

PLANBESKRIVELSE

Datert: 22.04.2026



Bergen kommune
Årstad. Gnr. 12, bnr. 104, mfl.,
Øvre Fantoftåsen
Arealplan-ID 71620000
Saksnr. PLAN-2024/13955

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	7
3	Planområdet – dagens situasjon	10
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon	10
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....	20
4.1	Planlagt arealbruk	20
4.2	Plassering og utforming	21
4.3	Bolig og bokvalitet.....	26
4.4	Uteoppholdsareal.....	26
4.5	Universell utforming	29
4.6	Levekår og folkehelse	29
4.7	Mobilitet og samferdsel	29
4.8	Vannforsyning og avløp	33
4.9	Blågrønne verdier	34
4.10	Energi og klima	36
4.11	Kulturmiljø.....	38
4.12	Barn og unges interesser	38
4.13	Sosial infrastruktur	39
4.14	Risiko og sårbarhet.....	40
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	40
4.16	Rekkefølgebestemmelser	41
4.17	Oversikt over arealformål	41

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget for Øvre Fantoftåsen legger til rette for en mindre boligutbygging i Årstad bydel, der to av tre eksisterende boliger bevares og oppgraderes, mens én rives for å gi bedre tilpasning til kulturmiljøet og det historiske vegfarenet. Totalt legges det til rette for 9 boenheter, utover de 4 boenhetene som er i planområdet i dag. Boenhetene det legges til rette for omfatter tomannsboliger, rekkehus og et lite leilighetsbygg.

Den nye bebyggelsen er terrengtilpasset og plassert lineært langs Øvre Fantoftåsen for å ivareta områdets særpreg fra 1950–70-tallet. Planområdet inkluderer også oppgradering av deler av tilkomstvegen og trafikkikkerhetstiltak som fartshumper. I tillegg til private utearealer legges det til rette for gode felles utearealer med en sentral naturlekeplass og et mindre lekeområde i nord. Eksisterende sti mellom Øvre Fantoftåsen og Fantoftåsen oppgraderes og videreføres. Grønnstrukturen bevares i stor grad, og det tas hensyn til registrerte rødlistearter og store trær som ask og eik. Overvann håndteres gjennom fordrøyningsmagasin og infiltrasjonsløsninger, og vann- og avløpssystemet oppgraderes med ny vannkum og nødvendige tilpasninger. Prosjektet vurderes ikke å være konsekvensutredningspliktig og forventes ikke å påvirke skole- og barnehagekapasitet. Planforslaget representerer en moderat fortetting innenfor byfortettingssone, med vekt på kulturmiljø, bokvalitet, trafikkikkerhet og naturhensyn.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	Gnr. 23 Bnr. 104
Gårdsnavn/adresse:	Øvre Fantoftåsen		
Forslagsstiller:	Bybo AS	Plankonsulent:	En til En Arkitekter AS
Sentrale grunneiere:	Bybo AS		
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	7235 m ²
Grad av utnyttning:	66 % BRA	Antall nye boenheter:	9 stk
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	02.11.2024	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Veg, kulturmiljø		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Det foreslås å bevare 2 av 3 eksisterende bygg og å oppgradere disse, samt å etablere noen nybygg. Det foreslås i hovedsak familieboliger fordelt på tomannsboliger og rekkehus. Det er også foreslått en tremannsbolig.

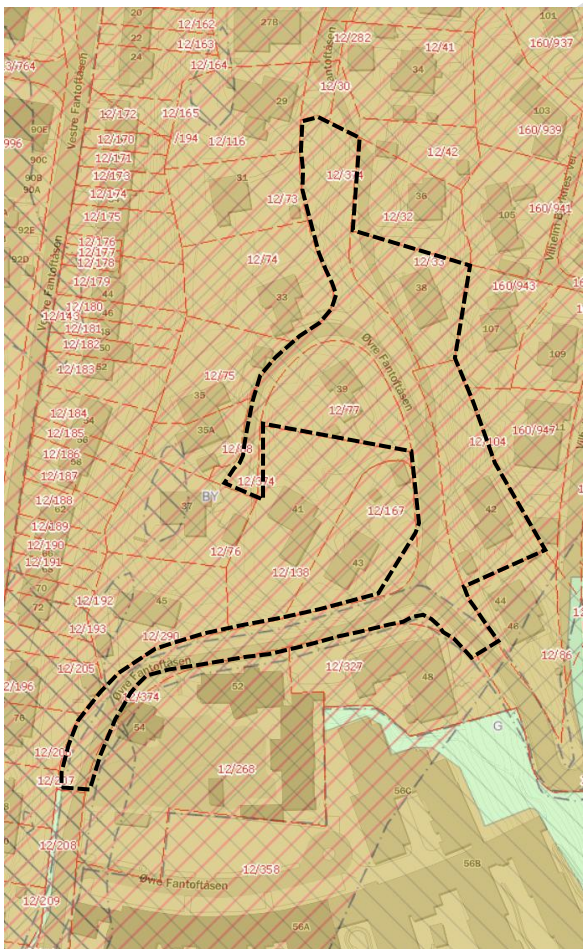
I tillegg foreslås det å utbedre kommunal veg Øvre Fantoftåsen ved anleggelse av fartshumper for å få redusert hastigheten, samt å legge til rette for grøfter for bedre avrenning, og utbedre den private delen av vegen Øvre Fantoftåsen. Eksisterende grøntareal nord på tomten foreslås regulert til grønnstruktur, og eksisterende sti/snarveg mellom Øvre Fantoftåsen og Fantoftåsen foreslås oppgradert.

2.2 Planstatus

2.2.1 Kommuneplan

Planområdet kommer innenfor byfortettingssonen, sone 2, i KPA 2018 og blir også omfattet av følgende hensynssoner:

- Konesjonsområde for fjernvarme Flesland-Sentrum
- Luftkvalitet: gul sone
- Hensynssone kulturmiljø: Fantoftåsen
- Hensynssone kulturmiljø: Historisk veifar (deler av området)
- Vegstøy: gul sone (deler av området)



Figur 1: Utsnitt av KPA 2018. Kilde: bergenskart.no

2.2.2 Kommunedelplan

Planområdet bli omfattet av KDP for Landås. Her er planområdet i hovedsak avsatt til bolig. Det er også markert trase for hovedgangveisystem gjennom planområdet.



Figur 2: Utsnitt av KDP. Landås. Kilde: bergenskart.no

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Det har tidligere (2022/2023) vært avholdt veiledningsmøte og oppstartsmøte for det aktuelle området. Det ble på dette tidspunktet ikke anbefalt oppstart av planarbeid pga. utfordringer knyttet til hensynssone kulturmiljø, terrenginngrep og uteoppholdsareal. Dette planforslaget var betydelig større i omfang.

For foreliggende planforslag ble det kunngjort oppstart i BT 02.11.2024. Varsel om oppstart ble sendt aktuelle naboer og offentlige instanser.

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

I medhold av plan- og bygningsloven §12-8 varslers en med dette oppstart av privat reguleringsplanarbeid for **Årstad. Gnr. 12, bnr. 104 mfl., Øvre Fantoftåsen** i Bergen kommune. Forlagsstiller er Bybo AS. Plankonsulent er En til En Arkitekter AS.

Øvre Fantoftåsen er et område i Årstad bydel, ca. 6 km sør for Bergen sentrum. Planområdet utgjør ca. 8110 m² og omfatter i hovedsak eiendommene 12/77, 12/104 og 12/33 (Øvre Fantoftåsen 38, 39 og 42) samt del av vegstykket Øvre Fantoftåsen, gnr./ bnr. 12/374 (mfl.). I nord er eiendommene 12/30 og 12/42 inkludert i plangrensen for å sikre snarveg helt frem til offentlig veg Fantoftåsen (gnr. 12 bnr. 128).



