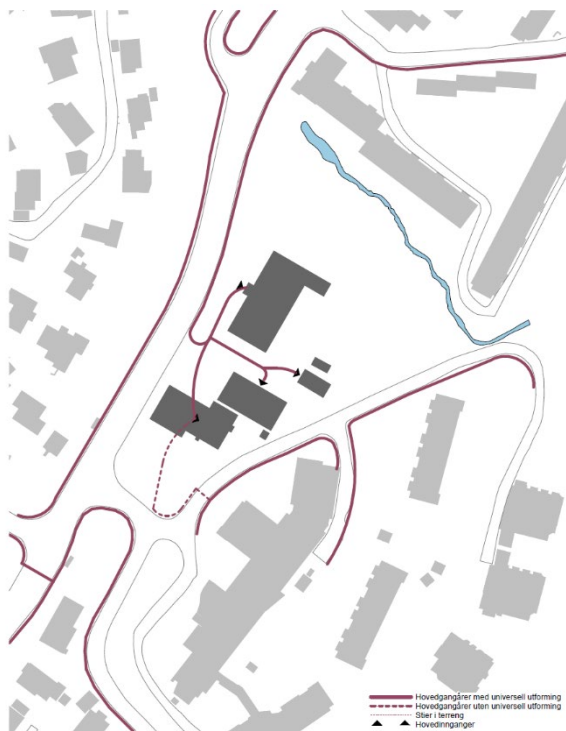
3.4 Universell utforming

På områdenivå er det ikke spesielt tilrettelagt for universell utforming annet enn rundt kollektivholdeplasser og nye offentlige bygg. Store deler av utbyggingen i området ligger i kupert terreng med nivåforskjeller og høydevariasjoner. Planområdet er tilgjengelig i dag fra hovedveg, men ikke spesielt tilrettelagt med universell utforming.

3.5 Mobilitet

3.5.1 Gående og syklende

Det er et eksisterende gang- og sykkelvegnett i området som benyttes av eksisterende nabolag. Dette anlegget er under regulering og skal videre utbedres av fylkeskommunen. Tilbudet langs Nattlandsveien har generelt grei standard, men krysningpunkt og adskilt gang-sykkelveg er ikke optimalisert. Planområdet har i dag flere tilkomspunkt for gående og syklende fra Nattlandsveien via kjøreatkomst. Det har vært flere mindre ulykker med både syklende og biltrafikk i området de siste 15 årene.



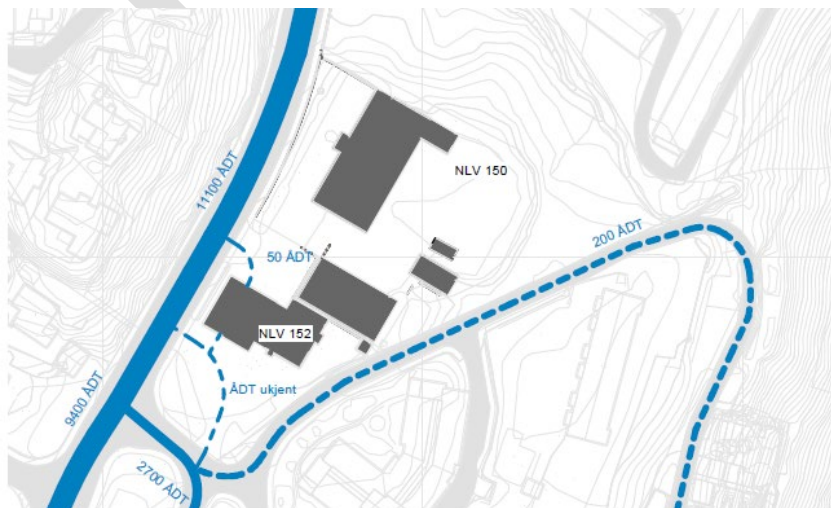
Figur 20 Eksisterende gangveier



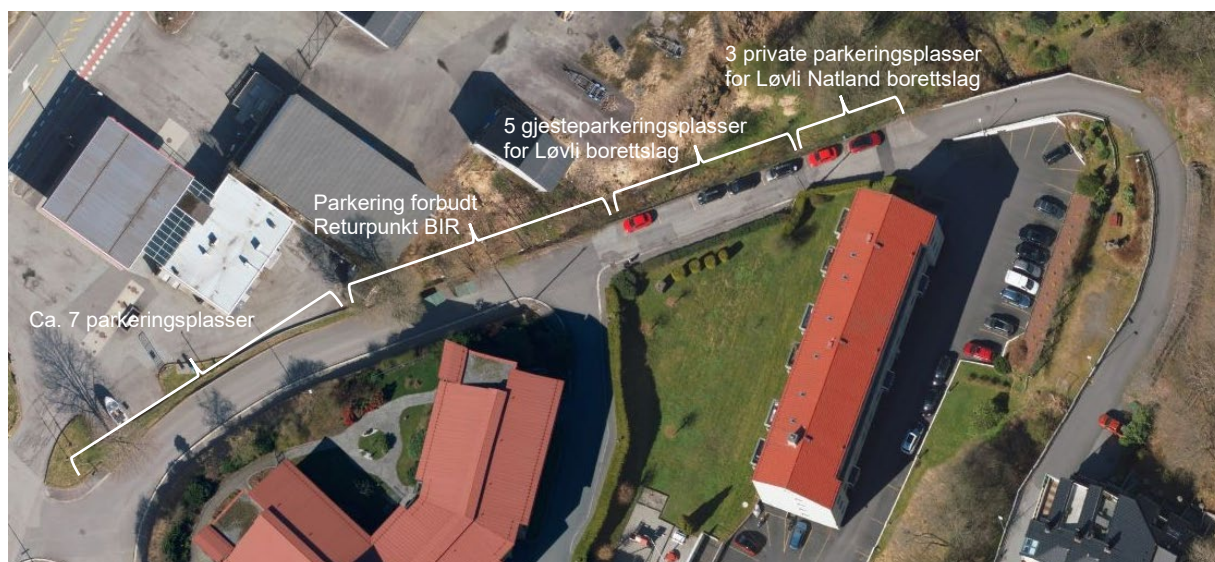
Figur 21 Eksisterende sykkelveier

3.5.2 Biltrafikk

Kjøretilkomst til planområdet skjer via ulike avkjørsler i dag, totalt tre mulige tilkomster til området med bil, to direkte fra Nattlandsveien og en tilkomst via kryss mot Nattlandsfjellet og inn mot eksisterende bensinstasjon. Nattlandsveien har i dag en ÅDT på ca. 10500 ifølge nasjonal vegdatabank. Fartsgrensen i Nattlandsveien er 40 km/t. Frisikt og trafikktrygghet er ikke optimalisert i området.



Figur 22 Eksisterende biltrafikk i planområdet



Figur 23 Oversikt dagens bruk av Kolstien til parkering. Kilde: Norgebilder.no

Deler av Kolstibotn brukes i dag til langsgående parkering. Se oversikt i Figur 23. Parkeringen strekker seg helt ut til der Kolstibotn møter offentlig veg (Natlandsfjellet). Se Figur 24. 5 av parkeringsplassene er merket gjesteparkering for Løvli borettslag. 3 av parkeringsplassene mer merket privat for Løvli Natland borettslag og er utstyrt med mulighet for lading av el-bil. BIR har satt ut et uoffisielt mobilt returpunkt for blant annet papp/papir på strekningen som er merket med Parkering forbudt. Se Figur 25.



Figur 24 Parkering langs søndre del av Kolstien. Kilde: Google Maps



Figur 25 Returpunkt BIR i Kolstibotn. Kilde: Google Maps

3.5.3 Trafikksikkerhet

Nattlandsveien er preget av flere trafikkulykker, både med gående, syklende og kjørende. Det har vært flere påkjørsler bakfra, kollisjoner ved høyre og venstresving, samt påkjørsel på fotgjengere og syklister. Ulykkesstatistikken omhandler i stor grad inn- og utkjøring mot området, og knytter seg til utforming av avkjørsler, skilting og kryssing av gang- og sykkelstier, samt hull i vegbane, glatte forhold og/eller dårlig sikt. Trafikksikkerheten i området er ikke optimal, og sanering av avkjørsler, frisktsoner og atskillelse av gående/syklende/kjørende bør vurderes.

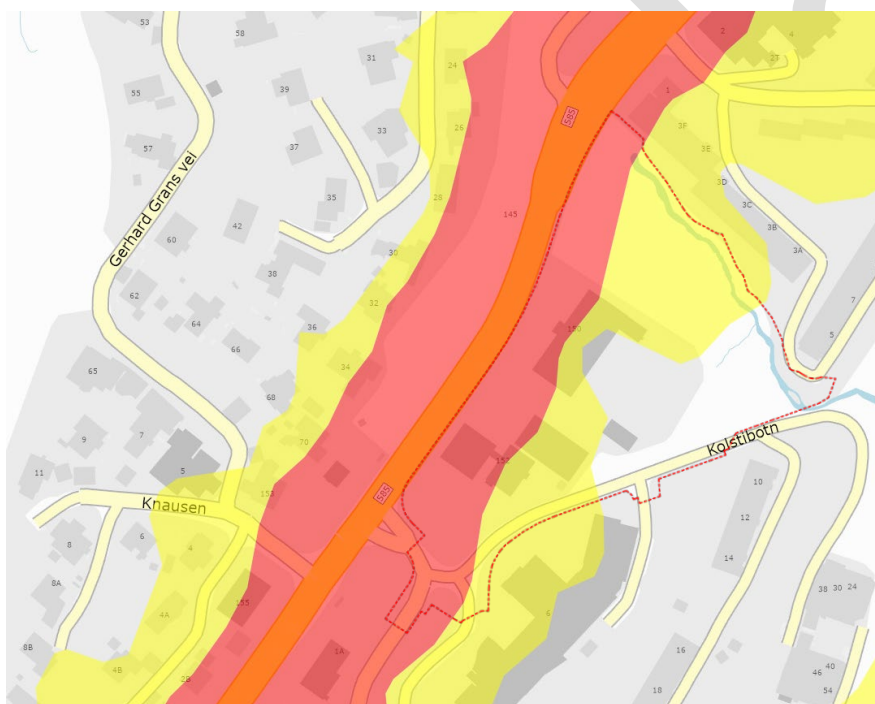
Kolstibotn bærer preg av utflytende veg- og parkeringsarealer, og mangler i sammenhengende gangtilbud frem til Løvli Natland Borettslag og Løvli terrasse. Det er et ensidig smalt (<1,8m) fortau langs nedre deler av Kolstibotn. Vegbanen benyttes til oppstillingsareal for renovasjonskonteinere. Det mangler vendehammer som er dimensjonert for renovasjonskjøretøy.

3.5.4 Kollektiv

Området vurderes å ha svært god kollektivdekning. Det er kort avstand til flere busstopp med hyppige avganger, samt gangavstand til bybanestopp på Fantoft og Slettebakken.

3.6 Støy

Området er utsatt for vegtrafikkstøy fra Nattlandsveien. Gul støysone dekker store deler av tomten, og rød støysone trekker inn på deler av området vendt mot vegen.



Figur 26 Støyforhold i planområdet. Kilde: NVDB.no

3.7 Energi – infrastruktur

Fjernvarme

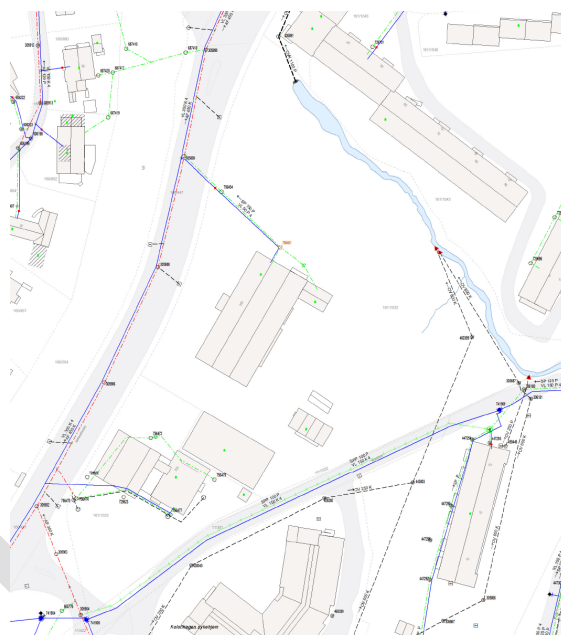
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og har tilknytningsplikt jf. § 34 i KPA2018. Det går ikke fjernvarmeledning frem til planområdet i dag. Nærmeste eksisterende fjernvarmeledning ligger langs Nattlandsveien nord for planområdet, men ledningsnettet stanser ca. 300m nord for planområdet. Det forventes at en i forbindelse med oppgradering av gang-/sykkeltilbudet langs Nattlandsveien vil kunne forlenge fjernvarmenettet sørover til planområdet. Det vil være dialog rundt eventuell påkobling til fjernvarme for å dekke varmebehov videre i planarbeidet.

Nettstasjon og kraftlinjer

Nettstasjon for både Nattlandsveien 150 og 152 ligger i dag integrert i eksisterende næringsbygg i Nattlandsveien 150. Det ligger nedgravd ledningsnett (høyspent) på sørsiden av Nattlandsveien og nordsiden av Kolstien. Se Figur 27.



Figur 27 Oversikt over kraftlinjer og nettstasjoner



Figur 28 Oversikt over eksisterende VA-ledninger

VA-ledninger

Eksisterende bebyggelse i planområdet er koblet til VA-nett som ligger i Nattlandsveien. Øst i planområdet går det flere Ø 600mm overvannsledninger med utløp i bekk. Stedvis ligger overvannsledningen opp til 4 m dypt. Bekkeløpet går over i en Ø 1100mm overvannsledning i nord. Det går vannledning langs Kolstien. Se Figur 28.

3.8 Risiko og sårbarhet

I vedlagt ROS-analyse er det avdekket tre potensielle uønskede hendelser som legger føringer for planens utforming. Dette gjelder risiko for brann i bebyggelse og tilkomst for brann- og redningsbil, trafikksikkerhet i Nattlandsveien, samt fare for brann og eksplosjon, eventuelle utslipp fra eksisterende bensinstasjon.

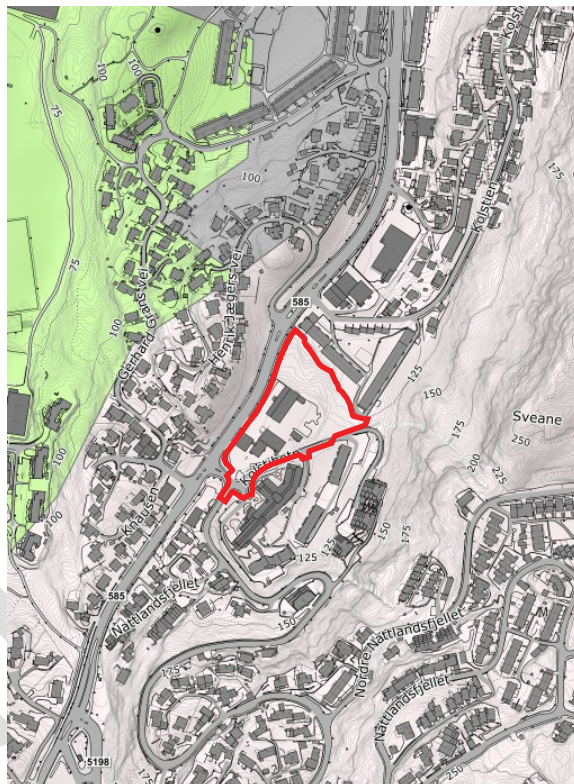
3.9 Naturmangfold

Det er utarbeidet naturmangfoldrapport for området, datert 29.06.2021. Det er ikke registrert naturtyper i selve planområdet, men deler av planområdet inngår som en del av rik edelløvskog. Det er registrert to rødlistearter i planområdet, ask og ramsløk og ramsløkflue. Arealet har noe verdi som landskapsøkologisk influensområde, bl.a. grunnet et hjortetråkk i øst-vestlig retning. Arealet ligger også innenfor økologisk korridor i blågrønt temakart for Bergen kommune. For å forebygge skadevirkninger er det vurdert at bekken bør ha en kantsone på minst 6 meter for å opprettholde funksjon som økologisk korridor og gi mulighet for hjort og andre arter å ferdes gjennom planområdet. Det ble også funnet flere fremmedarter i området og det må arbeides med å redusere spredning av disse i videre arbeid.