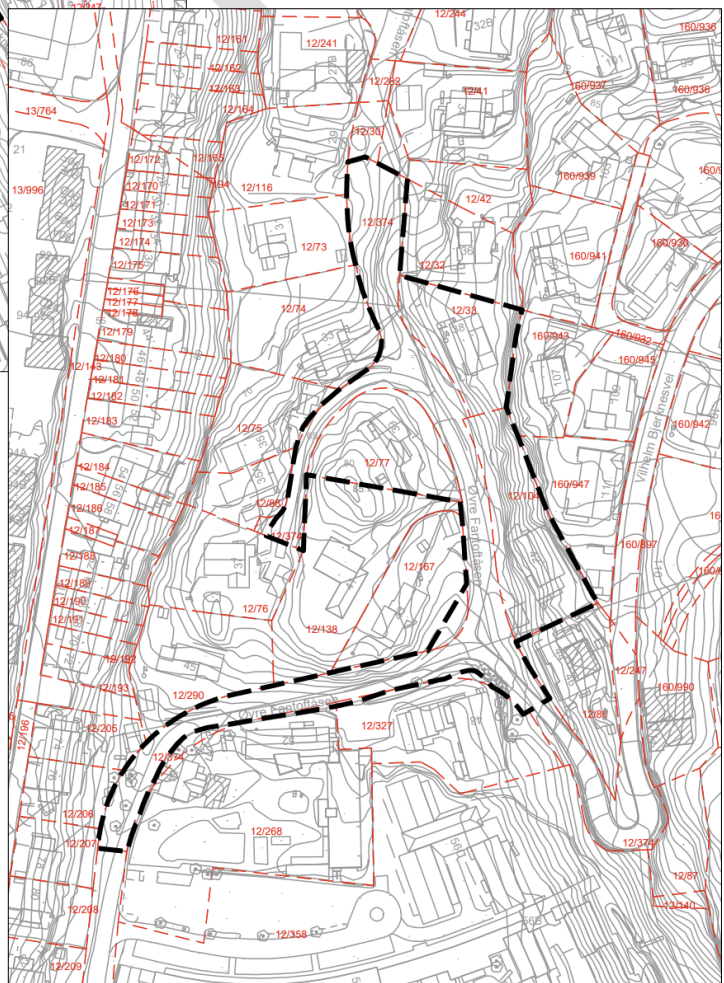
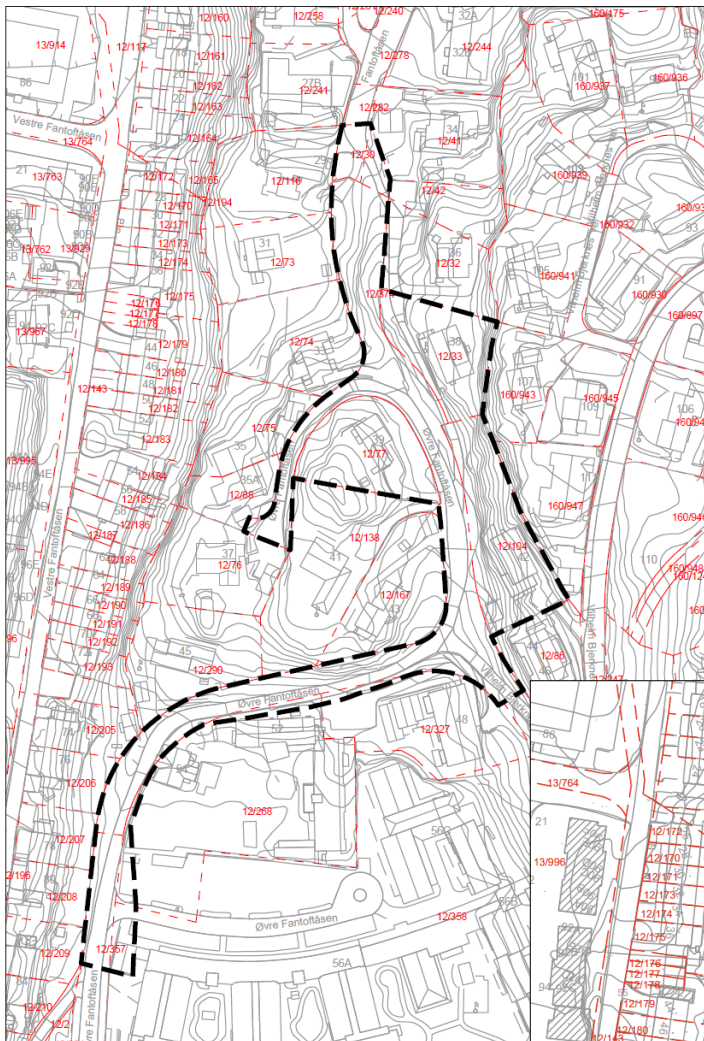
Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Det foreslås å bevare og oppgradere eksisterende ene- og tomannsboliger (3 bygg) innenfor området og tilføre noen nybygg i form av enebolig, tomannsbolig, rekkehus og/eller flermannsbolig. Del av kommunal veg Øvre Fantoftåsen foreslås oppgradert og utbedret med fortau. Eksisterende grøntareal nord på bnr. 374 foreslås regulert til grønnstruktur, og eksisterende sti/ snarveg mellom Øvre Fantoftåsen og Fantoftåsen foreslås sikret og oppgradert. Planforslaget utløser ikke konsekvensutredning. Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og varselbrev er tilgjengelig på www.entilen-arkitekter.no. Innspill og merknader til planarbeidet kan sendes skriftlig eller elektronisk til En til en arkitekter innen **14. desember 2024**. Alle mottatte merknader og dokumenter blir sendt inn til kommunen sammen med planforslaget.

EN TIL EN En Til En Arkitekter AS
ARKIT Vaskerelven 8,
EKTER 4014 Bergen
Tlf: 55 30 48 80
plan@entilen-arkitekter.no

Figur 4: Varselannonse i BT.

Planavgrensningen er i hovedsak satt ut ifra tomtegrensene til gnr.12 bnr. 104 som forslagstiller eier. Det ble ved varsel om oppstart tatt med litt ekstra areal i nord for å sikre en sammenheng mot kommunal veg Fantoftåsen. Det ble også tatt med litt ekstra areal i sør for å sikre en god overgang mot gjeldene plan her og eksisterende fortau. Man har i

planarbeidet sett at det ikke vil være behov for å ta med disse arealene og planavgrensningen har derfor blitt justert noe tilbake. Man har også blitt nødt å ta med en liten del av tomt 12/167 der man har areal til friskt som går over sørøstlig del av tomten.



Figur 5.: Kart som viser planavgrensning ved oppstart

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

For planarbeidet er det vurdert om det skal utarbeides en konsekvensutredning. Planområdet er i overordnet plan (kommuneplanen) avsatt til byfortettingssone, sone 2. Dette samsvarer med formålet bolig som utbyggingsområdene i planområdet reguleres til.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt hensyn til under forberedelser av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres.

En vil under gå igjennom punktene i forskrift om konsekvensutredning og drøfte om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. Vurderingen blir gjort etter kapittel 2 (§ 6 og § 8) i forskriften, hvor det går fram hvilke planer og tiltak som skal omfattes av forskriften.

Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften

§ 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.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i [kapittel 5](#) og 6.

§ 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 tidligere planen
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

I § 6 kommer planforslaget ikke inn under punkt a), b) og c) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg I.

I § 8 kommer planforslaget ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg II eller kan gi vesentlige virkninger etter § 10.

Konklusjon:

Ut ifra vurderingen som er gjort over vurderes det ikke slik at planlagte tiltak i planforslaget er funnet konsekvensutredningspliktig. Planforslaget vil ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

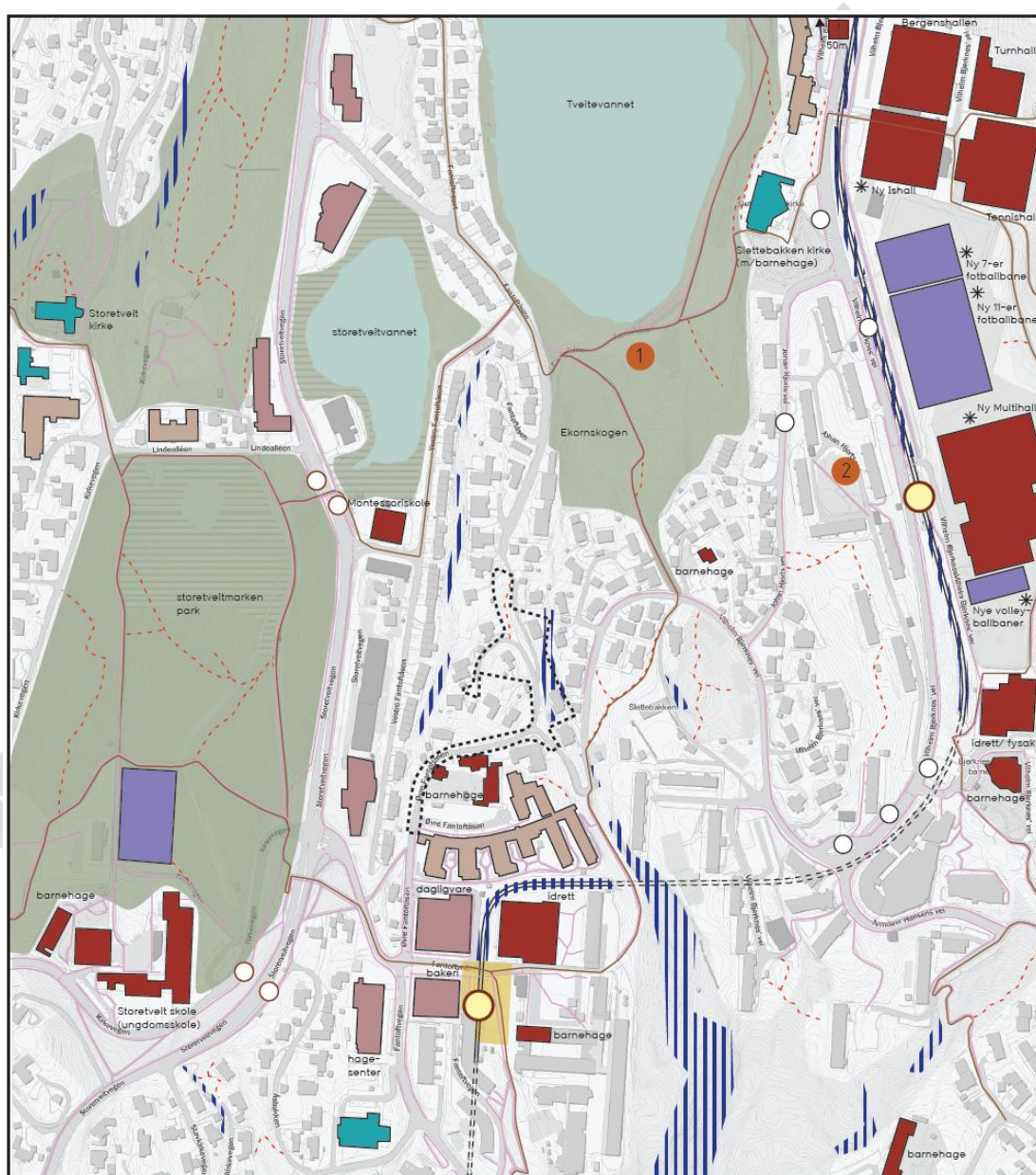
2.3.3 Medvirkning

Når det gjelder medvirkning ift. naboer, berørte parter og offentlige instanser har disse hatt mulighet til å komme med innspill da det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeidet. Utenom dette har tilgrensende naboer også blitt holdt orientert på e-post om hva som skjer i saken og blitt oversendt diverse illustrasjonsmaterieill.

3 Planområdet – dagens situasjon

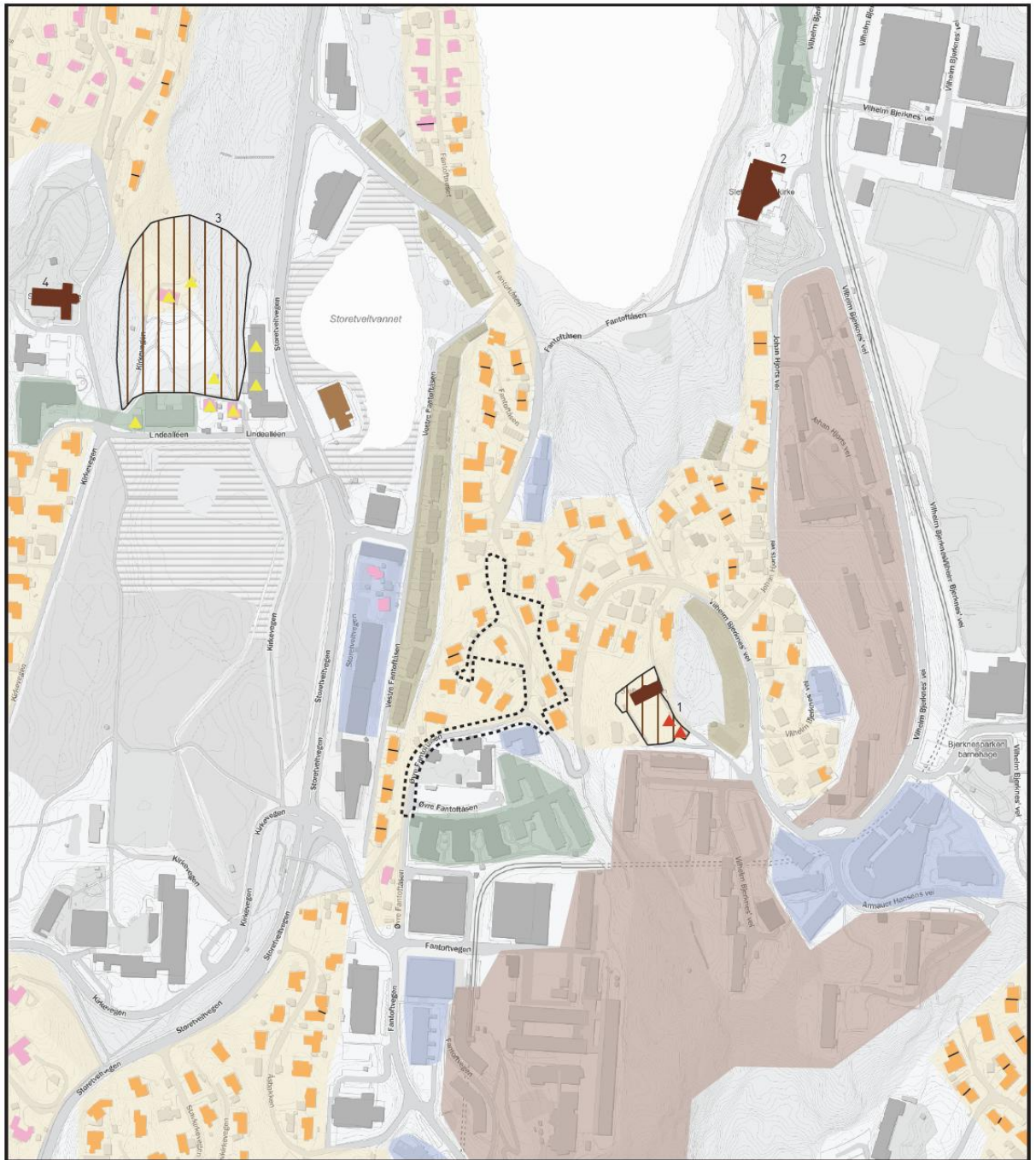
3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon













- Områdets beliggenhet i forhold til viktige målpunkt



Planområdet	Bybaneholdeplass	Nye målpunkt og forbindelser under planlegging
Gangforbindelse, eksisterende: fortau, gang- og sykkelveg, snarvei, trapp	Kollektivholdeplass	Fysisk barriere for ferdsel: bratt terreng, bybanespor
Gående og biler deler veg i planområdet og utenfor	Skole / barnehage / idrett / helse / kultur	Annen viktig destinasjon eller aktivitet: Tveitevannet aktivitetspark
Turtrase	Slettebakken skole, barneskole (utenfor utsnitt)	Løkeplass
Sti/tråkk	Publikumsrettet virksomhet / stor arbeidsplass	Gangavstand fra planområdet til: Bybanestopp Fantoft: 400m / 5 min Støretveit skole: 750m / 11 min Slettebakken skole & Sletten senter: 1100m / 16 min
Viktige byrom	Alders- og sykehjem	EN EN EN ARKIT EKTER
Viktige parker og blågrønne byrom	Idrettsflate	<small>(Bilde: google maps)</small>
	Kirke	

- Arealbruken i området



- | | |
|---|---|
|  Planområdet |  Villa / enebolig 1650-1944 |
|  Bebyggelsesstruktur:
Villa- og fritliggende bebyggelse
(enebolig, tomannsbolig, andre småhus m/3 boliger ol. fl.) |  Villa / enebolig 1945-1980 |
|  Større fritliggende boligbygg
(2-4 etg, 5 ol. fl. enheter) |  Verneverdige og fredete kulturminner
og kulturmiljø:
1 Slettebakken hovedgård
2 Slettebakken kirke
3 Storetveit hovedgård
4 Storetveit kirke |
|  Lamellbebyggelse |  Teknisk / industrielle kulturminner |
|  Rekkehus | SEFRAK (riksantikvaren) listede byninger: |
|  Sykehjem / eldresenter |  Rød liste (bygg eldre enn 1850) |
| |  Gul liste (bygg med meldeplikt) |

- Arkitektur og byform

For Fantoftåsen ligger særpreget i arkitekturen fra 60-70 tallsbebyggelsen med høye arkitektoniske kvaliteter, god terrengtilpassing og modernistiske hageanlegg også tilpasset det kuperte terrenget.

Føringer gitt i vedlegg 4 til KPA2018 og Kulturmiljøplanen sier at for tiltak i dette området må:

- 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.



Figur 7: Eksisterende tomannsbolig, Øvre Fantoftåsen 38, fra 1952 som skal beholdes og oppgraderes.



Figur 8: Eksisterende enebolig, Øvre Fantoftåsen 39, fra 1957 som skal rives.



Figur 9: Eksisterende enebolig, Øvre Fantoftåsen 42, fra 1963 som skal beholdes og oppgraderes.
Kilde: google.maps