3.10 Geologisk mangfold

Planområdet ligger over marin grense, som viser hvor høyt havet gikk etter siste istid. Dette vil si at dette ikke ventes utfordringer knyttet til kvikkleire og begrenning av vannførende lag. Det er registrert at hele planområdet har bart fjell, og en berggrunn bestående av

Granatglimmerskifer (Amfibol granatglimmerskifer, stedvis med lag av amfibolitt, grønnstein og kiselstein og ganger av trondhemitt) og Mylonitt/Fyllonitt (Mylonittgneis, for det meste granittisk). Det er ikke registrert geologisk arv i området.



Figur 29 Berggrunnskart og løsmassekart. Kilde: NGU.no

Det fremkommer tydelig av flyfoto fra perioden 1951-1970, samt ved befaring på stedet, at det over tid har skjedd en betydelig oppfylling av terreng på tomten Nattlandsveien 150 ifm. utvikling av tomten til næringsformål. Den opprinnelige terrengformen med jevnt og slakt fall mot bekkeløpet i nord er i dag endret til en noe unaturlig og forhøyet terrengform som bærer preg av gjengrodde steinfillinger. Det er antatt at tomten er utfylt med sprengsteinmasser. Bekkeløpets plassering er også endret som følge av omlegging og tilkobling av overvannsledninger i samme tidsrom.

1951



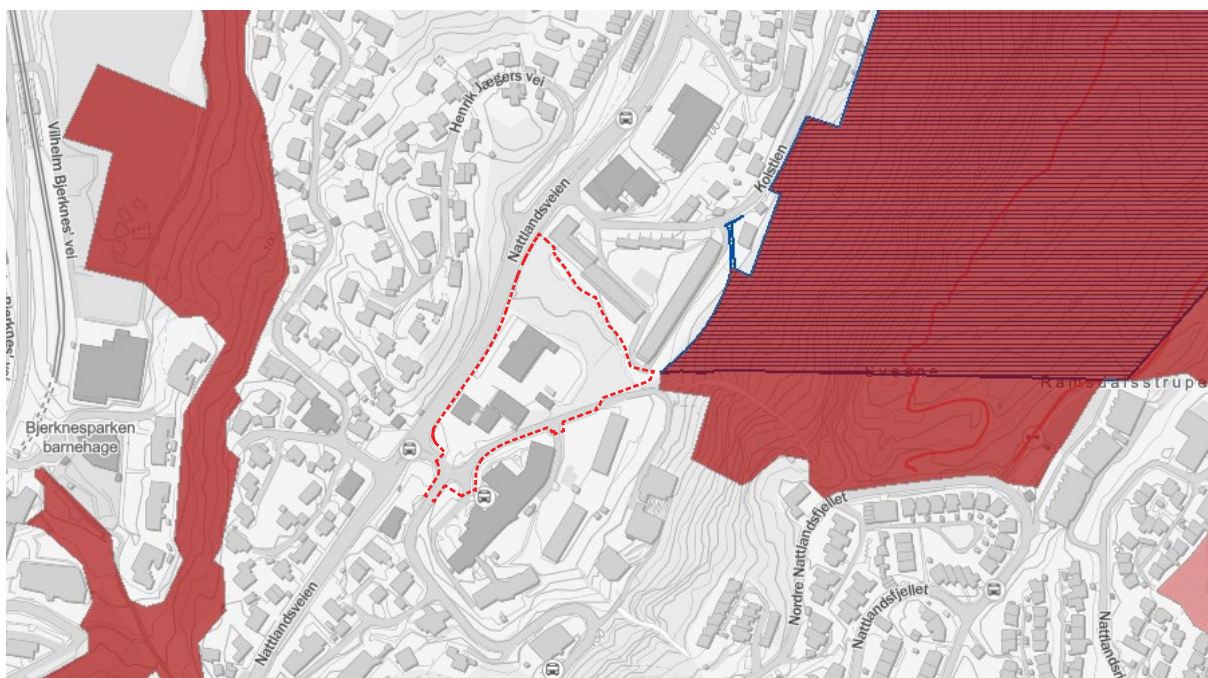
1970



Figur 30 Terrengendring på 60-tallet. Rødt omriss viser oppfylt terreng. Kilde: Norgebilder.no

3.11 Rekreasjon og friluftsliv

Det er få elementer som tyder på at planområdet i dag blir brukt til friluftsliv eller andre rekreasjonsaktiviteter i stor utstrekning. Området er i stor grad planert ut, og eventuelle rekreasjonsmuligheter knytter seg eventuelt til eksisterende grøntdrag. Det er kort avstand til Nattlandslia i øst, som er vurdert som svært viktig friluftsområde lokalt. I vest finner vi også «Bybaneskogen» eller Slettebakken-Nattland skogsområde som inneholder flere viktige grøntkorridorer og som bærer preg av bruk til rekreasjon og lek.

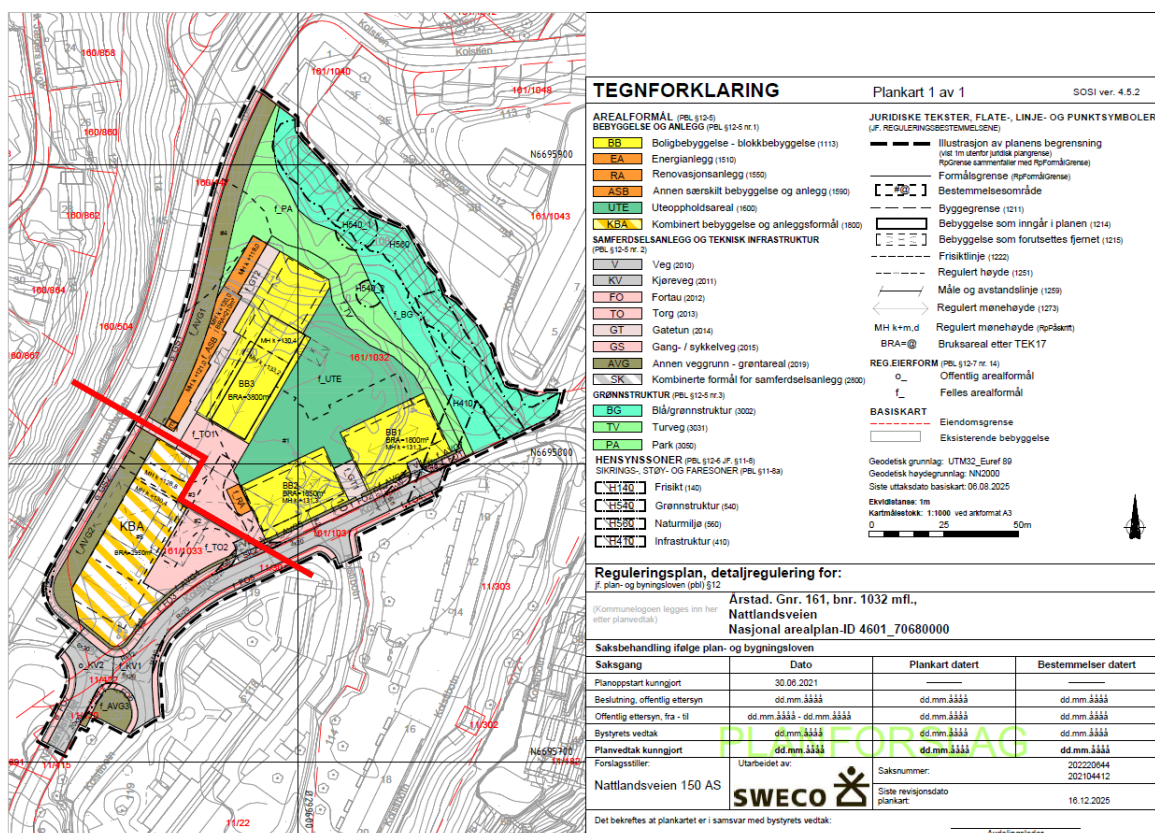


Figur 31 Kartlagte friluftsområder. Kilde: naturbase.no

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Tomtene Nattlandsveien 150 og 152 benyttes i dag til næring, lager, trafikkareal og bensinstasjon.



Figur 32 Planlagt arealbruk. Rød linje viser eiendomsgrense mellom Nattlandsveien 150 og Nattlandsveien 152.

Planforslaget legger til rette for etableringen av boligblokkbebyggelse på tomten i nord (Nattlandsveien 150), samt et nytt næringsbygg som alternativ når tomten i sør (Nattlandsveien 152) ikke lenger skal benyttes til bensinstasjon. Næringsbebyggelsen reguleres for et bredt spekter av formål. Dette for å sikre fleksibilitet og hensiktsmessig bruk av bygget som stimulerer til aktivisering av fasader på bakkeplan mot torget. Blant annet åpnes det for forretning, bevertning/servering og annet privat og offentlig servicetilbud. 40% av programmet på bakkeplan må være publikumsrettet virksomhet. Formål som genererer mye trafikk, skal unngås og sikres gjennom bestemmelsene.

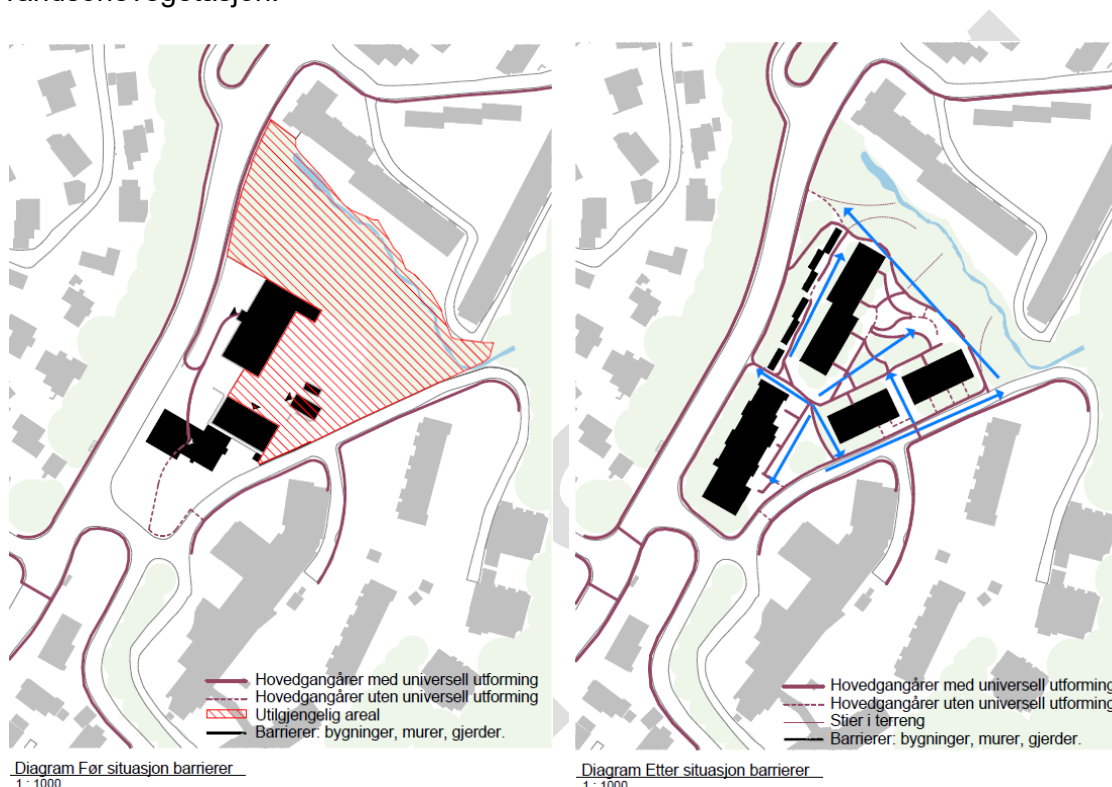
Foran blokkbebyggelse mot Nattlandsveien, etableres det en bodrekke som en måte å skape lune, skjermete og gode utearealer.

Samlet sett legger ny arealbruk godt til rette for utvikling av boliger og nytt fremtidsrettet næringsareal i et område preget av lite utvikling de siste 20-30 årene. Boligene er godt tilrettelagt for ulike livsfaser med hovedfokus på større familieboliger.

Mellom fremtidig næringsbygg i sør og boligblokkene i nord etableres det et stort torg som skal fungere som bindeledd utformet etter prinsipper om *shared space*. Torget skal være et skjermet og attraktivt sted å oppholde seg på myke trafikanters premisser, samtidig som torget gir plass til renovasjon til boligbebyggelse og varelevering til fremtidig næringsbygg. Torget skal også gi adkomst til eventuell parkeringskjeller under næringsbygget dersom dette etableres. Mellom boligblokkene dannes et gårdsrom med felles uteoppholdsareal som åpner seg mot eksisterende grøntdrag i nord. I nord legges det opp til tursti sør for

eksisterende grøntdrag med bekk. Det skal være god sammenbinding og sømløs overgang mellom torg, uteoppholdsareal og grønnstruktur via interne gangforbindelser i nord-sør retning. Sekvensen av ulike rom med ulikt innhold og funksjon skal gi hele planområdet et variert, helhetlig og samlet sett grønt preg. Det vil være en variasjon fra byrom med mer harde overflater til parkdrag med mer uberørt natur

Det er også et mål at torg, utearealer og grønnstruktur skal fungere som samlingspunkt og nye forbindelseslinjer gjennom planområdet for beboere både i og utenfor planområdet. Dette særlig mht. borettslagene Løvli Natland og Løvlie Terrasse i øst. Det legges derfor til rette for nye forbindelser (torg, gatetun og tursti) for allmennheten i øst-vest retning gjennom planområdet mellom Kolstibotn og Nattlandsveien der gjennomgangsmuligheter i dag er forhindret av flere lag med barriere bestående av skrenter, murer, gjerder og kraftig randsonavegetasjon.



Figur 33 Før og etter situasjon. Viser barrierer, bebyggelse og gangakser

Det har vært testet ut flere variasjoner av plangrepet, som beskrevet i kapittel 2.3.2. Eksisterende avkjørsler til planområdet fra Nattlandsveien fjernes og samles i ett felles tilkomspunkt via krysset mot Kolstibotn. Fremtidig gang- og sykkelveg langs Nattlandsveien er også under regulering gjennom egen reguleringsplan. Avgrensning for tilgrensende plan er hensyntatt, og sørger for en god overgang. Ved 2. gangs behandling vil aktuelle formål tilgrensende plan innarbeides.

4.1.1 Arealformål

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse	BB	BB1 er nordligste boligblokk vendt mot Kolstibotn og har nedkjøring til parkeringsanlegg under, BB2 er sørligste boligblokk vendt mot Kolstibotn, mens BB3 er boligblokker vendt mot Nattlandsveien.
Kombinert bebyggelse og anlegg	KBA	Det legges opp til et nytt næringsbygg med aktiv første etasje inn mot Torg
Renovasjonsanlegg	RA	Innenfor RA skal det etableres felles nedgravd renovasjonsløsning for boliger i planområdet inkl. returpunkt.
Energianlegg	EA	Innenfor EA skal det etableres ny nettstasjon for plansaken.
Annen særskilt oppgitt bebyggelse og anlegg	ASB	Innenfor formålet skal det etableres boder/ sykkelboder og skjermet uteoppholdsareal til bruk for beboerne.
Uteoppholdsareal	UTE	Avsatt areal til uteoppholdsareal. Innenfor formålet skal det opparbeides gangveier, soner for opphold og lek og beplantning.
Kjøreveg	KV	Eksisterende kjøreveger i planområdet. Det planlegges mindre justeringer av disse vegene som følge av planforslaget.
Veg	V	Avkjørsel til felles torg og parkeringsanlegg f_V1 og f_V2
Fortau	FO	o_FO1, o_FO2, f_FO3, f_FO5 og f_FO6 er eksisterende fortau i planområdet. Det planlegges utbedring/etablering av nytt fortau langs Kolstibotn og planområdet ved f_FO4 og f_FO7.
Torg	TO	Fremtidig torgareal mellom boliger og nytt næringsbygg. Skal etableres med kjørbart dekke for varelevering, vending av renovasjonsbil og tilrettelegges for sambruk med myke trafikanter.
Gatetun	GT	Etablering av gatetun mellom blokkbebyggelse, BB1 og BB2 samt mellom BB3 og boder/Nattlandsveien.
Gang og sykkelveg	GS	Gang- og sykkel o_GS1 og o_GS2 er eksisterende gang- og sykkelveg. Det planlegges ingen tiltak som følge av denne planen, fremtidige endringer reguleres i egen plansak.
Annen veggrunn – grøntareal	AVG	Annen veggrunn i planforslaget er avsatt til AVG. Dette er areal som benyttes som grøftekant, rabatt eller liknende. Disse arealene skal i hovedsak være beplantet.
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	SK	Formål benyttes i grensnitt ved fortau/avkjøring til parkering og torg, samt avkjørsel til p-kjeller for boliger.
Blå/grønnstruktur	BG	Blå/grønnstruktur benyttes for eksisterende grøntdrag og økologisk korridor i nord.
Turveg	TV	f_TV er definert som fremtidig turveg langs grøntdrag og park.
Park	PA	I overgang mellom grøntdrag/uteareal bearbeides terreng, og det legges til rette for lek og opphold.

4.2 Plassering og utforming

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

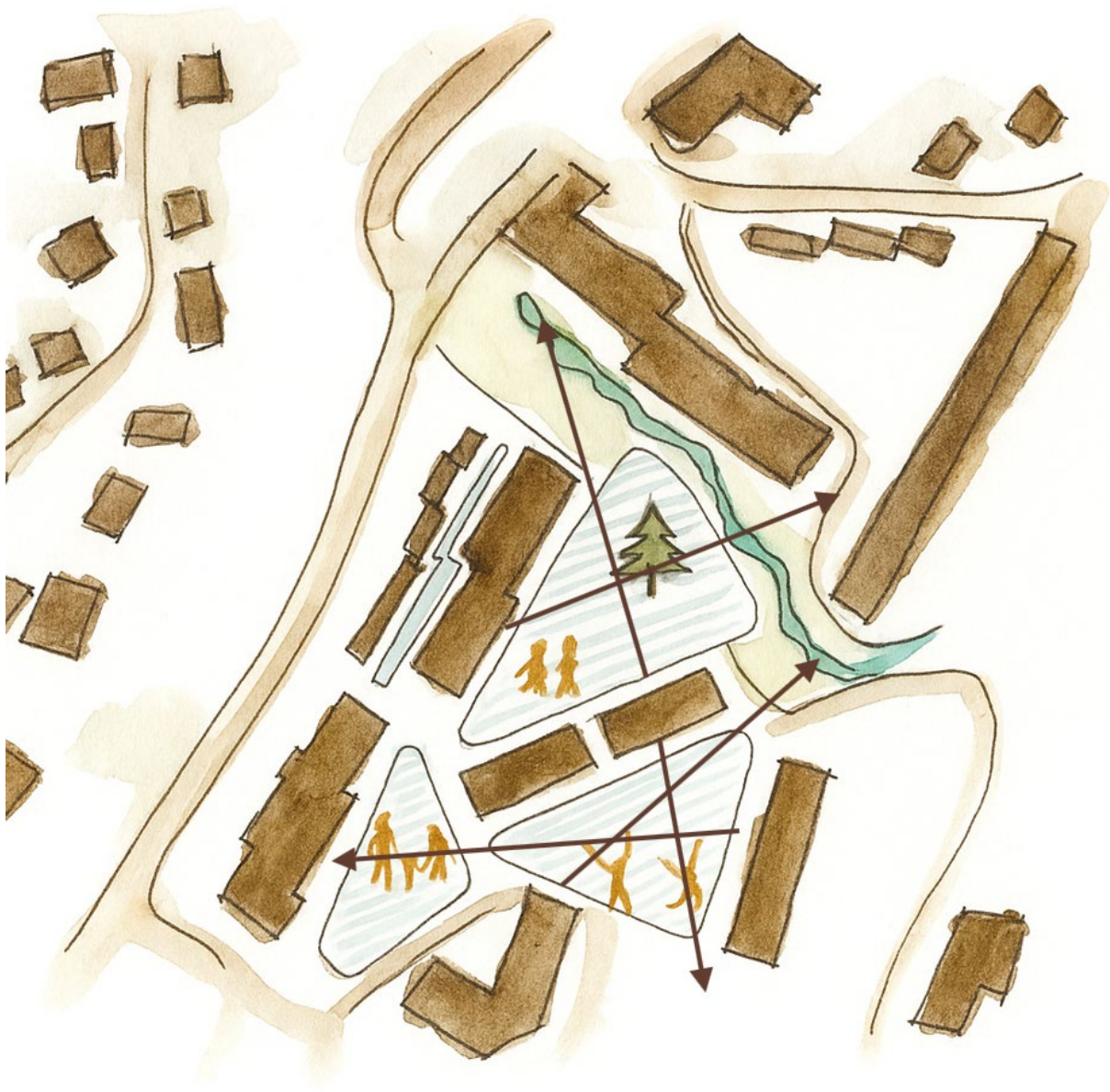
Generelt om valg av boligtypologi og byggenes plassering

Bygningstypologien som er valgt for nybygg har bakgrunn i eksisterende boligarkitektur på Landås. I samsvar med områdets karakter vil det etableres blokkbebyggelse lagt langs Nattlandsveien, mens eneboliger og tomannsboliger gjerne ligger lengre vekk fra hovedveg. Boligblokkenes grunnflate er oppunder 30x15m. Dette gir et robust og fleksibelt fotavtrykk som gjør det mulig å få til 2- til 5-spennere med gode, romslige og flersidige oppgangs- og svalgangseiligheter.



Figur 34 Oversiktsbilde, bebyggelse i planområdet og omkringliggende bebyggelse

Ny bebyggelse er plassert for å danne åpne kvartalsstrukturer med gode romlige sammenhenger med bebyggelse utenfor planområdet. Bygningsrekker mot Nattlandsveien er noe tettere for å skjerme leiligheter og uteoppholdsarealer fra støy. Bygningsrekker mot Kolstien er mer oppstykkede og åpne for å danne romlige sammenhenger med eksisterende bebyggelse i øst, samt for å virke inviterende til bruk fra beboere på østsiden av Kolstibotn.



Figur 35 Romdannelser og siktakser

Hvilken bebyggelse som skal bevares, og hvilken som skal demonteres/gjenbrukes/rives.

På bakgrunn av den uvisse tidshorisonen for bensinstasjonen, er plangrepet presentert som en trinnvis prosess, med to hovedbyggetrinn. I trinn 1 er plangrepet med boliger på 150 vist, med bensinstasjonen bevart på 152. I trinn 2 er bensinstasjonen erstattet av et næringsbygg. Trinn 2 viser et helhetlig grep som tar hensyn til hele kvartalet og fremtidig næringsbygg er plassert godt med hensyn til helhetsgrepet. Felles mål for begge eiendommer er å ivareta stor grad av fleksibilitet i utviklingen av området over tid, samtidig som området blir attraktivt med hensyn til ny bruk fra første byggetrinn.

For å få til ønsket og god boligfortetting, anses det som utfordrende å bevare eller transformere alle byggene på eiendommen. Derfor åpner planforslaget opp for både full demontering, delvis demontering, eller delvis transformasjon av verkstedsbygget, som er det største bygget på eiendommen. Dette skaper fleksibilitet i planen. For de øvrige byggene på Natlandsveien 150, medfører tiltaket som ønskes gjennomført, full demontering.



Figur 36 Trinnvis utvikling av bebyggelse på planområdet

På vestsiden av Nattlandsveien 150 står et eksisterende næringsbygg. Bygget skal kunne forbli i bruk som næringsbygg, helt eller delvis transformeres til boligformål, eller demonteres mht. gjenbruk av materialene. Byggets fotavtrykk er lagt inn i plankartet med linje for bebyggelse som inngår i planen. Etablering av ny bebyggelse vil ha samme plassering som eksisterende næringsbygg. Øvrig bebyggelse som tilbygg/vaskehall, frittliggende garasjebygg og mindre frittliggende lagerbygg foreslås revet da de ikke har verneverdi. Bevaring/transformasjon vanskeliggjør effektiv bruk av eiendommen til boligformål.

Planforslaget åpner for at eksisterende næringsbygg på Nattlandsveien 150 kan rives fordi:

- Nybygg gir bedre terrengtilpasning i nord.
- Dybde på parkeringskjeller under eksisterende bebyggelse gjør det utfordrende å få til attraktive uteoppholdsarealer.
- Det er uklart om eksisterende bebyggelse vil tåle påbygg.
- Det er utfordrende å løse atkomst og plassering av heis- og trappehus ved transformasjon av næringsbygget.
- Store deler av bebyggelsen må rives for å oppnå bodrekke og skjerming foran boligene.
- Eksisterende bebyggelse er noe for bred for bolig. Store inngrep må gjøres for å gjøre bebyggelsen brukbar til boligformål.
- Formen på tilbygget i nord (bygg D) blir liten og utfordrende å løse

Bensinstasjonen i Nattlandsveien 152 skal gjennom en stegvis utvikling kunne forbli i bruk som i dag selv om tomten i nord utvikles til boligformål.

Byggehøyder

Takvinkel er satt mellom 25 og 30 grader for hele planområdet. Dette gjelder også takopplett der spesifikke unntak ikke fremkommer. Takterrasser tillates ikke i planområdet. Planforslaget legger til rette for at balkonger må trekkes inn i bygget.



Figur 37 Høyder i landskap og bebyggelse

Boligblokkbebyggelse i BB1 og BB2

Boligblokkbebyggelsen i BB1 (bygg B) og BB2 (bygg A) mot Kolstibotn består av to boligblokker separert med et gatetun på 8m bredde. Gatetunet gir økt romslighet rundt blokkene og forbedrer kvaliteten på endeleilighetene. I gatetunet skal det være en passasje med trapp, for å koble Kolstibotn sammen med det sentrale gårdsrommet.

Blokk B i BB1 ligger litt mer tilbaketrukket fra Kolstibotn enn blokk A i BB2. Dette for å skape mer avstand fra eksisterende bebyggelse på motsatt side av Kolstibotn, samt for å redusere utfordringer knyttet til overvannsledning i østre hjørne av BB1. Bygg B er vist med avskåret hjørne slik at fasadeliv er minst 4 meter fra overvannsledning.



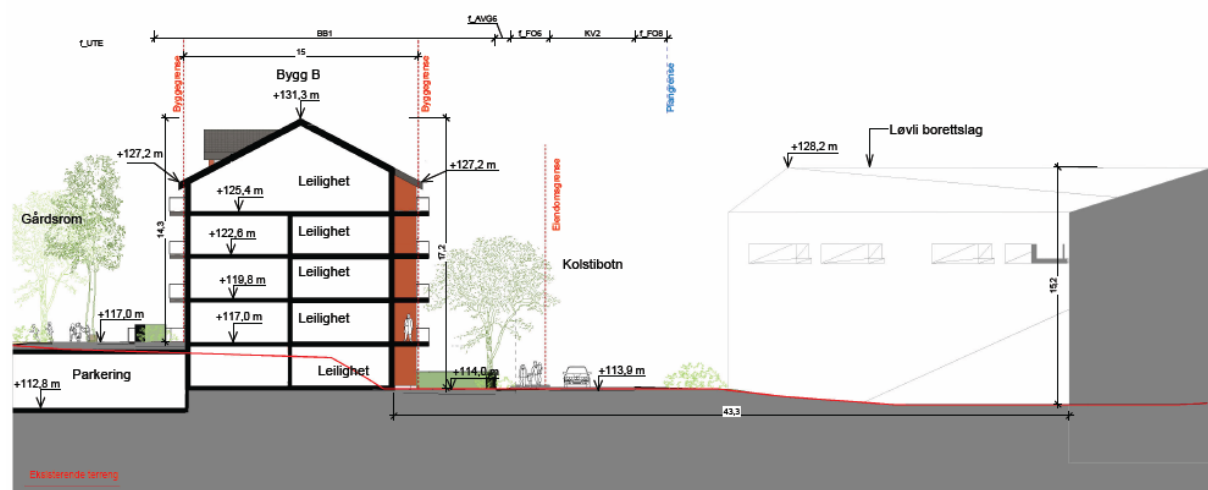
Figur 38 BB2 og BB1 sett fra Kolstibotn 10

Begge nybygg er foreslått med 3 etasjer, pluss loftsetasje og sokkeletasje. Ny bebyggelse vil på denne måten tilsvare størrelsesforhold til eksisterende boligblokker i Løvli Natland Borettslag (4 etasjer pluss loftsetasje med mønehøyde k+128,2). Det legges til rette for bygg med innvendig oppgang i BB1 og BB2. Svalgang tillates ikke. Det legges opp til at takopplett som vender mot innvendig gårdsrom skal romme heishus. Takopplett mot Kolstibotn tillates ikke. Fasadelivet er trukket inn der det er tenkt terrasser for å unngå at balkonger krager ut over byggegrensen mer enn 1,0m.



Figur 39 BB2 sett fra indre gårdsrom

Loftsetasjen blir en kvalitetsrik etasje for bolig som følge av takhøyden, store vindusflater, utsikt, og rause balkonger. For å hensynta boliger i gateløpet, legges gesimsen så lavt som mulig for å tilnærme seg eksisterende boliger i Kolstibotn. Dette gjør at loftsetasjen vil få knevegger og redusert bruksareal. Ulempen kneveggene forårsaker kompenseres gjennom takopplett mot gårdsrom og inntrukken fasade mot Kolstibotn. Dette tillater balkong og stuevinduer i full høyde. Loftseiligheter vil som hovedregel ha balkong på begge sider av bebyggelsen. Maks mønehøyde blir k+131,3, og maks gesimshøyde blir k+127,2, for begge nybygg.