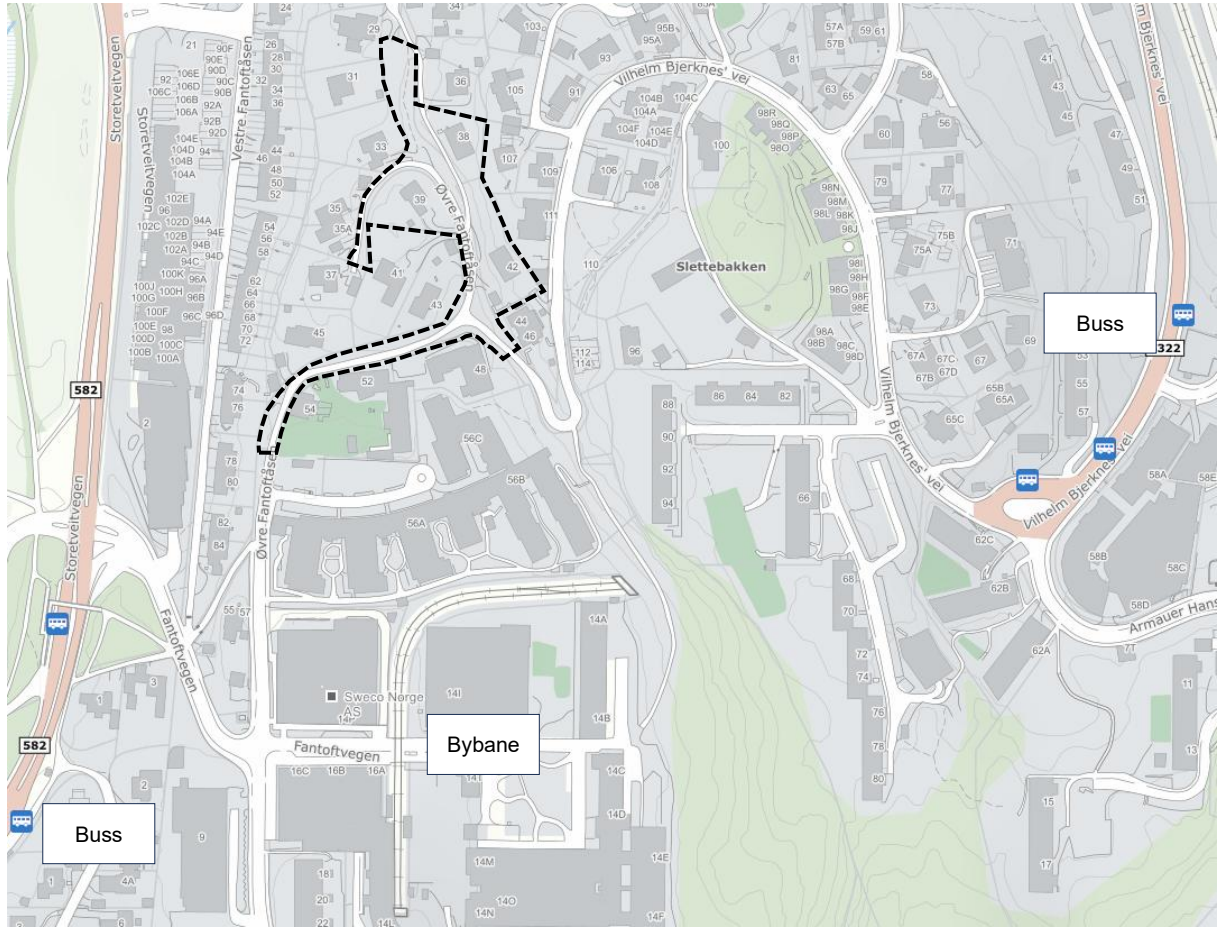
- Universell utforming

Det er trillbar mulighet for tilkomst til planområdet i dag, men stigning på veg oppfyller ikke krav til universell utforming. Vegen mangler i dag også fortau slik at man er nødt til å bevege seg i kjørebane. Den delen av vegen Øvre Fantoftåsen som er privat er i dag også bare delvis og dårlig asfaltert.

- Mobilitet

Tilkomst til planområdet er via vegen Øvre Fantoftåsen. ÅDT for vegen er på ca. 550 der ÅDT 50 er for lokaltrafikk til boligene og ÅDT 500 er gjennomgangstrafikk fra Slettebakken via Vilhelm Bjerknes vei. Fartsgrensen er på 30 km/t. Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for myke trafikanter eller syklende da tilkomstvegen er smal og mangler fortau/ sykkelveg.

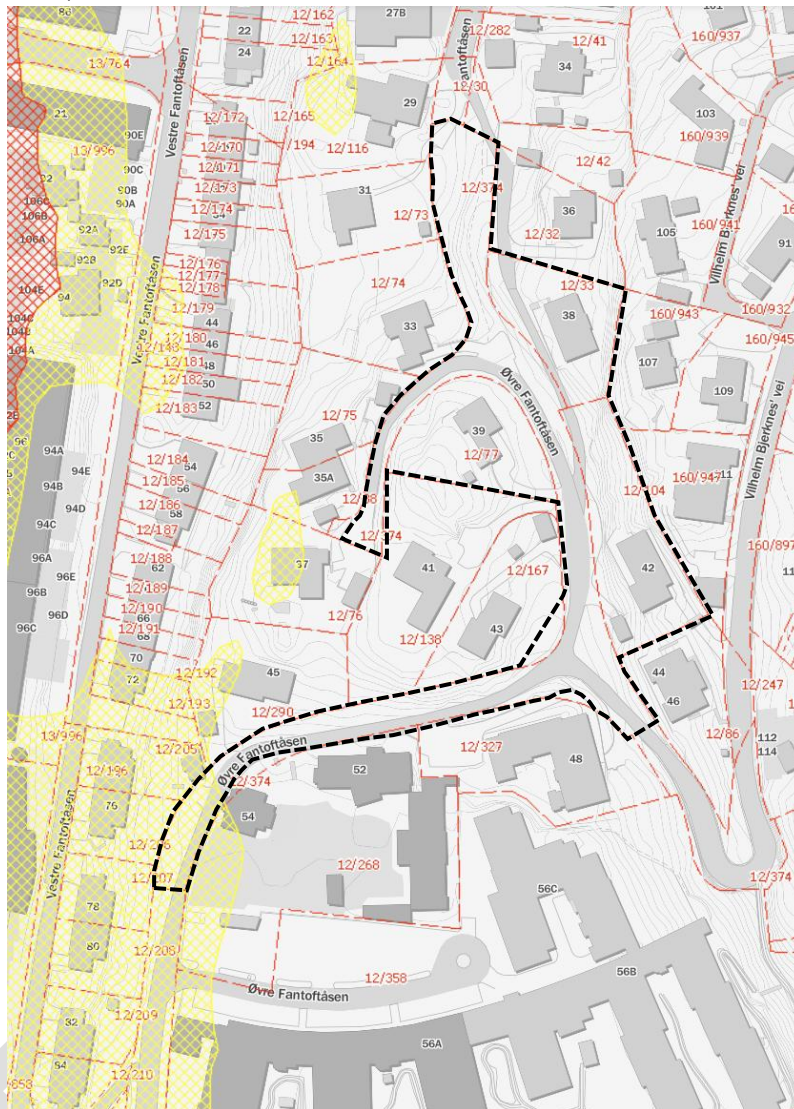
Kollektivtilbudet i området er bra. I underkant av 400 m sør for planområdet ligger Fantoft bybanestopp og rundt 300 m sørvest for planområdet ligger det bussholdeplass ved Storetveitvegen. 800 m øst for planområdet ligger det også en bussholdeplass ved Slettebakken snuplass. En er ikke kjent med at det er avsatt egne bildelingsplasser i planområdet.



Figur 10: Kart som viser kollektivtilbud i nærheten av planområdet. Kilde: kart.1881.no

- Støysituasjon

Planområdet blir helt i sør så vidt berørt av gul sone for vegtrafikkstøy. Fremtidige nye boliger i planområdet vil ikke bli berørt av denne støyen da de planlegges lenger nordøst.



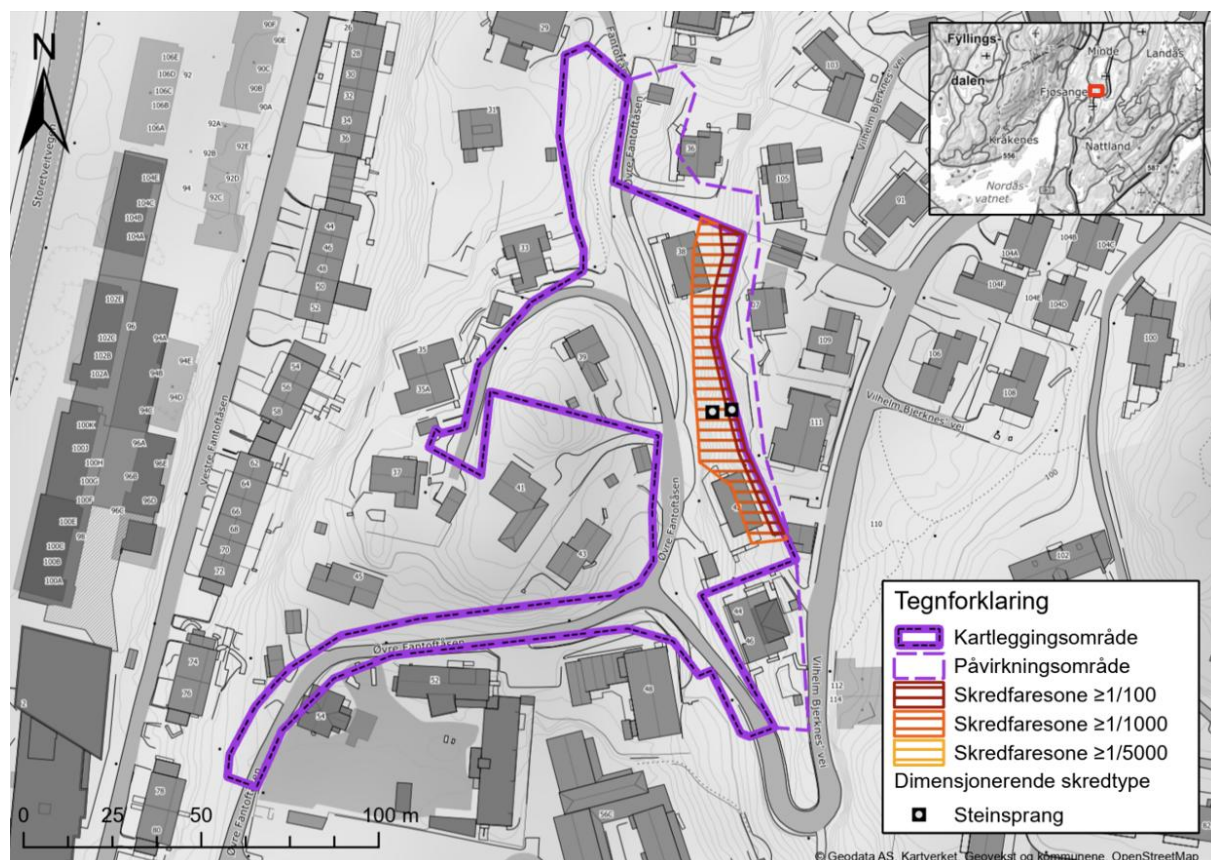
Figur 11: Vegtrafikkstøy i tilknytning til planområdet. Kilde: bergenskart.no

- Energi – infrastruktur

Planområdet kommer innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, men den eksisterende bebyggelsen er ikke tilkoblet denne. Det er ingen trafostasjoner innenfor planområdet, men det går en del strømlinjer i luftspenn gjennom planområdet

- Risiko og sårbarhet

Skråningen langs østsiden i planområdet er bratt og det må derfor gjøres sikringstiltak der når området bygges ut. Langs vestsiden av grøntområdet i nord er det også en bratt skråning. Ved mer tilrettelegging for lek og opphold i dette grøntområdet må det med stor sannsynlighet også gjøres sikringstiltak i form av oppsetting av gjerder eller lignende.