Figur 40 Snitt G-G gjennom BB2 og Kolstibotn 10

Sokkeletasjen tar effektivt opp høydeforskjellen (på opp mot 3m) mellom Kolstibotn og plataet med uteoppholdsareal mellom boligblokkene i planområdet. Sokkeletasjen skal ha mest mulig boligfasade ut mot Kolstibotn, der høyden på vegen/Kolstibotn tillater dette. Dybden på leilighetene i sokkeletasjen blir maksimalt 9,5m og er dermed løsbare mht. dagslysforhold.



Figur 41 BB2 og BB1 sett fra Kolstihagen sykehjem



Figur 42 BB1 og BB2 sett fra Kolstibotn 10

Boligblokkbebyggelse i BB3 og bodanlegg i ASB

Mot Nattlandsveien er blokkbebyggelsen i BB3 (bygg C og D) på 4 etasjer pluss loft. Det skal også etableres kjeller under søndre del av bebyggelsen som grenser til parkeringskjeller under terreng. Størrelsesmessig tilsvarer nybyggene de eksisterende boligblokkene i nord, Sameiet Kolstibotn/Kolstien 3 (bestående av 4 etasjer pluss loft og sokkel/kjeller).

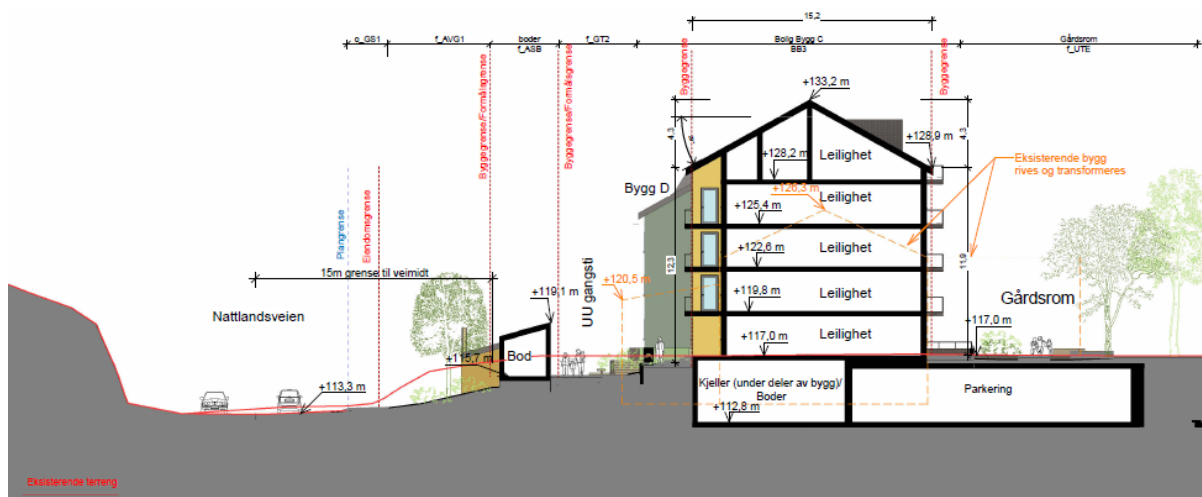
Nybyggene C og D har tilnærmet lik størrelse i fotavtrykk, men er litt forskjøvet ift. hverandre både i side og høyde. Dette for å tilpasse byggene til tomten og unngå for lange fasader uten brudd. Blokkene forholder seg til forskjellige nivåer og har derfor en høydeforskjell på 3m. Den nordligste blokken ligger på kote k+114,0 og den søndre ligger på k+117,0.



Figur 43 Snitt/oppriss E-E gjennom BB3, grøntdrag og Kolstien 3

Både bygg C og D er boligblokker med svalgangsløsning vendt mot Nattlandsveien. Dette gir gjennomgående leiligheter med stille side. Utbredelse av svalgang skal likevel begrenses til maksimalt 15m. Det tillates ikke flere enn 4 boenheter med utgang direkte mot svalgang pr etasje. Svalgangsløsningen åpner samtidig for store familieboliger som på bakkeplan får rause private hagearealer på begge sider av bebyggelsen.

Heis- og trappehus plasseres mot Nattlandsveien slik at de opptar støyutsatt fasade, og frigir fasade på stille side til balkong, soverom og oppholdsrom. Det tillates takopplett mot Nattlandsveien for heisoppbygg. Det tillates også takopplett mot indre gårdsrom for økt kvalitet på loftsleiligheter.



Figur 44 Snitt C-C gjennom BB3 og Nattlandsveien

I ASB, mellom boligblokkene og Nattlandsvegen, er det lagt en bodrekke med flere viktige funksjoner. Bodrekken skal skjerme boliger for støy, danne lune og attraktive uteoppholdsarealer for boligene og komplettere bygningsrekken inn mot Nattlandsvegen. Bodene vil være maks 1 etasje. Bodene kan ha pulttak eller saltak.



Figur 45 Gatetun mellom bodrekke og boliger i BB3



Figur 46 Oversiktsbilde, bebyggelse i BB3 mot Nattlandsveien og Kolstien 3



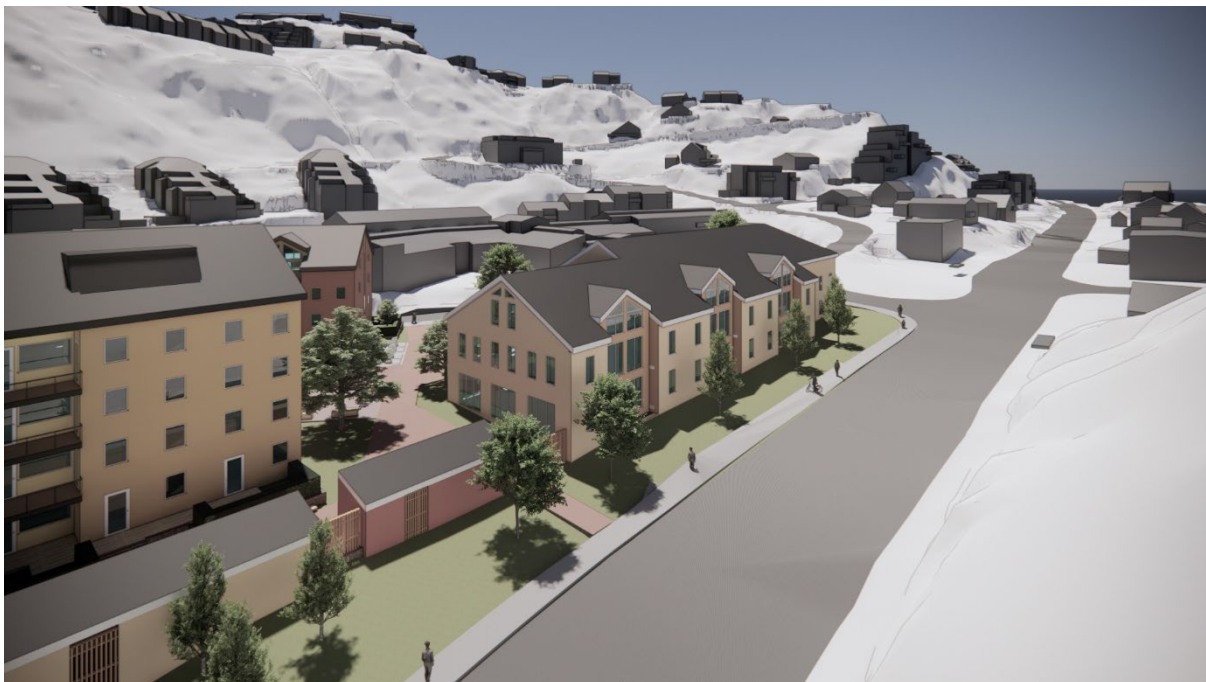
Figur 47 Bebyggelse i BB3 og bodanlegg sett fra Nattlandsveien

Næringsbebyggelse i KBA

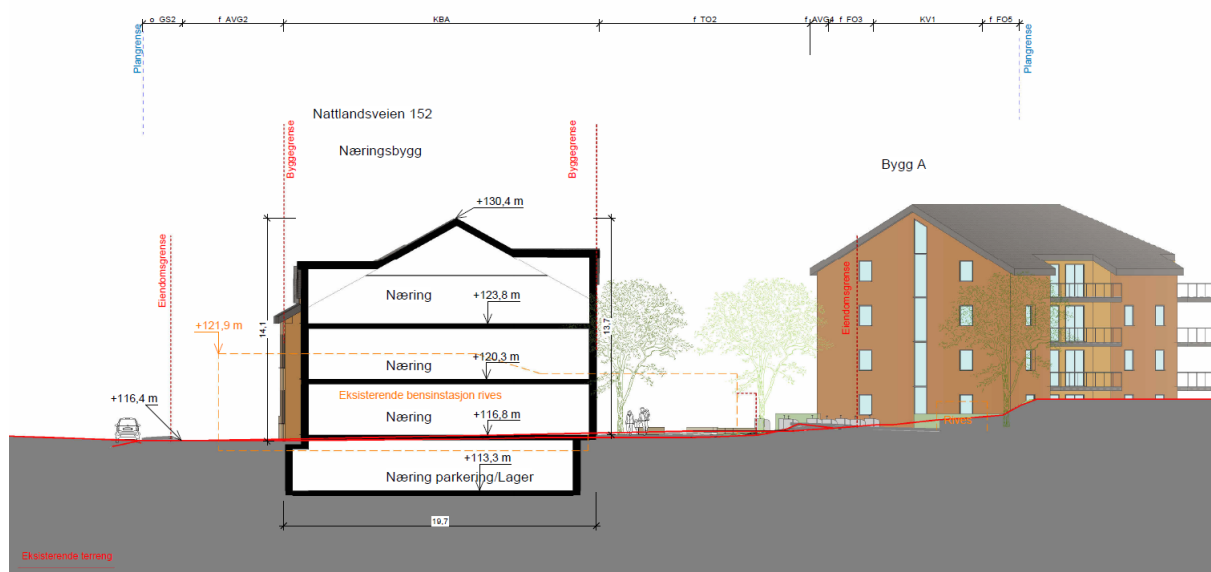
Ny næringsbebyggelse i KBA er formet for å komplettere, ramme inn, danne avslutning og skjerme nye byrom. Dette vil gi optimal arealbruk på eiendommen. Næringsbygget skal utformes i samme arkitektoniske stil som ellers på Landås, men med dimensjoner som gjør det egnet for et større spenn av bruksområder.

Bebyggelsen er dimensjonert for å kunne fungere for ulike formål. Fokuset ligger spesielt på å tilfredsstille de bredder som er nødvendig for fleksible planløsninger for kontorbygg. Med bredde på opp mot 18 meter åpnes det for en planløsning med kjerne i midten, og cellekontorer eller åpent landskap, langs fasadene på hver side.

Næringsbebyggelsen har høyere brutto etasjehøyde og er derfor trappet ned til 2 etasjer pluss loft og kjeller. Dette for å dempe bebyggelsens visuelle virkning mot kryssområdet. Av hensyn til miljø er det også lagt til rette for konstruksjoner i tre, noe som krever ekstra etasjehøyde. Plan 1 kan være opp til 4,5 meter i bruttohøyde, og plan 2-3 kan være opp til 4 meter i bruttohøyde. Det åpnes opp for kjeller med parkering under bygget, men kun ved bruk av bilheis som atkomstløsning. Næringsbygget skal ha saltak eller valmet tak, med minst mulig innslag av takoppstikk.



Figur 48 Oversiktsbilde, bebyggelse i KBA mot Nattlandsveien



Figur 49 Snitt I-I gjennom nytt næringsbygg

Byggegrenser

Mot gårdsrommet følger byggegrensen formålsgrensen. I BB1 og BB2 er byggegrensen lagt parallelt med formålsgrensen. Der hvor bygget henvender seg til gårdsrom, er byggegrensen trukket tilbake fra formålsgrensen med ca. 2 meter. Plasseringen sikrer tenkt struktur, men gir samtidig rom for optimalisering dersom nødvendig. Byggegrensen på BB3 forholder seg til Nattlandsveien og eventuelle fremtidige tiltak ifb. gang- og sykkelveg. Minste avstand mellom senterlinje veg og byggegrense er 15m. Mot gårdsrom er byggegrensen trukket tilbake 2 meter fra formålsgrensen. Dette bidrar til gode private uteoppholdsarealer på bakkeplan.

Eksisterende bebyggelse:

På eiendommen Nattlandsveien 150 står det i dag tre bygg fra rundt 1952-53, som sammen utgjør et industrimiljø. Byggene består av et hovedbygg som opprinnelig var et verksted, og to frittstående lager/garasjebygg. Gjennom tiden har byggene hatt ulik bruk, noe som har ført til endringer både i løsning og i fasadeuttrykk. Den historiske lesbarheten er derfor redusert. Sør i planområdet ligger Nattlandsveien 152, hvor det i dag står en bensinstasjon som er i drift.

Virkning og konsekvenser av tiltaket

Utsikt og sol/skygge

En realisering av planen vil medføre endringer i både nær- og fjernvirkning. For Kolstibotn 10–14 innebærer dette at dagens utsikt mot høy vegetasjon og trerekke langs veikant erstattes av ny bebyggelse på fire etasjer pluss loft. Tiltaket vil også påvirke solforhold og utsiktslinjer for omkringliggende bebyggelse, ettersom plasseringen i variert terreng får betydning for hvordan dagslys og solforhold fordeles mellom nye og eksisterende boliger.

By- og bomiljø

Utbyggingen bidrar til fortetting og økt utnyttelse av eksisterende arealer, og vil styrke boligtilbudet i bydelen. Tiltaket kompletterer den eksisterende boligstrukturen i Nattlandsveien og kan gi grunnlag for et mer variert og robust nabolag.

Sosial bærekraft og grønnstruktur

Planen legger til rette for fellesarealer, grønnstruktur, lekeplasser og møteplasser som kan styrke nærmiljøet og skape attraktive bomiljøer. Et sentralt grep er gjenetablering av bruk i grøntdraget, som i dag er lite tilgjengelig. Det etableres nye stier og gangforbindelser, inkludert løsninger i universell utformingsstandard, slik at grøntdraget igjen blir et attraktivt rekreasjonsområde og et sted å oppleve natur i nærområdet.

Nærings- og tjenestetilbud

Tiltaket kan gi positive samfunnsmessige effekter ved å styrke lokal handel og tjenestetilbud, men vil samtidig kunne medføre økt trafikkbelastning og behov for oppgradering av gang- og sykkelveier. Dette er ivarettatt i tilgrensende planarbeid og gjennom byggegrenser.

Veisystem og teknisk infrastruktur

Planen innebærer opprydding i eksisterende vei- og avkjørselssituasjon, etablering av en permanent og moderne avfallsløsning, samt reduksjon av avkjørsler fra Nattlandsveien, noe som bidrar til bedre trafiksikkerhet – særlig for syklende og gående.