Figur 12: Kart som viser skredfaresoner i planområdet. Utarbeidet av Multiconsult

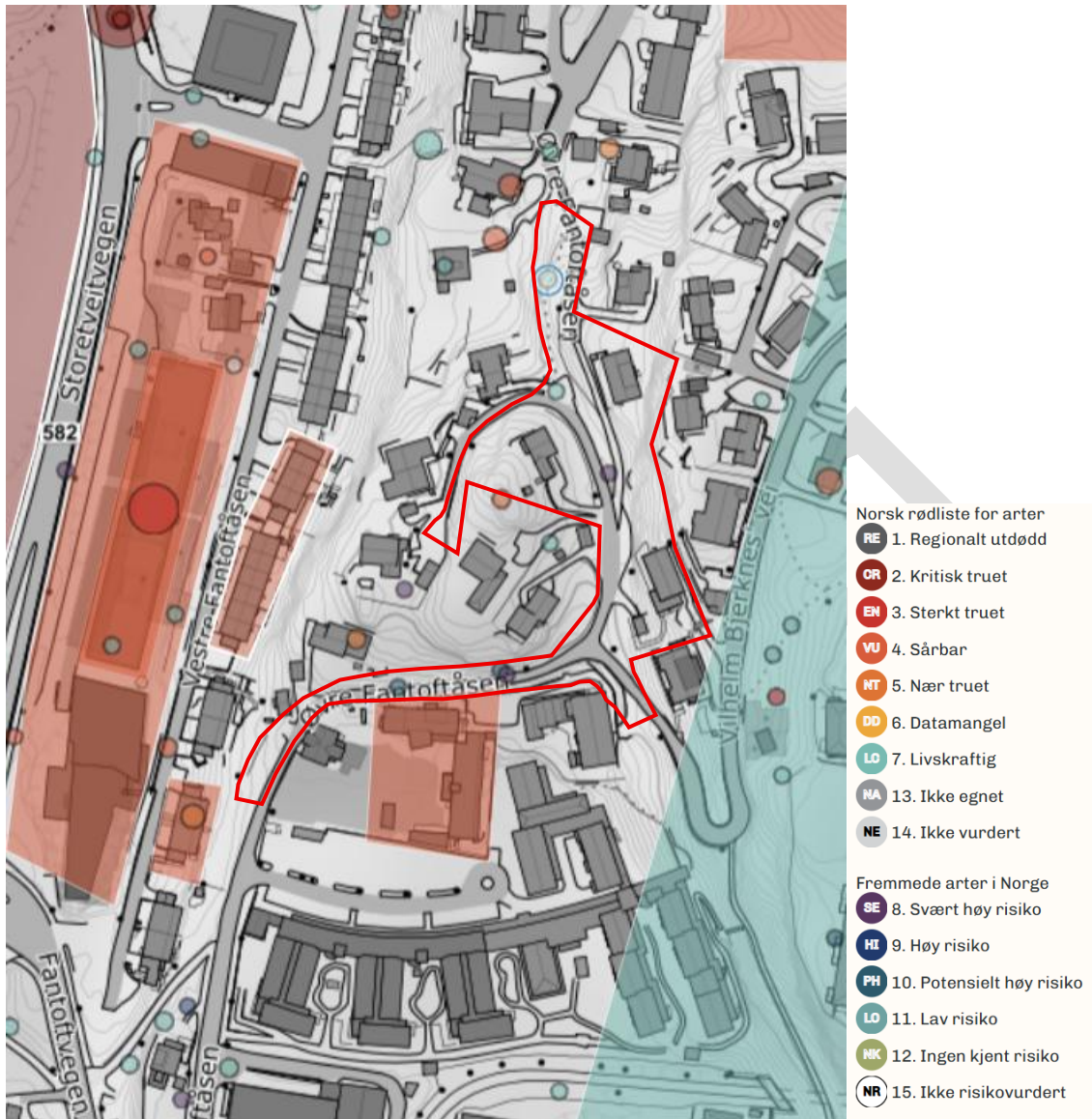
- Vegetasjon, dyreliv, naturtyper, sjø og vassdrag

Det er registrert flere rødlistearter i og rundt planområdet. Dette er bl.a. grønnfink (sårbar), granmeis (sårbar), Caloptilia (sommerfugl, nært truet), fiskemåke (sårbar), gråspurv (nær truet) og Ask (sterkt truet).

Det er også registrert noen fremmedarter i området. Dette er blodkløver (potensielt høy risiko), marsfiol (potensielt høy risiko), gravbergknapp (svært høy risiko), kjempebjørnekjeks (svært høy risiko), nuskhyll (svært høy risiko).

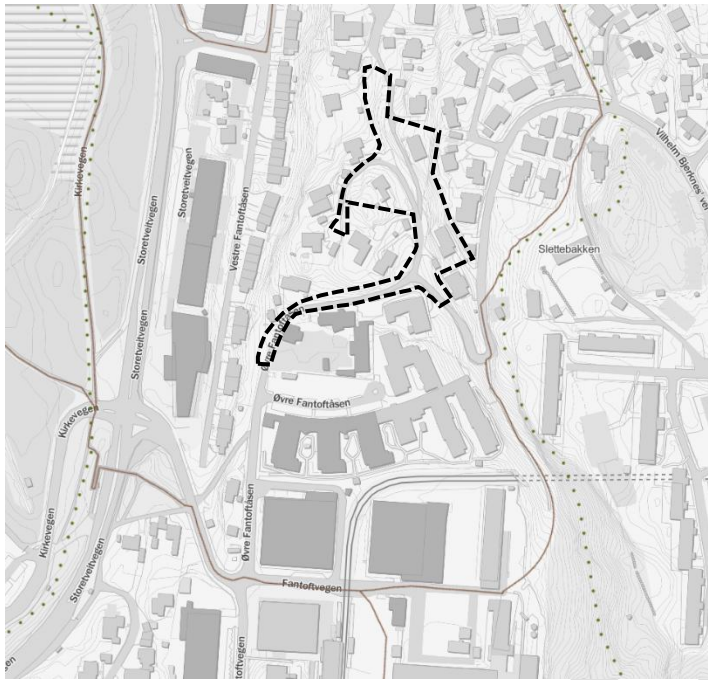
Det er også registrert en hul eik tilgrensende planområdet som er en naturtype med svært stor verdi.

Det har også vært befaring av arborist og biolog i planområdet som bl.a. har sett på større eldre trær (ask og eik) og hvilke av disse som bør bevares.



Figur 13: Kart som viser oversikt over rødlistede arter og fremmedarter i og rundt planområdet. Kilde: artskart.artsdatabanken.no

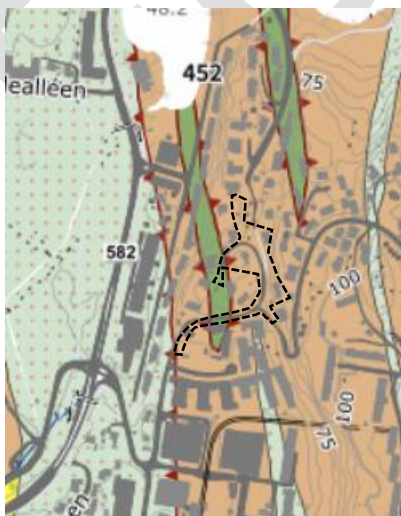
Som man kan se av kartet under går det turtrase og økologisk korridor rundt planområdet i vest, sør og øst.