Direkte konsekvenser for Kolstibotn borettslag

Dagens situasjon er preget av fortau kun på sørsiden av veien, langsgående parkering på deler av nordsiden, en flyttbar pappcontainer fra BIR, samt til dels gjengrodd vegetasjon mot et ståltrådgjerde på nordsiden. Det er vurdert tre alternative løsninger i planforslaget. 4.7.6 Vei og parkering

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Hovedgrepene for planforslaget bygger på målene i Bergens arkitektur- og byformingsstrategi “arkitektur +”. Det er lagt opp til en helhetlig utforming som bygger videre på Landås sin egenart. Alle bygningsvolumene er varianter av lamellbebyggelse, med saltak. Lamellbebyggelsen rammer inn et felles torg, og et grønt gårdsrom, utformet for sosialt liv på bakkeplan. Samspillet mellom by og natur er forsterket gjennom det grønne gårdsrommet, som åpner seg mot, og glir over, i det eksisterende grøntdraget i nord. Følgende punkter har vært spesielt viktig:

- Helhetlig utforming:
 - Plansaken er bygget opp rundt hovedgrepet med et felles luftig gårdsrom innrammet av lamellbebyggelse og boligblokker med lav høyde. De ulike

byggene i plansaken skal ha en arkitektonisk karakter som står i stil med øvrig bebyggelse i området.

- Bymiljø med egenart:
 - Gjennom etableringen av det luftige gårdsrommet som åpner seg opp mot grøntdraget, bygger vi videre på bymiljøet på Landås, samtidig som vi tilpasser plansaken til stedets egenart og kvaliteter.
- Vitalt liv på bakkeplan:
 - Plansaken legger til rette for mange oppholdssteder og uteoppholdsareal, samt snarveger, gangstier og turvei gjennom området. Plassering av bebyggelse og inngangspartier vil legge til rette for vitalt liv i gårdsrommet og skape aktivitet i et område som i dag er preget av trafikk og næring, der størstedelen er fullstendig inngjerdet.
- Sosialt bærekraftige nabolag:
 - Plansaken sentrerer rundt felles uteareal, og kombinasjonen av leilighetstypologi og transformasjon med vekt på områdets arkitektur og egenart, legger gode rammer for at ulike alders- og beboergrupper kan møtes og bruke det samme arealet. Uteoppholdsarealene skal utformes variert og skaper spontane møteplasser.



Figur 50 Eksempler eksisterende bebyggelse i området som ligger til grunn for arkitektonisk utforming

Det er ikke utarbeidet formingsveileder for plansaken, men det legges til rette for en respektfull arkitektur som tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Nærområdet har et variert utbyggingsmønster og typologi, og tåler fortetting og ny bebyggelse på en god måte, både med hensyn til fjern- og nærvirkning.

Planforslaget stiller krav om at takform skal utformes som saltak, samt at lamellbebyggelse og utforming av gårdsrom skal utformes i kjent Landåsstil. For blokkbebyggelse settes det krav til materialbruk. Eksisterende bebyggelse og materialer skal tilstrebes gjenbrukt enten i denne plansaken eller andre prosjekt.

4.3 Bolig og bokvalitet

Planforslaget legger til rette for leiligheter av ulike størrelse og utforming. Sett i kontekst, er området preget med overvekt av en- og tomannsboliger. Plansaken sikrer variasjon i boligsammensetningen i området. Under er et eksempel på variasjon i leilighetsstørrelse og utforming vist.



Figur 51 Eksempel leilighetsstørrelser og variasjon

4.3.1 Støy

Planområdet grenser til Natlandsveien mot vest, hvor det er trafikkstøy. Langs Natlandsveien er det rød støysone i et belte på 10-15 meter. For å oppnå høy kvalitet i både boligene og uteoppholdsarealet, er bygningsmassen foreslått som en sammenhengende struktur mot Natlandsveien, slik at bebyggelsen i seg selv skjermer gårdsrommet for vegtrafikkstøy. Boligene som ligger i BB3 ut mot Natlandsveien, er alle gjennomgående leiligheter og oppfyller krav til stille side.

For å dempe støy på bakkeplan, og skape gode uterom og boforhold, er det foreslått en bodrekke med private boder og felles sykkelparkering mellom BB3/f_GT2 og f_AVG3, i felt ASB. Det er utarbeidet egen støyrapport for plansaken.



Figur 52 Illustrasjoner av fremtidig situasjon og byggenes plassering for å dempe støy

4.4.2 Planforslagets krav til uteoppholdsareal

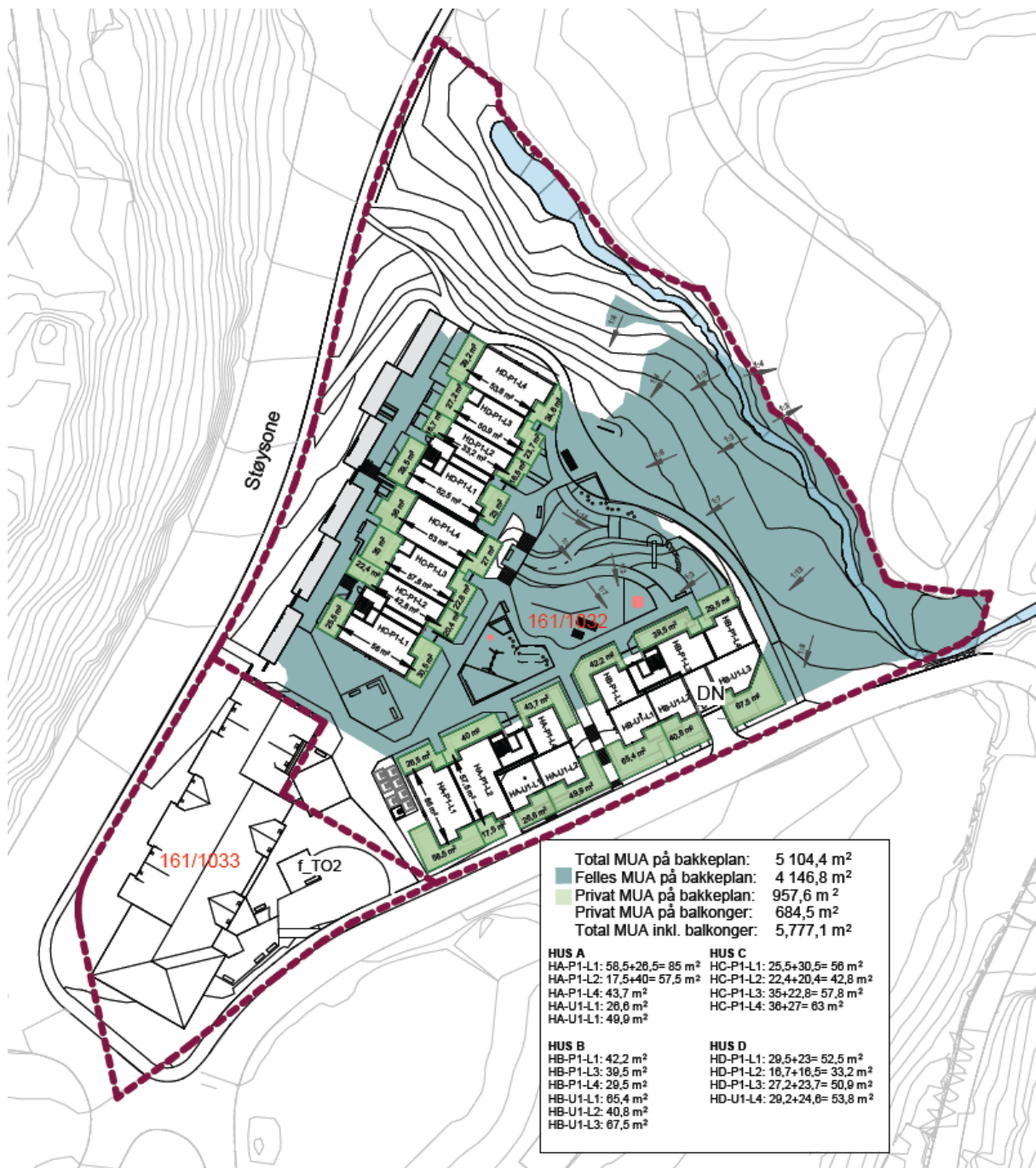
Planforslaget legger til grunn areal- og kvalitetskrav angitt av KPA2018. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet og maks 40% på tak eller altan. Minst 40 % av utearealet skal opparbeides som fellesareal eller offentlig areal og alle boenheter skal ha noe privat uteareal. Plansaken er illustrert med privat uteareal til alle boenheter. Det er videre angitt at gårdsrom f_UTE skal opparbeides som felles uteoppholdsareal og at f_PA skal fungere som en buffersone mot det naturlige blågrønne dalsøkket.

4.4.3 Arealberegning

Ved beregning av krav til uteoppholdsareal, er det lagt til grunn mellom 70 og 80 boenheter. Dette medfører at det totalt skal være mellom 5250 m² og 6000 m² privat og felles uteoppholdsareal. Plansaken har en betydelig andel av uteoppholdsarealet sitt på bakkeplan med totalt 5 104 m², hvorav 4146 m² er fellesareal og 957 m² er privat uteoppholdsareal. Øvrig uteoppholdsareal skal etableres som private uteoppholdsareal i blokkbebyggelsen i form av balkonger. I skisseprosjektet utgjør dette 684 m². Dette betyr at planforslaget da totalt har 5777 m² privat og felles uteoppholdsareal. Plansaken legger ikke til rette for takterrasser.

4.4.4 Solforhold

KPA stiller krav til at halvparten av det medregnede uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer sammenhengende på vårjevndøgn. Med krav om ca 5104 m² uteoppholdsareal på bakken, skal plansaken dermed ha minst 2 552 m² uteareal med sol i minst fire timer ved vårjevndøgn.



Figur 54 Privat og felles uteareal på bakkeplan

4.4.5 Andre uteoppholdsareal

Det legges til rette for gatetun og torg i området, f_GT og f_TO som også kan benyttes til opphold. I tillegg beholdes det et grøntdrag f_BG i dalsøkket som vil bli en naturlig forlengelse av uteoppholdsarealet, men med ubearbeidet terreng og vegetasjon. Dette området vil få et mer naturlig preg. F_PA vil fungere som en buffersone mellom uteoppholdsarealet i gårdsrommet og det naturlige vegetasjonsbeltet langs bekkeløpet.



Figur 55 Sammenheng mellom ulike uteoppholdsareal og fellesareal

4.5 Universell utforming

Blokkbebyggelsen følger krav i teknisk forskrift og utformes som tilgjengelige boliger. Som følge av dette skal gangforbindelser, hoveddelen av utearealenes oppholdssoner, og lekearealer utformes universelt. Det er arbeidet med å sikre universell tilgjengelighet på gangveger, fortau og turstien i området. Det legges også opp til trapper og snarveger som ikke er universelt utformet, men da som et tillegg. Planløsningene for næringsbygget er ikke uttegnet, men det legges til grunn at næringsbygget utformes med hensyn til tilgjengelighet.



Figur 56 Universelt utformede gangakser i planområdet

4.6 Levekår og folkehelse

4.6.1 Levekår

Planområdet ligger i Nattlandsfjellet levekårssone. I folkehelseoversikten for Bergen kommune fra 2024 er Nattlandsfjellet i toppen av medianinntekt per forbruksenhet i levekårssonen fordelt på alder. Det er liten andel personer i lavinntektshusholdning, kun 5,8 % i motsetning av for eksempel Solheim nord med over 25,5 % av personer i lavinntektshusholdning.

Nattlandsfjellet levekårssone har 38 % eneboliger, 9% tomannsboliger, 20% rekkehus og 33% boligblokk, og området har en variert boligsammensetning. Boligbyggingen i området har vært lav mellom 2018 og 2022, og det har kun blitt oppført 6 nye eneboliger i denne perioden. Området vil derfor tåle godt ny tilførsel av boliger, uten at dette går utover trangboddhet eller ensidig boligtypologi i området. Det er per 2023 29 % aleneboende eldre over 67 år. Nattlandsfjellet levekårssone ligger dermed på nedre halvdel av soner med mange aleneboende. De siste 15 årene har antall eldre over 80 år vært fallende, mens antall eldre i gruppen 67-69 år har vært økende. Andel innbyggere i aldersgruppen 25-66 år har holdt seg noenlunde stabil, og utgjør den største gruppen i sonen.

Plansaken egner seg godt med hensyn til behov for boligutvikling i området, og bidrar til variasjon i boligtypologi som ansees som positivt for levekår i området.

4.6.2 Folkehelse

Plansaken skaper nye felles utearealer og gangforbindelser, og transformerer bensinstasjon og trafikkareal til nytt boligareal og uteoppholdsareal, og kan slik sees på som positivt for folkehelsen ved at det reduserer trafikk til bensinstasjon, samt utslipp knyttet til dette. Nye turveger og tilkomst til grøntareal kan også bidra positivt til folkehelsen i området.

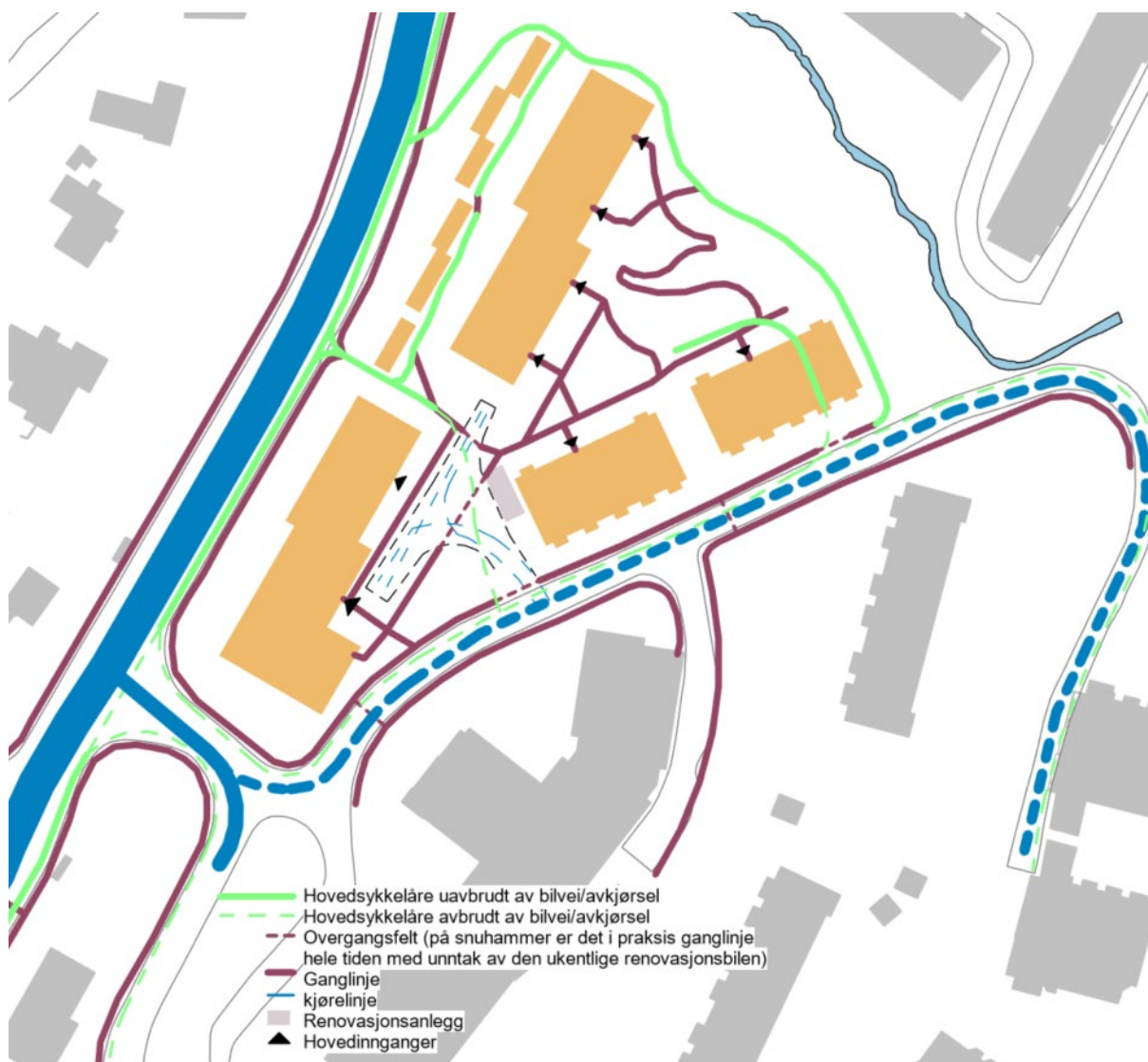
4.7 Mobilitet og folkehelse

4.7.1 Overordnet mål for trafiksikkerhet og mobilitet

Det er utarbeidet en trafikk- og mobilitetsanalyse for plansaken datert 27.10.2021. Figuren under viser anbefalt løsning fra denne analysen knyttet til etablering av nye tiltak. Forslaget følger opp prinsippene, men med noen justeringer etter samarbeid med fylkeskommunen. Planforslaget legger opp til å stenge både avkjørsel til bensinstasjon og til næringsbygg for å skape et sammenhengende fortau, samt gang- og sykkel felt. Det gjennomføres ikke større tiltak i kryss mellom Nattlandsveien og Kollstibotn da dette reguleres i egen plan hos fylkeskommunen.