Figur 14: Kart som viser turtraseer (brun linje) og økologiske korridorer (grønn stipling) rundt planområdet. Kilde: bergenskart.no

- Geologisk mangfold

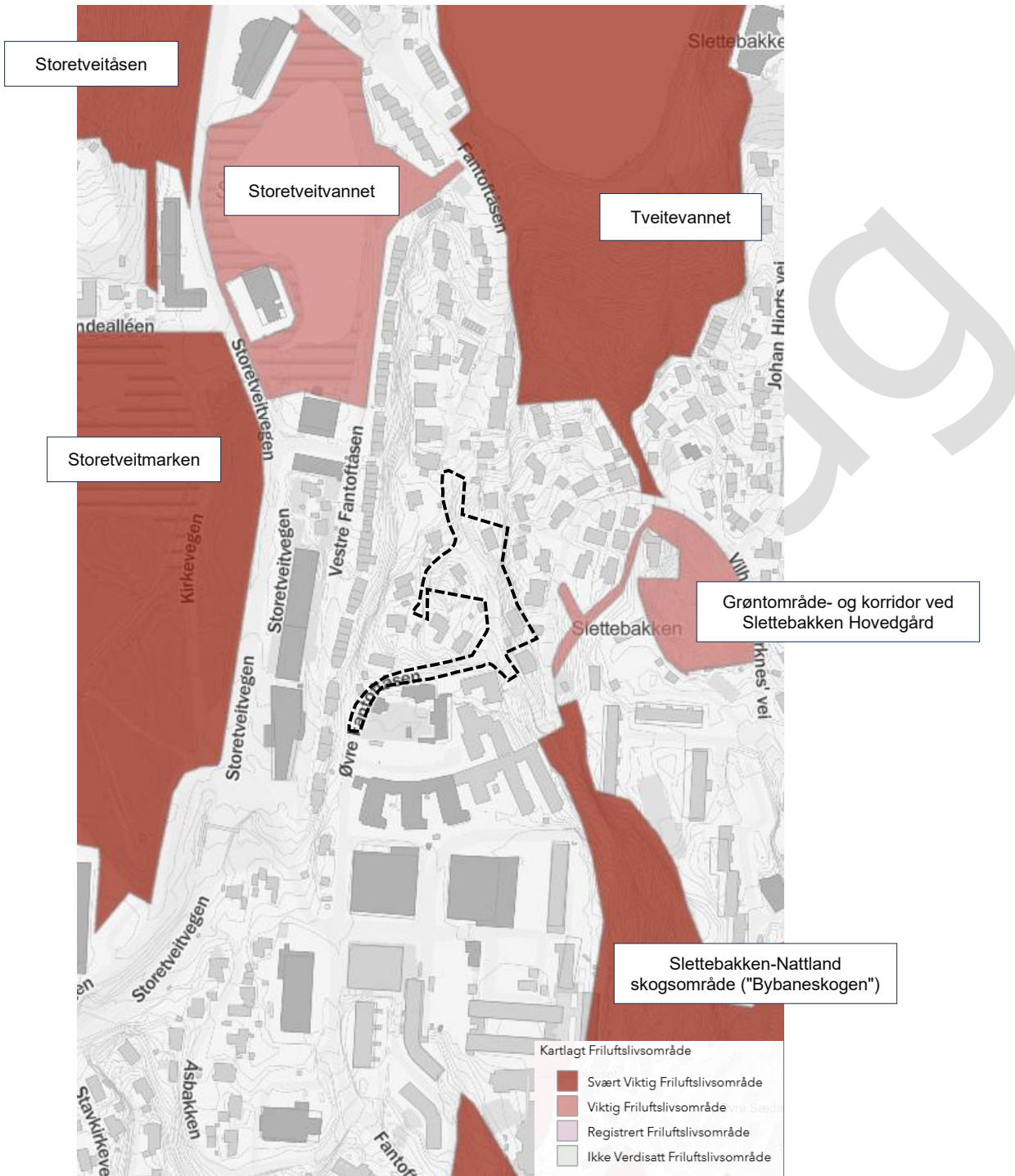
Bergartene i området består i hovedsak av Amfibolitt, omdannet og sterkt deformert gabbro og grønnstein med bånd av trondhjemit (brun farge), samt noe Mylonittgneis, for det meste granittisk (grønn farge). Løsmassene i området består av fyllmasser. Dette vil si masser som i hovedsak er transportert og avsatt av mennesker. Det er ikke gjort noen registrering av geologisk arv i eller i nærheten av planområdet. (Geologisk arv er geologiske lokaliteter av særlig verdi for undervisning, forskning og/eller formidling.)



Figur 15: Kart som viser berggrunnen i området. Kilde: ngu.no

- Kartlagte friluftslivsområder

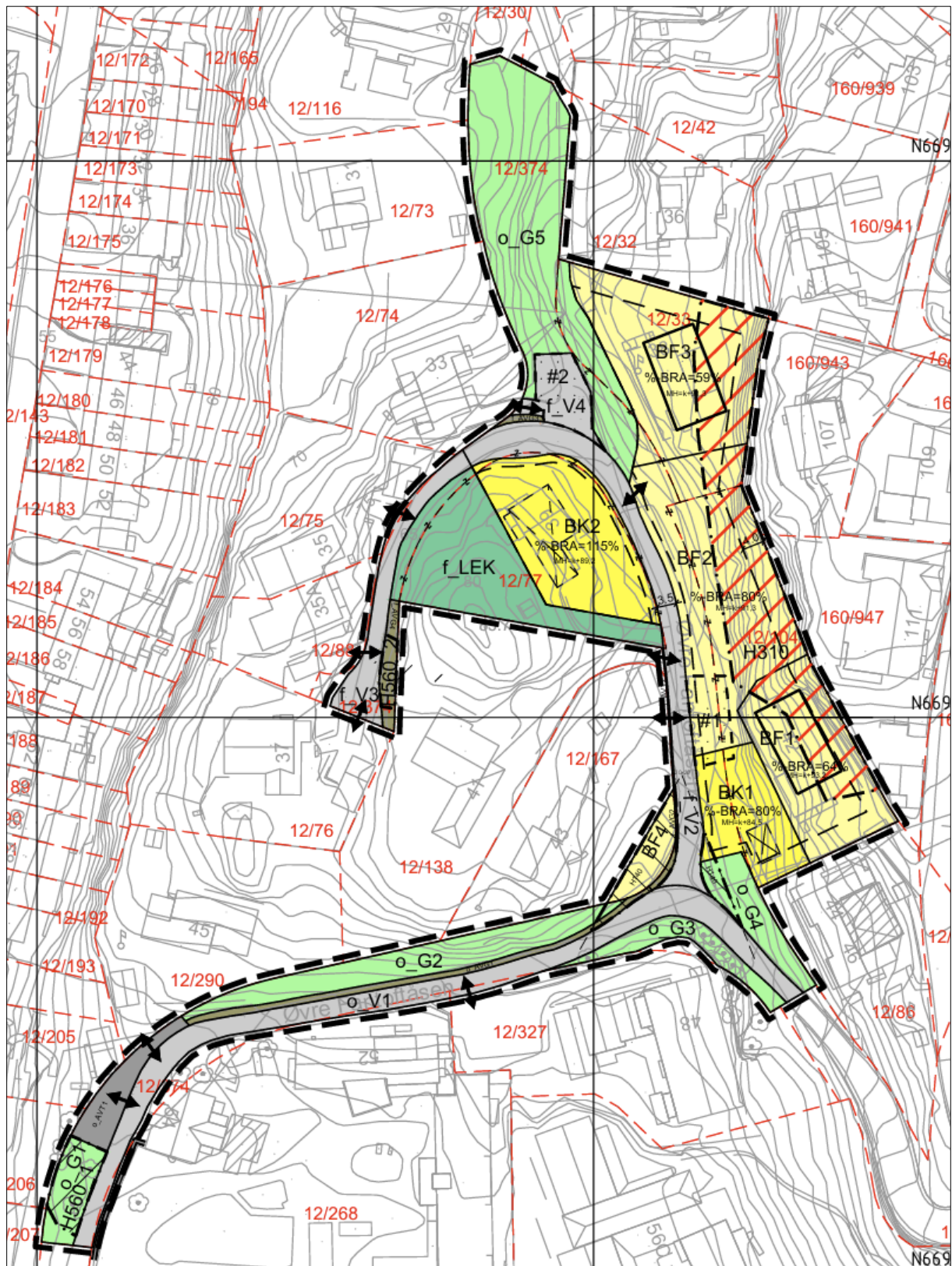
Planområdet er ikke registret som friluftslivområde, men det ligger flere friluftslivområder tett på planområdet.



Figur 16: Kart som viser friluftslivområder i nærheten av planområdet. Kilde: bergenskart.no

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk



4.1.1 Arealformål

Hovedformålene i planen omfatter i hovedsak:

- Frittliggende småhusbebyggelse:
BF1 inneholder en eksisterende enebolig og BF3 en eksisterende tomannsbolig. Disse skal beholdes og oppgraderes. På BF2 legges det til rette for 2 tomannsboliger. De eksisterende boligene og de nye har to etasjer + underetasje mot terreng.
- Konsentrert småhusbebyggelse
BK1 inneholder et lite leilighetsbygg med 3 boenheter. Bygget har 1 ½ etasje + underetasje mot terreng.
BK2 inneholder 3 hus i rekke. Byggene har to etasjer + underetasje mot terreng.
- Lekeplass
f_LEK er felles lekeplass for beboerne i planområdet. Lekeplassen ligger sentralt plassert på toppen av en liten høyde med gode sol- og utsiktsforhold. Man ønsker å tilrettelegge område for lek og opphold og å gjøre det mer attraktivt og brukervennlig, samtidig som man beholder det som er mulig av eksisterende terreng og vegetasjon. På lekeplassen vil det plasseres ut ulike lekeelementer. Tanken er at det skal være tilbud både for de minste og for de litt eldre barna. Det vil også plasseres ut sittegrupper slik at lekeplassen kan bli et hyggelig møtepunkt for alle i området, både store og små.
- Veg
Vegene o_V1 og f_V3 er eksisterende og skal beholdes slik de ligger. f_V2 vil få justert traseen sin noe samt utbedres ift. dagens situasjon. f_V4 er en utvidelse og oppgradering av eksisterende snuplass, slik at den tilfredsstiller krav for renovasjonsbil. Det må etableres gjerde eller annen form for stengsel/ skjerming langs f_V4 for å hindre at gående fra o_G5 blir ledet inn på snuarealet/ henteplassen til renovasjonsbilen.
- Grønnstruktur
o_G1- o_G5 er eksisterende grønnstruktur i planområdet. Det vil bli lagt opp til en utbedring og liten omlegging av stien som går igjennom o_G5, samt at det vil bli tilrettelagt for et lite lekeområde her som er universelt tilgjengelig.