Figur 57 Anbefalte tiltak og tilpasninger i reguleringsplanen, fra trafikkanalyse



Figur 58 Samlet diagram av gående, syklende, kjørende og renovasjon i planområdet.

4.7.2 Gange

All bebyggelse har atkomst via fortau som trekkes inn via Kolstibotn. Det er også en universelt utformet turveg, og en snarveg mellom utearealene og Nattlandsveien. Plansaken legger opp til tverrforbindelser gjennom planområdet, og snarveier for å sikre enkle veger til og fra området. Målet er å skape økt tilgjengelighet for gange. Det etableres nytt fortau langs vestsiden av Kolstibotn, f_FO4. Fremtidig situasjon langs Nattlandsveien forbedres gjennom sanering av avkjørsler og et sammenhengende gangnettverk.

Se «figur 56» på side 44. Den viser også gangnettverk i fremtidig situasjon.

4.7.3 Sykkel

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til rutenett for sykkel som angitt i sykkelstrategi for Bergen 2019-2030 med sykkelveg i Nattlandsveien. Plansaken er godt lokalisert for å benytte sykkel både nordover og sørover i Bergen. Det pågår eget reguleringsarbeid for utbedring av sykkelvei i tilgrensende plan. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen.

Parkering for sykkel

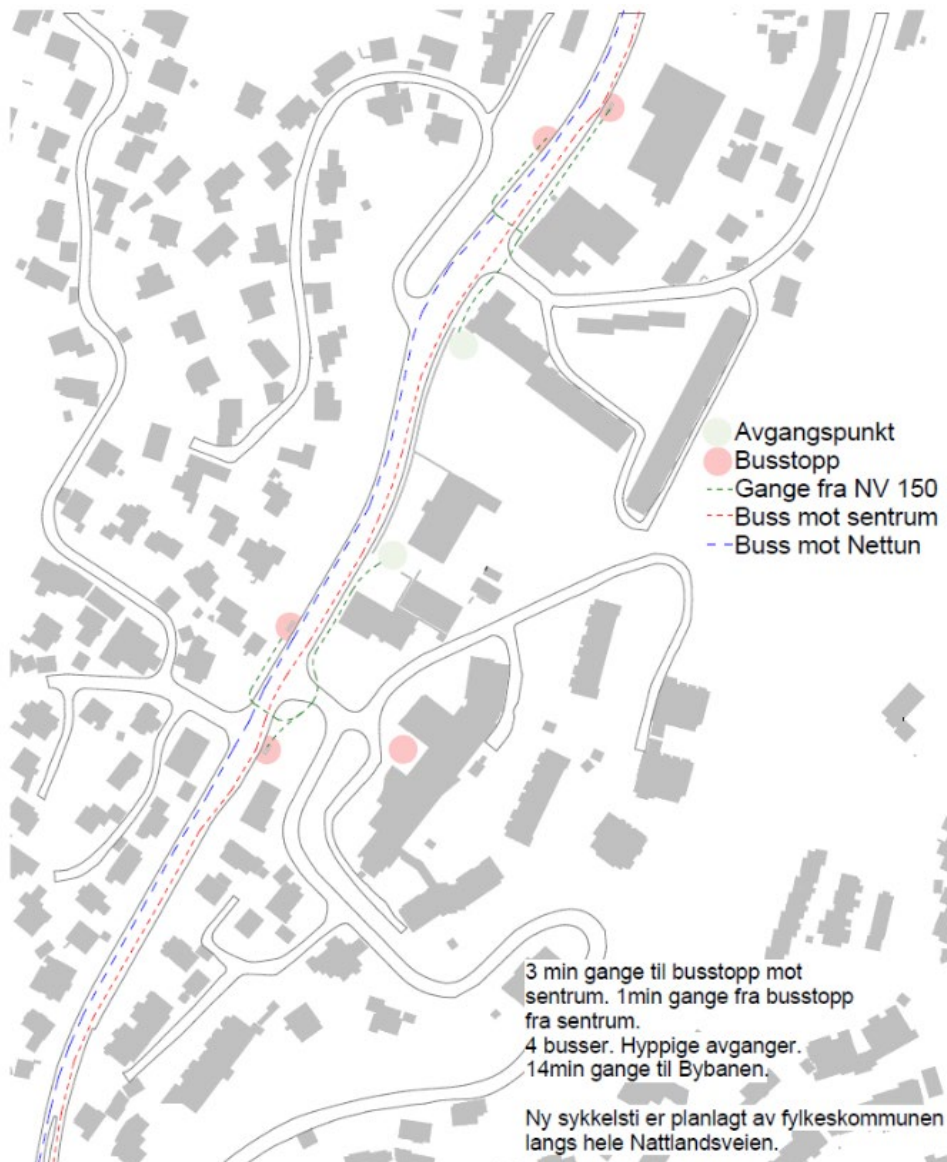
Det etableres flere sykkelboder vest i planområdet mot Nattlandsveien, samt tilrettelegges for sykkelparkering i parkeringsgarasje. Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Dette vil i utgjøre ca. 168 sykkelparkeringsplasser.



Figur 59 Illustrasjon sykkeltilkomst og sykkelparkering under tak. Totalt 168 sykkeloppstillingsplasser under tak. Legges til rette for ca 10 ekstra store transportsykler. Ikke inkludert 12 utendørs oppstillingsplasser nærme inngang.

4.7.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 200 meter fra busstopp for linje 6, samt 10-15 minutters gange fra bybanestoppet Slettebakken. Samlet sett har området svært god kollektivdekning, og hyppighet på bussavganger er oftere enn hvert 10. minutt i området. Kollektivtilbudet vurderes å være svært tilgjengelig ved gange via Kolstibotn og Nattlandsveien, eventuelt via turvei gjennom planområdet.



Figur 60 Kollektivtilbud i nærheten (vist for eksisterende situasjon)

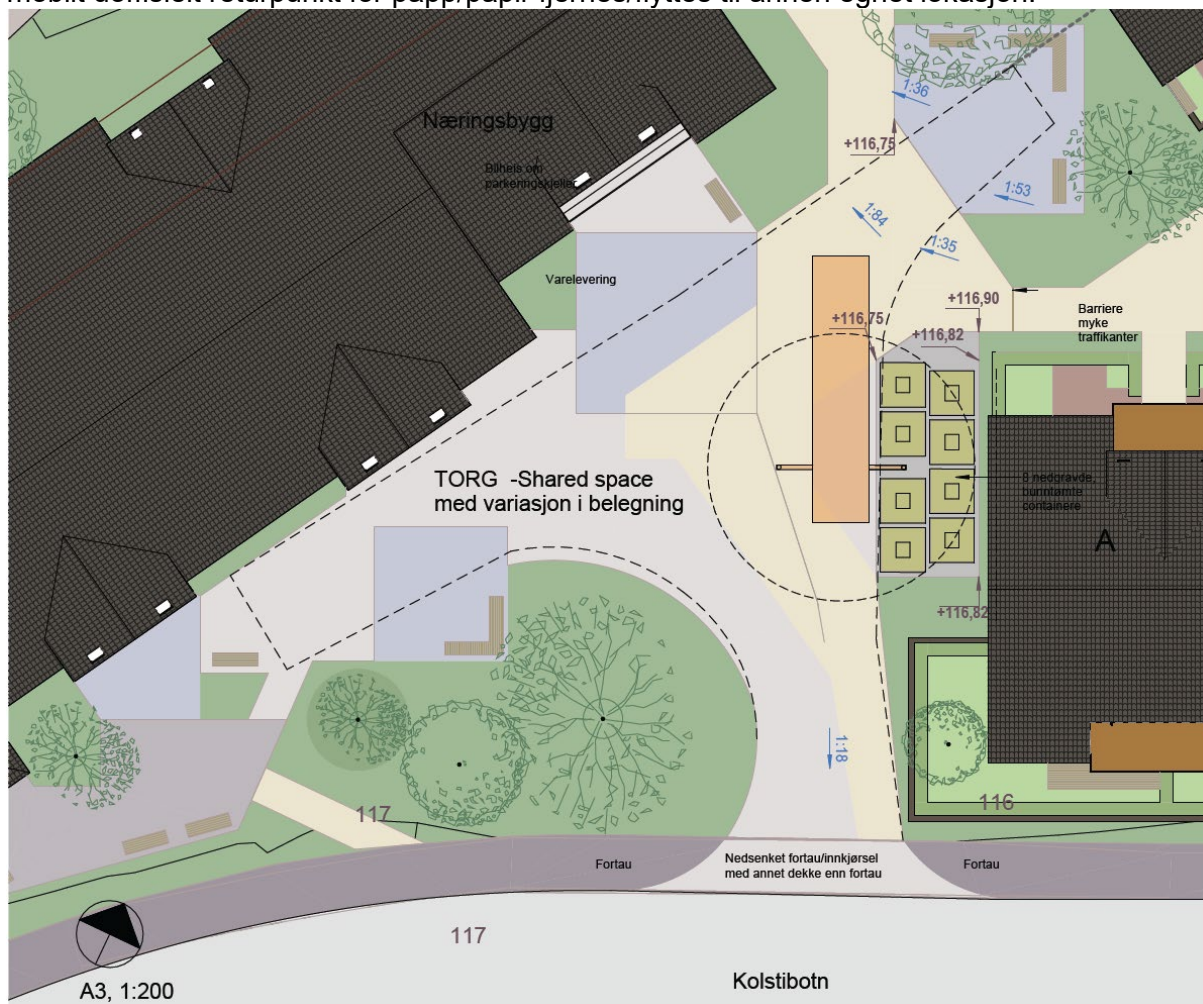
4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Renovasjon

Planforslaget foreslår en løsning hvor renovasjon kjører inn i planområdet fra Kolstibotn til felles renovasjonsanlegg og har snumuligheter i torgarealet. Plansaken utformes med et samlet renovasjonspunkt, avsatt til f_RA i planforslaget. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk avfallsplan som legger til grunn at arealet bygges ut med bunntømte, nedgravde containere. Den foreslåtte løsningen kommer frem av illustrasjonen under og legger til grunn at avfallsbil snur på torgareal f_TO1 of f_TO2.

RTP av den foreslåtte løsningen ble sendt inn til BIR for tilbakemelding, og med unntak av noen små justeringer, stilte de seg positive til forslaget. Vi har utbedret justeringene og oppdatert RTP som ligger vedlagt.

BIR har ikke gitt kommentarer til våre spørsmål rundt mobilt avfallspunkt i Kolstibotn. Vi forutsetter at når Kolstibotn skal oppgraderes med nytt fortau m.m. etter planforslaget så vil mobilt uoffisielt returpunkt for papp/papir fjernes/flyttes til annen egnet lokasjon.



Figur 61 Renovasjonsløsning og plassering for avfallsbil inkl. Manøvreringsareal (stiplet).

Beredskap

Plansaken legger til grunn en kombinasjon av tilgang til to trappeløp/branntrapp og rømning via stigebil. BB3 og KBA har begge tilgang til rømningstrapp. For BB1 og BB2 er det tilrettelagt for oppstillingsplass for stigebil i Kolstibotn. Oppstillingsplass for brannvesenets høydeberedskap og tilgang på rømningstrapp er vist i figur under.



Figur 62 Brannoppstillingsplasser, tilkomst til trapperom og leiligheter som må nås av høydeberedskap. Leiligheter som ikke nås av brannberedskap, har to rømningsveier.

4.7.6 Vei og parkering

I dag er det to avkjørsler fra Nattlandsveien til Nattlandsveien 152. Bensinstasjonen på Nattlandsveien 152 har også en avkjørsel fra sør, fra Nattlandsfjellet-krysset. Adkomst til Nattlandsveien 150 går via den nordligste avkjørselen til 152.

Vestland fylkeskommune utarbeider per dags dato, reguleringsplan for fv. 585, hvor det planlegges utbedring av sykkelvei, og det er i den forbindelse et ønske om å stenge avkjørsler mot Nattlandsveien for å øke trafikksikkerheten for syklister. Det planlegges for en gradvis stenging av begge avkjørslene mot Nattlandsveien for å øke trafikksikkerheten i området.

Figur 64 Næringsbygg og bolig

Parkering for bil

Det legges også til rette for parkering i kjelleretasje i næringsbygget. Her tilrettelegges det for maksimalt 15 parkeringsplasser, hvorav 2 skal være HC.

Figur 65 Illustrasjon mulig parkeringskjeller i U1, med tilkomst via rampe fra nordenden av Kolstibotn ved Kolstibotn 10.



Figur 66 Illustrasjon mulig parkeringskjeller i U1, med tilkomst via bilheis. Bilheisen kan nås enten fra Nattlandsveien eller fra sørenden av Kolstibotn.

Det foreligger 3 forslag til løsning på parkeringsplasser for Kolstien 10-14:

Alternativ 1: Det etableres to nye avkjørsler fra Kolstibotn til BB1–BB3. Veisituasjonen oppgraderes vesentlig. Det etableres fortau på begge sider av veien, vegetasjon ryddes, og dagens parkeringsplasser og pappcontainer fjernes. Parkeringsplasser som bortfaller, vil kunne kompenseres ved tilbud om leieplasser i ny parkeringskjeller. Renovasjonsbilens kjørerute endres slik at manøvrering kan skje på et avgrenset og tryggere areal utenfor selve Kolstibotn. Tiltakene vil samlet gi en sikrere og mer oversiktlig vei for både biltrafikk og myke trafikanter. I tillegg vil veirommet få en betydelig estetisk oppgradering, noe som kan bidra til økt bokvalitet og verdi for nærliggende boliger, inkludert Kolstibotn borettslag.

Alternativ 2: Det etableres én avkjørsel fra Kolstibotn til BB1–BB3, med tilhørende parkeringsheis. Deler av den langsgående gateparkeringen opprettholdes. Pappcontainer fjernes og integreres i ny avfallsløsning. Renovasjonsbil snur på sikrere plass. Kolstibotn borettslag tilbys ikke leie av parkeringsplasser i den nye parkeringskjelleren.

Alternativ 3: Det etableres ingen avkjørsel fra Kolstibotn. BB1–BB3 får adkomst fra Nattlandsveien, med innkjøring til parkeringskjeller via bilheis. Kolstibotn borettslag tilbys ikke leie av parkeringsplasser i den nye parkeringskjelleren.



Diagram parkering 2 avkjørsler fra kolstibotn

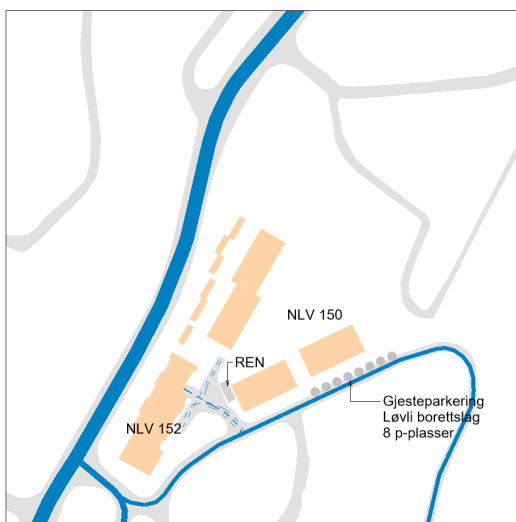


Diagram parkering 1 avkjørsel fra kolstibotn

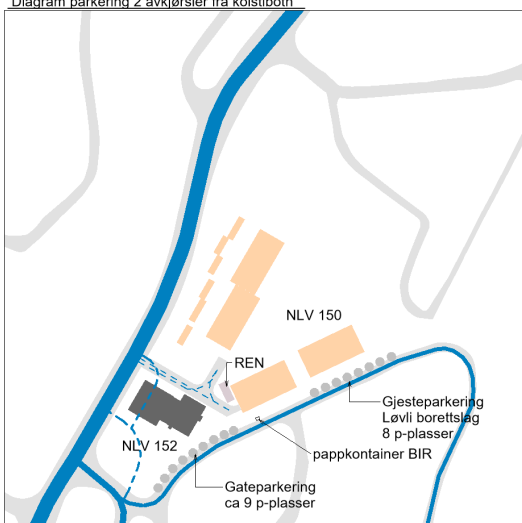


Diagram parkering ingen avkjørsel fra kolstibotn

Figur 67 Illustrasjon som viser tre alternative løsninger for parkering.

4.8 Vann og avløp

VA-rammeplanen er ferdig utarbeidet av Sweco ved VA-rådgiver Marthe Holmestrand, og vedlagt plandokumentene. Spillvann planlegges tilkoblet det offentlige nettet i Nattlandsveien, mens overvann i størst mulig grad ledes til åpen bekk.

PBE gjorde oppmerksom på at planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flomfare, men den ligger ikke innenfor flomsone. Derfor avventer vi eventuell flomfarevurdering til 2. gangs behandling, dersom det skulle bli nødvendig.

VA-rammeplanen vil legge til grunn parkering under f_UTE og BB1-3 som vil være førende for mulighetsrom for ledningsrom. Planområdet er planlagt tilkoblet eksisterende kommunal vannledning.

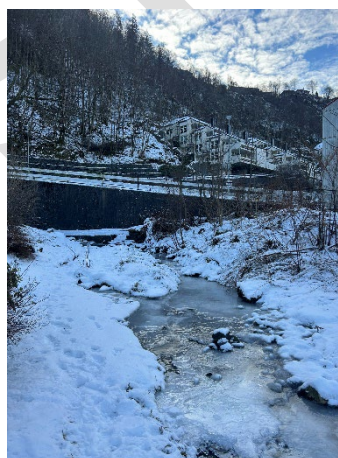
4.9 Blågrønne verdier

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Store deler av arealet er i dag trafikkareal og nedbygget, og det nordlige grøntdraget er fullstendig avstengt med gjerder. Grøntdraget får i stor grad økt bruksverdi, da det tilgjengeliggjøres gjennom etablering av tursti i randsonen, terrengbearbeiding for å møte omkringliggende terreng/fortau samt betydelig mindre inngjerding. Videre vil gårdsrom og utearealer rundt både bolig og næringsbygg tilføre nye blågrønne arealer som knytter seg mot eksisterende grøntareal.



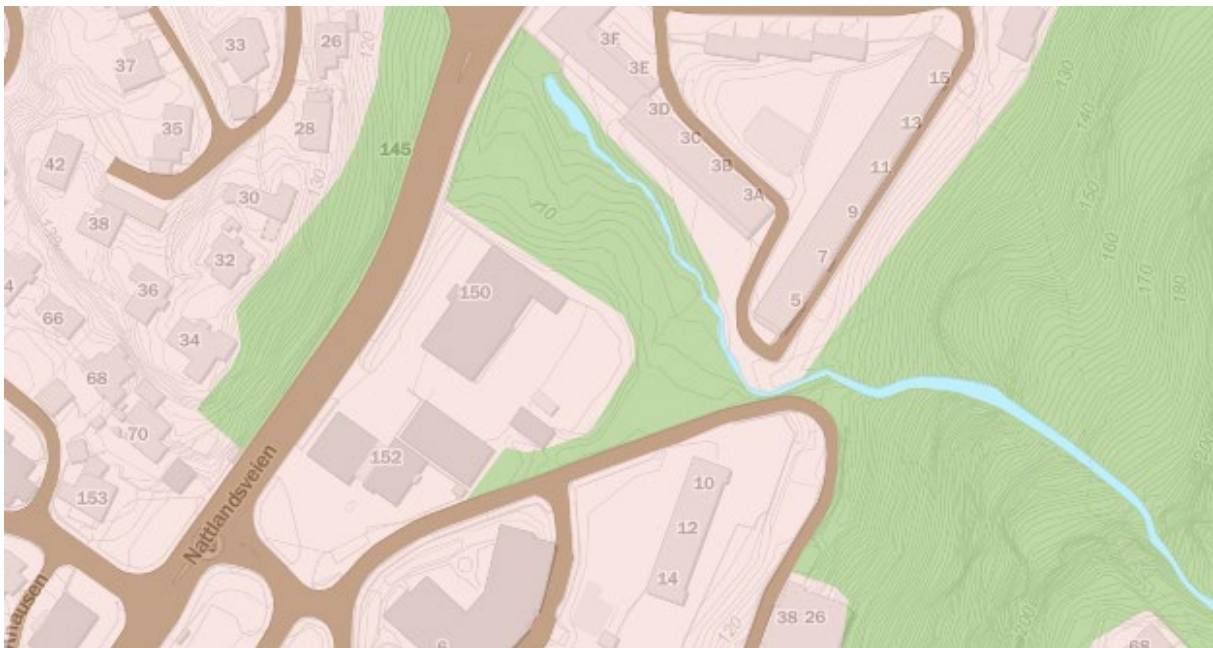
Figur 68 Bekkeløp sett fra grøntdraget mot Kolstibotn, og bekkeløp sett fra Kolstibotn



Figur 69 Inngjerding av grøntdrag og tydelige terrengsprang

4.9.2 Jordressurser

Innenfor planområdet er det areal som er angitt som skog med høy bonitet, i tillegg til bebygget areal. Plansaken medfører nedbygging av en liten del av skogsarealet, men viderefører hovedstrukturene for arealressursene og grøntdraget. Plansaken medfører også økt vegetasjon og natur inn i det som i dag er et trafikkareal bebygget med lager, bensinstasjon og næring.



Figur 70 Arealressurskart. Kilde: Naturbase.no

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

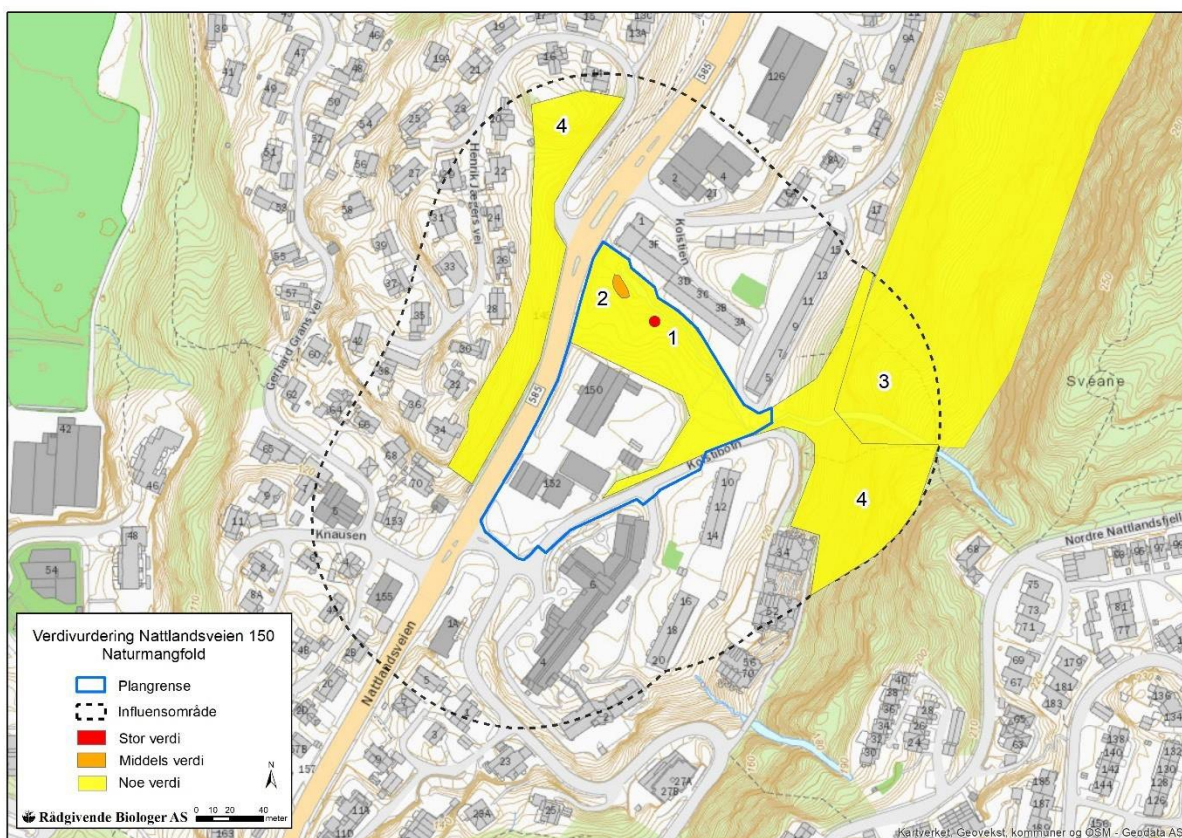
Utbyggingen medfører nedbygging av et lite område registrert som skogareal med høy bonitet. Det meste av skogarealet skal bevares slik det foreligger i dag, og største delen av naturmangfoldet i området vil videreføres og/eller forbedres gjennom reetablering av grøntareal i gårdsrommet. Bekkeløpet og dets randsone ivaretas og sikres gjennom etablering av kantsone på minst 6 meter rundt bekken. Stor ask med stor verdi ivaretas. Ramsløk og ramsløklue ivaretas. Rik edelløvskog blir ikke påvirket av tiltaket. Øvrige grøntarealer påvirkes i noen grad, men hjortetråkk, habitat for vanlige arter og økologisk funksjonsområde, samt bekk, ivaretas i utstrakt grad.



Figur 71 Trær: Stor Ask som bevares



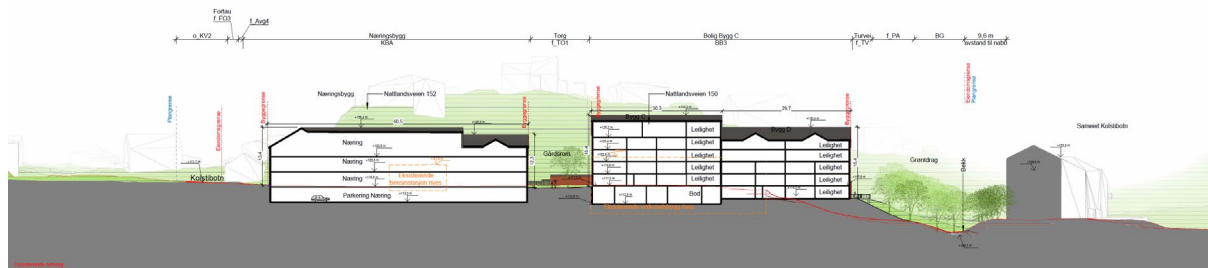
Tre nært gårdsrom og naturlek som bevares



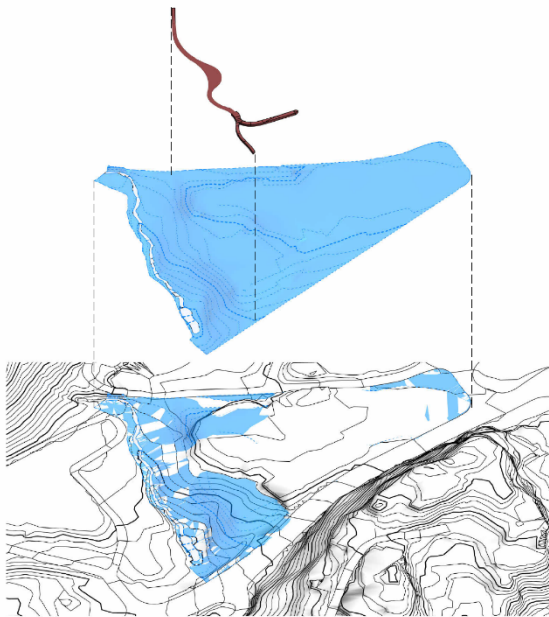
Figur 72 Utsnitt fra verdikart hentet fra naturmangfoldsrapport, Rådgivende biologer.

4.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering

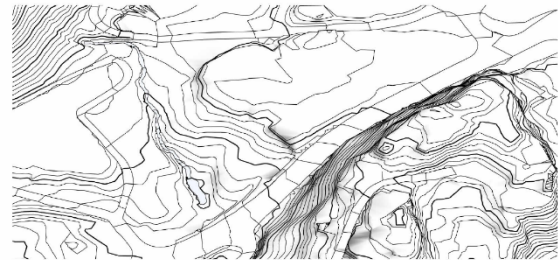
Planforslaget medfører terrenginngrep, primært knyttet til etablering av parkeringskjeller under bebyggelse, samt ved etablering av bebyggelsen BB3 mot nord og uteoppholdsareal. Terrenget synker mot grøntdraget, og vil bli hevet noe for å skape gode boligarealer i den nordligste delen av blokk BB3. Eksisterende terreng i gårdsrommet må også bearbeides noe for å få gode utearealer. Her vil terrenget senkes noe i den nordligste deler av gårdsrommet. Dagens næringsareal ligger på fylling som skaper en unaturlig terrengform mot grøntdraget.



Figur 73 Snitt gjennom planområdet, terrengtilpasning mot grøntdrag vist.