4.2 Plassering og utforming

4.2.1 Byggehøyder, byggegrensar, utforming og grad av utnytting

Planområdet kommer innenfor hensynssone kulturmiljø – Fantoftåsen. I denne sonen er det viktig at struktur og skala ivaretas, samt at man får en bebyggelsesstruktur som er terrengtilpasset, gjerne lineært lags vegger. Man har i planforslaget forsøkt å ivareta dette ved å anlegge den nye bebyggelsen lineært langs Øvre Fantoftåsen, samtidig som man har sett til eksisterende boligtyper i området når man har planlagt den nye bebyggelsen. Både tomannsboliger, rekkehus og leiligheter som det planlegges for, finnes også ellers i nærområdet.

Det er i dag tre eksisterende boliger innenfor planområdet. Øvre Fantoftåsen 38, 39 og 42. Disse er bygget henholdsvis i 1952, 1957 og 1963. Nr. 38 og 42 skal beholdes og oppgraderes mens det legges opp til at nr. 39 skal rives. For at prosjektet skal kunne hensynta det historiske vegfare, som den kommunale delen av Øvre Fantoftåsen er en del av, på en god måte har man sett at det vil være hensiktsmessig

å rive nr. 39. Dette muliggjør at man ha en høyere utnyttelse her, lenger inne på tomten, istedenfor å ha bebyggelse tettere på det historiske vegfareet. Dette har man også fått aksept for hos byantikvaren.

Bebyggelsen man legger til rette for i planområdet vil ikke ha vesentlige konsekvenser. De nye tomannsboligene ligger inn mot bratt terreng og vil ikke gi negative effekter for den omkringliggende bebyggelsen. De tre husene i rekke er tilpasset høyden på den eksisterende eneboligen som lå der tidligere. Tremannsboligen foran nr. 42 ligger der den tidligere garasjen til nr. 42 stod og ligger således i god avstand til det historiske vegfareet. Høyden på bygget er også tilpasset nr. 42 som ligger bak, slik at det nye bygget ikke blir sjenerende for utsikt eller evt. innsyn. I forkant av nr.42 ligger det i dag en høy terrengmur som skaper et lukket og lite behagelig miljø for forbipasserende. Ved å bygge en tremannsbolig i forkant legger man til rette for en mer inkluderende og inviterende adkomst til området.



Figur 18: Dagens situasjon til venstre (kilde: google streetview) og planlagt ny situasjon til høyre.



Figur 19: Perspektiv av prosjektet sett mot nord.



Figur 20: Illustrasjon som viser hvordan den nye bebyggelsen (gule bygg) er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet, samt er lagt lineært langs Øvre Fantoftåsen.

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Under vil man gjennomgå hvordan prosjektet svarer til Arkitektur+:

VAKKER

01 HELHETLIG UTFORMING

Prosjektet bør utvikles i samspill med omgivelsene når det gjelder terreng, volum, skala, materialitet og takutforming.

Øvre Fantoftåsen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø Fantoftåsen. Det er i prosjektet lagt opp til en skånsom forfetting mellom eksisterende bygg. Det er bratt terreng på tomten og nye bygg er lagt langsmed terrenget for å minimere terrenginngrep og unngå store støttmurer.

Eksisterende boliger på østsiden av interngate blir bevart og rehabilitert. Ny bebyggelse legges i landskapet mellom eksisterende boliger og tilpasses terreng og eksisterende arkitektur. Tomannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg legges med saltak langs kotene, noe vi ser flere gode eksempler på i området. Nybygg legges lavere i terrenget enn de eksisterende boligene slik at det oppnås kontakt med interngate som knytter sammen eksisterende og nye boliger.

Alle nye familieboliger får hager for å oppnå eplehageforfetting. Det er planlagt en helhetlig utforming der skala på bebyggelsen er tilpasset bygninger i området. Det er samlende materialbruk gjennom prosjektet, noe som gjenspeiler bygninger som finnes i området i dag.

02 ESTETISK OPPLEVELSE

Skap gode romlige sammenhenger

Det skapes gode romlige sammenhenger ved å la bebyggelse, gater og utearealer knytte seg til hverandre gjennom klare strukturer, balanserte proporsjoner og gjennomtenkte overganger mellom private-, halvprivate- og fellesareal.

Bygningenes høyde trappes gradvis ned fra nord mot sør og understreker nedtrapping av landskapet mot øst. Rekkehus mot vest legges inntil kollen for å understreke nord-sør retning på landskap og interngate.

Sammenhengende gangforbindelse sør-nord kobler seg på allerede etablert sti i nord. Mot nord utbedres grøntarealet og inkluderer en lekeplass med klatreelement som kan fortsette inn og gjennom skogen. Eksisterende og nye boliger langs gaten knytter seg på gaten ved å ha adkomst langs denne. På kollen mot vest etableres også en lekeplass og møteplass. Denne ligger skjermert for trafikk og med gode utsikts- og solforhold. Per i dag er det ingen slike samlingssteder innenfor planområdet eller langs gaten og er derfor noe som kan nyttes av hele nabolaget.



SÆRPREGET

01 STYRK TEPPEBYEN

Utform og plassér byggverk slik at bebyggelsen reflekterer den underliggende topografien, jf. Bergensk byskikk og byggehøyder, s. 9: «Bebyggelsesteppen: Bebyggelsen kler landskapet som et teppe med varierende tykkelse. Høyere bebyggelse kan forsterke åsryggene. Daldragene må ikke plasseres, men ha en åpen bebyggelsesstruktur.»

Ny bebyggelse reflekterer den underliggende topografien. Terrengets form blir reflektert av at bygningenes plassering og høyde trappes gradvis ned fra nord mot sør og understreker nedtrapping av landskapet. Intern vei ligger i et daldrag og nord-sør retning forsterkes ved at alle boligene legges langsmed denne, på denne måten følger bygningene terrengets linjer. Gaten ligger lavere nede enn den nye bebyggelsen og gir en ekstra åpenhet mellom den nye bebyggelsen.



Perspektiv interngate mot sør

04 BYGG I TETT KONTAKT MED TERRENGET

Nye bygg, byrom og veier bør plasseres i tett kontakt med eksisterende terreng. Velg egnede typologier ved etablering av større bygningsmasse i kupert terreng, som for eksempel oppdelte volumer plassert på ulike nivåer. Finn løsninger for parkering som unngår store terrenginngrep og som i størst mulig grad ivaretar den opprinnelige topografien.

Bebyggelsen legges tett på terrenget og tilpasses stedets topografi. Ved å bygge flere, mindre volum kan byggene plasseres i terrenget på landskapets premisser. Terrenglinjer, vegetasjon og eksisterende romdannelser danner premisset for utbyggingen, slik at nye tiltak fremstår som en integrert del av landskapet, ikke et brudd med det. Byggene følger skråningsretning, slik at landskapets naturlige struktur kan leses. Ved å bygge rekkehus, tomannsboliger og ett mindre leilighetsbygg kan man plassere disse uten å måtte ta ut store masser. Parkering er på bakkeplan og er delt opp slik at det ligger langs gaten og i nære tilknytning til innganger til hver enhet.

Utbedring av gangvei nord i prosjektet vil gi et bedre bevegelsesmønster både for eksisterende boligområde, og nye boliger i området.



Snitt vest-øst

INKLUDERENDE

02 LAG GODE GATESNITT

Tilpass byggehøyden på en måte som gir gatesnitt med en menneskelig skala og god kontakt mellom bygninger og utearealer.

Nye boliger er tilpasset skala på eksisterende boliger. Byggehøyden er tilpasset slik at gatene får en menneskelig skala, men proporsjoner som ivaretar god kontakt mellom inne og ute. Ingen nybygg er over 3 etasjer, inkludert delvis tilfyllt etasje. De nye boligene ligger nærme gatenivå slik at inngangene nås ved en terrengtrapp. Ved å ha tomannsboliger mot øst så kan boligene ha innganger plassert på endeveggene slik at man fristiller areal mellom intern gate og bolig til hager og terrengtilpasning. På denne måten får alle hage mot gaten, men man unngår store terrengmurer. Ved å senke boligene til gateplan oppnår man en større grad av sosial kontroll enn det man finner i gaten i dag. Rekkehus har innganger fra gatenivå, og private hager mot vest opp på kollen.

Høyden bidrar på denne måten til tydelige romdannelser, trygg og lesbar gate og en balanse mellom volum, solforhold og terrengtilpasning.

Det legges til rette for gode kantsoner og overganger mellom private og felles areal.



tverrsnitt tomannsbolig og gate

06 SOSIALT BÆREKRAFTIG NABOLAG

Sett sammen varierte boligtyper der boligstørrelse og planløsning kan tilpasses ulike alders- og brukergruppers behov og livssituasjon.