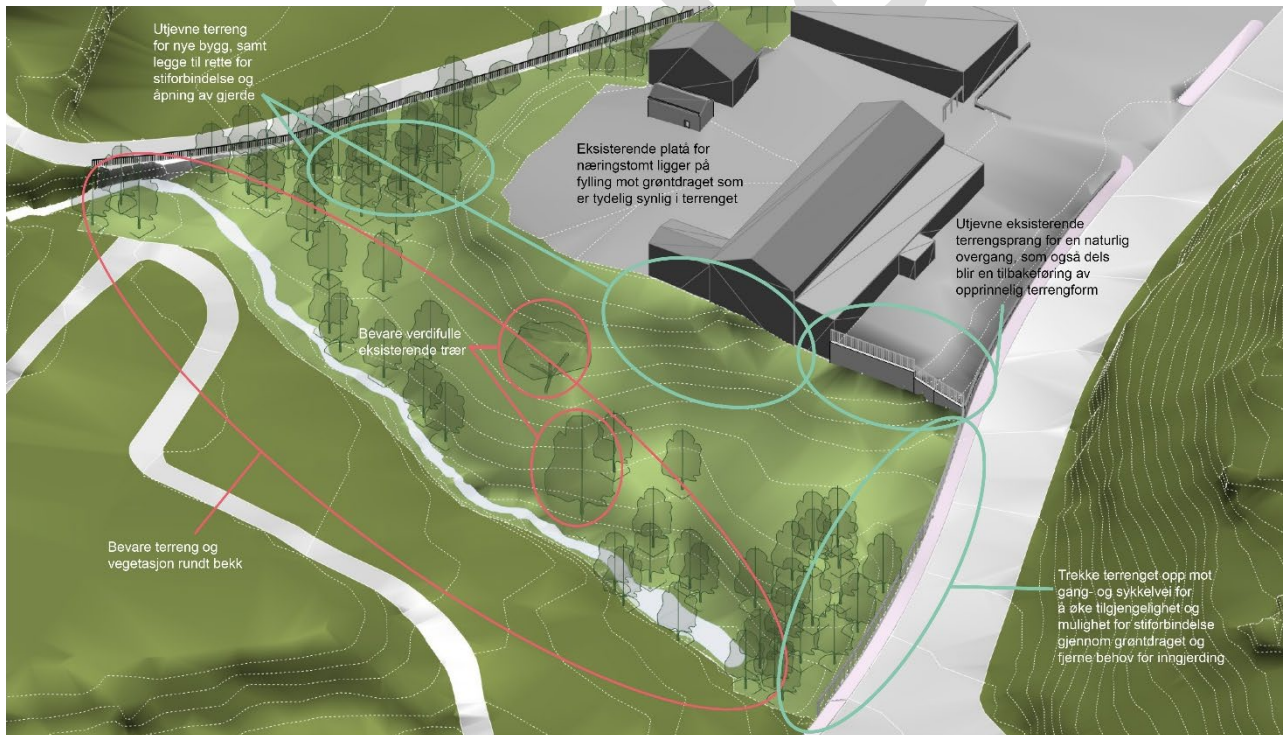
Terreng bearbeidet



Eksisterende terreng

Volumskisse terrenginngrep med bearbeidet terreng

Figur 74 Terrenginngrep vist i endring av masser.





Figur 75 Terrenginnngrep prinsipper beskrevet og illustrert.

4.9.5 Overvannshåndtering

Det vises til VA-rammeplan som er under utarbeidelse av Sweco ved VA-rådgiver Marthe Holmestrand. VA-rammeplanen vil tilrettelegge for intern overvannshåndtering, og vil ettersendes kommunen så snart vi får gjort avklaringer med Bergen Vann.

4.10 Energi og klima

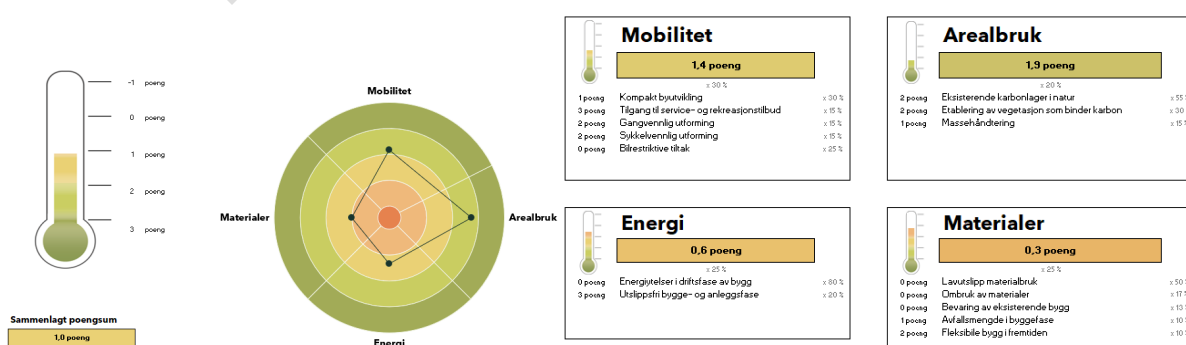
4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Mobilitet: Plansaken legger til rette for gange, sykkel og kollektiv som fremkomstmiddel. Det etableres interne forbindelser for å bedre tilkomst. Lett tilgjengelig sykkelparkering. Lav parkeringsdekning for bil.

Arealbruk: Det er i utviklingen av plansaken arbeidet med hensiktsmessig terrenginnngrep og tilpasning. Reetablering av myke arealer som kan bidra til overvannshåndtering og beplantning har vært sentral.

Materialer: Det skal tilstrebes å demontere og gjenbruke materialer der dette er av en karakter som gjør det mulig. Transformasjon av eksisterende bebyggelse skal vurderes i det videre arbeidet.

Energi: Plansaken har tilknytningsplikt til fjernvarme. Det vurderes i den videre prosessen om dette blir endelig løsning. Det legges til rette for utslippsfri byggeplass.



Figur 76 Utsnitt fra resultater fra mal for klimanorm

4.10.2 Klimagassberegninger

Det er utarbeidet klimagassberegninger i henhold til Bergen kommunes veileder. Det er utarbeidet to klimagassberegninger for plansaken – et for næringsbygg og et for boligblokk. Formålet er å dokumentere klimagassutslipp gjennom hele livsløpet og tilrettelegge for gode beslutninger knyttet til klima.

Fra klimagassberegning næringsbygg:

Plansaken har et samlet utslipp på 3301 tonn Co2e i byggets levetid. De største utslippene vil forekomme i byggets driftsperiode hvor energibruk utgjør den største utslippskilden på totalt 2442 tonn Co2e. I bygg- og anleggsfasen er det materialbruk som utgjør den største utslippskilden på totalt 566 tonn Co2e.

Fra klimagassberegning boligblokk:

Plansaken har et samlet utslipp på 8556 tonn Co2e i byggets levetid. De største utslippene vil forekomme i bygg- og anleggsfasen, hovedsakelig knyttet til materialbruk, bygg- og anleggsarbeid, samt håndtering av masser. Sistnevnte gjelder for hele plansakens utbyggingsområde, inkludert næringsbygget. I driftsperioden er det energibruk som utgjør den høyeste utslippskilden, totalt 3301 tonn Co2e.

4.11 Kulturmiljø

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en kulturminnerapport + supplering for bensinstasjon. Planforslaget legger til grunn kombinert bruk i tråd med formål KBA. Den tidligere kulturminneverdien for området er over tid forringet av ombygging, endring og modernisering, og har derfor lav verdi som industrielt kulturmiljø.

Ny bebyggelse skal utformes med hensyn til Landås som kulturmiljø, og utformes som tradisjonell lamellbebyggelse med luftig gårdsrom. Det er gjennomført medvirkning med byarkitekt for å forankre bebyggelsesstruktur og uttrykk. Form, fasader og saltak skal utformes med respekt for øvrig blokkbebyggelse på Landås.

Barn og unges interesser

Planområdet er ikke tilrettelagt for barn og unge i dag, og det eksisterer få eller ingen spor av lek i området. Grøntdraget vurderes likevel å kunne ha stor verdi for barn og unge når det tilgjengeliggjøres, og ivaretas og videreutvikles med tursti og bedre tilkomst til løvskogen og bekken.

4.12 Sosial infrastruktur

4.12.1 Skole og barnehage

Plansaken ligger innenfor Slettebakken skolekrets for barneskole, og Storetveit ungdomsskole. Begge skolene har ifølge elevtallsprognosene god kapasitet de kommende årene. Det er 5 barnehager i gangavstand til planområdet, minst en av disse har kapasitet til å ta opp flere barn etter hovedopptaket.

4.12.2 Annen sosial infrastruktur

Nærområdet har som tidligere beskrevet et godt utvalg av nåværende tilbud til barn og unge, og i tillegg rustes Slettebakken idrettsanlegg opp. Det ligger flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet, og det ansees å være rimelig avstand til detaljhandel og øvrige tjenestetilbud, særlig ved bruk av kollektivtrafikk.

4.13 Risiko og sårbarhet

På bakgrunn av risiko- og sårbarhetsvurderingen er det gjort en nærmere vurdering av om det er tiltak som er aktuelle for å redusere risiko og sårbarhet.

Tabellen nedenfor oppsummerer forslag til tiltak og mulig oppfølging i videre prosess:

Hendelse	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy eller annet	Risikobilde etter tiltak
1	<i>Brannrådgiver konsultert i utforming av brannkonsept og oppstilling for redningsbil</i>	<i>Beskrevet i planbeskrivelsen.</i>	<i>Brann og redningskonsept er vurdert fra start av plan og reduserer risiko for tap av liv og skade på liv, samt sannsynlighet.</i>
2	<i>Sanere avkjørsler og samle disse, samt skape gode forbindelser til gående og syklende</i>	<i>Sikret løsning i plankart/vegtegninger i denne planen, samt i tilstøtende plan.</i>	<i>Risiko for trafikkulykker vurderes å være redusert etter gjennomføring/utbygging av tiltak.</i>
3	<i>Bensinstasjon reguleres om til næringsbygg og foreslås revet.</i>	<i>Plankart, bestemmelser, beskrivelse</i>	<i>Risiko for brann, eksplosjon og eller lekkasje av kjemikalier fjernes dersom tiltak gjennomføres etter foreslått plan.</i>

Planområdet har generelt få mulige uønskede hendelser. Det er registrert 3 mulige uønskede hendelser og disse er forbundet med risiko som kan minimeres helt eller delvis gjennom risikoreduserende tiltak. Det anbefales at brannkonsept videreføres og tas hensyn til i valg av plassering av bygg og videre prosjektering. Det anbefales at bensinstasjon fjernes for å fjerne risiko. Videre reduseres risiko gjennom plangrepet i seg selv, vist i plankart, og vurderinger av tilkomst og siktlinjer.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er godt egnet til foreslått utvikling. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av en slik karakter at det medfører så stor risiko at tiltaket ikke kan eller bør gjennomføres.

4.14 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket får ingen juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen.

4.15 Rekkefølgebestemmelser

Tiltak/Rekkefølgekrav	BB1-BB3	KBA
Utbyggingsrekkefølge	1	2
f_KV1	MB	MB
o_KV2		MB
f_V1	MB	
f_V2		IG/MB
f_SK1	MB	
f_SK2		IG/MB
o_GS1	MB	
o_GS2		MB
f_FO1	MB	
f_FO2	MB	
f_FO3		MB
f_FO4	MB	MB
f_FO5	MB	MB
f_FO6	MB	MB
o_FO7		MB
f_TO1	MB	MB
f_TO2		MB
f_GT1	MB	
f_GT2	MB	
f_AVG1	MB	
f_AVG2		MB
f_AVG3	MB	MB
f_AVG4		MB
f_AVG5	MB	
f_AVG6	MB	
f_RA	MB	
f_EA, ny nettstasjon	MB	MB
f_ASB	MB	
f_UTE	MB	
f_BG	MB	
f_PA	MB	
f_TV	MB	
Parkeringsanlegg #1	MB	

4.16 Oversikt over arealformål

4.16.1 Grad av utnyttelse

Plankart angir BRA for boligbebyggelsen og næringsbebyggelse. Areal som er helt under terreng som parkeringskjeller, kommer i tillegg til den angitte BRA.

BRA i plankartet tar utgangspunkt i illustrasjonsprosjektet. Som angitt i tabellen under er det rundet opp noe for å sikre handlingsrom i videre prosjektering. Total tillatt BRA i planforslaget er 9660 og dette er i underkant av ca. 5% mer enn illustrasjonene viser. Bruksareal under terreng kommer i tillegg.

Formål	Areal	BRA	% BRA	% BRA plankart	Areal jf. plankart
BB1	664	1769	266%	271%	1800
BB2	612	1827	298%	302%	1850
BB3	1282	3784	295%	296%	3800
KBA	1382	2894	209%	213%	2950
ASB	342	200	58%	61%	210
EA	11	9	84%	93%	10

4.16.2 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m2)
1113 - Boligblokkbebyggelse	2 557,3
1510 - Energianlegg	10,9
1550 - Renovasjonsanlegg	45,1
1590 - Annen særskilt bebyggelse og anlegg	341,6
1600 - Uteoppholdsareal	1673,6
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1382,9
SUM	6011,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m2)
2010 - Veg	44,2
2011 - Kjøreveg	1 301,7
2012 - Fortau	727,2
2013 - Torg	1 069,1
2014 - Gatetun	444,1
2015 - Gang-/sykkelveg	500,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	1424,3
2800 - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/der teknisk infrastruktur	43,8
SUM	5 556,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m2)
3002 - Blå/grønnstruktur	2 391,5
3031 - Turveg	380,5
3050 - Park	1 181,1
SUM	3 953,1
SUM ALLE KATEGORIER	15 520,1

5 Vedlegg

Nr.	Filnavn	Filtype	Kommentar
1	Plankart	PDF SOSI	Plankart A1, Plankart A3, og Plankart I sosiformat
2	Reguleringsbestemmelser	PDF Word	2 dokumenter
3	Planbeskrivelse	PDF Word	2 dokumenter
4	Merknadsskjema oppstart	PDF	1 dokument
5	Illustrasjonsplan	PDF	2 dokumenter inkl. illustrasjon 1. byggetrinn
6	Snitt og oppriss samlet	PDF	1 dokumente
7	Foto, perspektiver	PDF	1 dokument
8	3D-modell	IFC	Leveret i meter jf. veileder i kravspek. Henvist nettside sier millimeter. 4 dokumenter
9	Sol- og skyggeillustrasjoner	PDF	1 dokument
10	Lengde- og tverrprofiler veg	PDF	1 dokument
11	ROS-analyse	PDF	1 dokument
12	VA-Rammeplan	PDF	6 dokumenter, inkl. uttale Bergen Vann 03.07.25
13	Kulturminnerapport	PDF	2 dokumenter. Mangler uttale fra Byantikvaren
14	Støyrapport	PDF	1 dokument
15	Renovasjonsteknisk plan	PDF	2 dokument, inkl. uttale fra BIR 15.08.2025
16	Trafikk- og mobilitetsanalyse	PDF	1 dokument
17	Naturmangfoldsrapport	PDF	1 dokument
18	Klimagassberegning	Excel	4 dokumenter
19	Klimanorm	Excel	1 dokument
20	Vurdering av områdestabilitet	PDF	1 dokument
21	Samling av illustrasjoner	PDF	1 dokument