Det er et overordnet ønske om familieboliger i området, uttalt fra både byplan og naboer. Det legges til rette for familieboliger i form av en eplehagefortetting. Disse boligene er fordelt på eneboliger; to eksisterende, tomannsboliger; to eksisterende og fire nye i tillegg til tre rekkehus og tre mindre leiligheter. På denne måten vil de aller fleste boligene være tilpasset familier.

Det etableres to nye sosiale møteplasser innenfor planområdet. En i nord der det legges til rette for lek og aktivitet i og langsmed skogen. Den andre er en naturlekeplass på kollen mot vest som innehar både lek for småbarn og en større samlingsplass med pergola og grillplass.



Perspektiv lekeplass langs gaten

GRØNN

04 PRIORITER GJENBRUK AV EKSISTERENDE BYGG OG MATERIALER

Bruk lokale ressurser, og etterstrøb lav ressursbruk knyttet til materialer, samtidig som man oppnår gode arkitektoniske løsninger.

Eksisterende boliger nr.38 og nr.42 bevares og rehabiliteres. Nr. 38 er en relativt stor tomannsbolig som ligger godt plassert på en naturlig terrassert del av tomtene. Enebolig på nr.42 er bygget opp med store terrengmurer som også bevares i forestått plangrep. Begge byggene har gode bærekonstruksjoner og takhøyder, mens det kreves en del nye overflater for å sette byggene i god stand. Det er svært positivt for total materialbruk i prosjektet at disse byggene bevares.

Nye boliger er planlagt med underetasjer i betong mot terreng, mens resten av konstruksjonene er bygget i tre. Overflater er i hovedsak trekledning, noe som er en fornybar ressurs, har lavt karbonutslipp og binder CO2. I tillegg harmonerer trekledning godt med omgivelsene, der det i hovedsak finnes eksisterende eneboliger med trekledning.



Eksisterende tomannsbolig nr.38

04 ENDRINGSDYKTIG BY

Tilpass prosjektet til et klima i endring gjennom styrking av blågrønne løsninger.

Planområdet er preget av store terrengforskjeller der den interne veien ligger i et dalsøkk langs de laveste kotene. Veien er asfaltert eller gruset og har et stort, utflytende gruset område sentralt plassert. I prosjektet har vi grønne buffere langs veien, noe som gir en god kantsoner mellom bebyggelse og vei. Kollen mot vest bevares i størst mulig grad, her vil vann infiltreres og dreneres i naturlig terreng. I nord er det et grøntareal med tilhørende sti mot Tveitevannet. Stien oppgraderes og langs denne er det planlagt å bevare eksisterende skog, men legge til rette for en klatreløype.

Det etableres anlegg på tomten som fordrøyer overvann. I tillegg blir det grøfter langs intern vei, noe som ikke finnes i området i dag. Det legges også opp til permeable dekker ved parkering og renovasjonsareal. Alt dette er med på å fordrøye overvann.



Grøntareal i nord

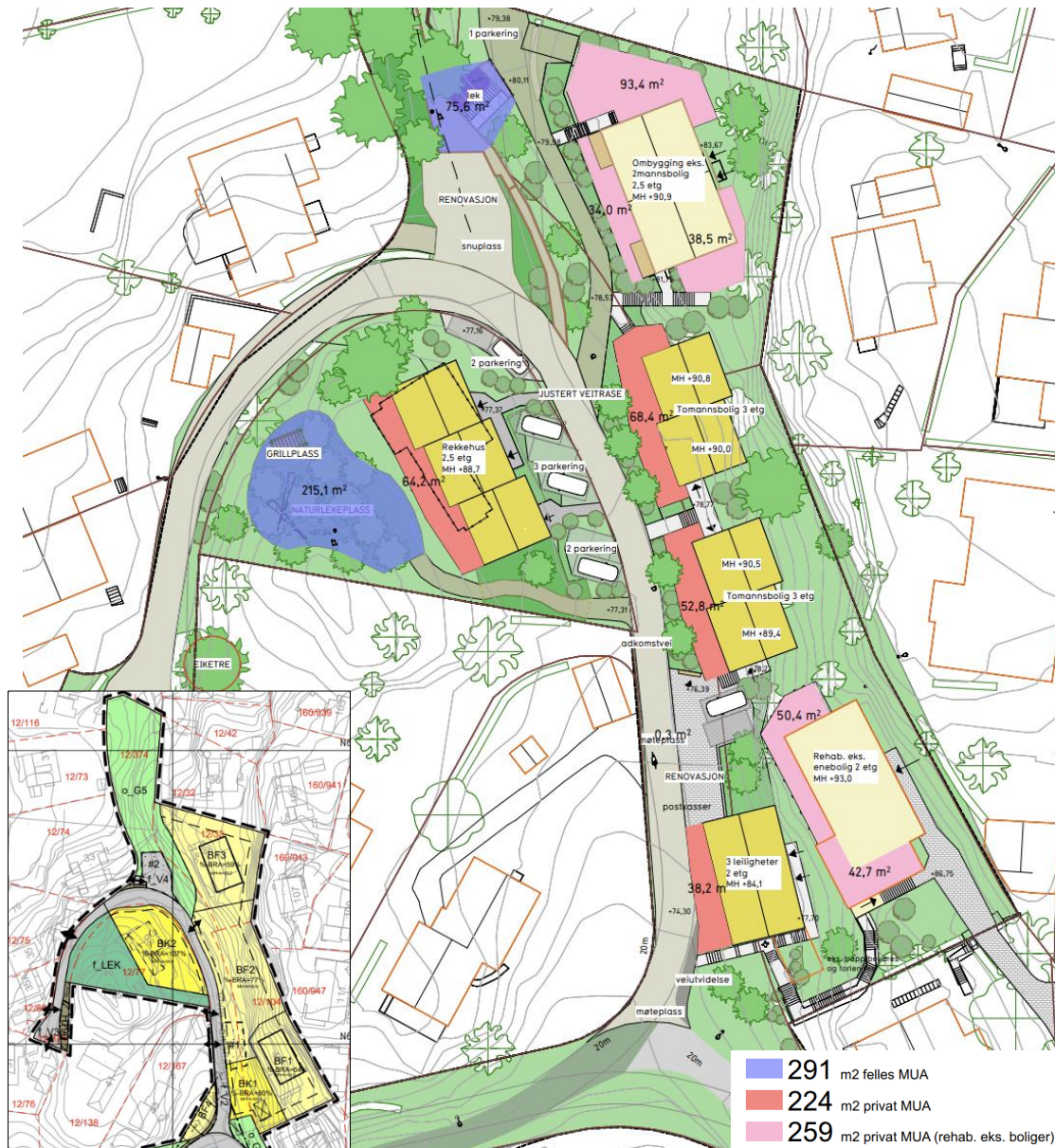
4.3 Bolig og bokvalitet

Det har vært fokus på å tilrettelegge for familieboliger i planforslaget. Dette er også boligtypen som dominerer i nærområdet. I tillegg har man lagt til rette for et lite leilighetsbygg med tre mindre leiligheter. Dette for å kunne tilby noe variasjon i boligtype og gjøre området attraktivt for flere. Familieboligene er av god størrelse med min. 3 soverom og med direkte terrengkontakt. De aller fleste har også inngangene plassert mot felles internveg. I tillegg til at alle boenhetene har eget privat uteareal er det også sikret et stort felles lekeområde sentralt plassert i planområdet. På lekeområdet er eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad tenkt videreført for å skape et variert og spennende lekeområde. Det vil også legges til rette for et mindre lekeområde innenfor grøntområdet, o_G5, i nord. Planområdet har videre en sentral plassering på Fantoft med kort avstand til bl.a. bybane, skole, barnehage og dagligvare og man vil ikke være avhengig av bil for å komme seg rundt.

4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Det er krav til 40 m² uteareal per boenhet. Med 9 nye boenheter i tillegg til at Øvre Fantoftåsen 39 blir erstattet av ett rekkehus blir det totale kravet til uteareal 400 m² (40 x 10). Min. 50% av utearealet skal utformes som fellesareal, noe som vil gi et krav om min. 200 m² felles uteareal. I illustrasjonen under ser man fordelingen av felles og privat uteoppholdsareal og at kravet til uteoppholdsareal tilfredsstilles.



Figur 21: Kart som viser hvordan MUA er løst i planforslaget.

Område for f_LEK skal være en naturlekeplass der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal ivaretas. Siden dette skal være en naturlekeplass som ligger på en liten høyde vil det ikke være mulig å få lekeplassen universelt utformet. Tilkomsten fra vegen og opp til lekeplassen skal imidlertid være trillbar, slik at man har mulighet å komme seg opp med barnevogn eller rullestol. Siden lekeplassen på f_LEK ikke vil bli universell har man etablert et lekeområde innenfor o_G5 som vil være universelt tilgjengelig.



Figur 22: Illustrasjon av planlagt naturlekeplass innenfor f_LEK.



Figur 23: Illustrasjon av lekeområde innenfor grønnstruktur nord i planområdet, o_G5.

4.4.2 Andre uteoppholdsareal

Helt nord i planområdet ligger et mindre grøntområde der det går en sti som forbinder Fantoftåsen med Øvre Fantoftåsen. Denne er vurdert som en viktig snarveg og gangforbindelse av kommunen og vil bli videreført i planforslaget. I grøntområdet vil man benytte seg av det skrånende terrenget og legge til rette for et lite lekeområde med bl.a. sklie. Pga. etablering av hente- og oppstillingsplass for renovasjonsbil tilgrensende grøntområdet i nord har man lagt om stien litt og trukket den mer mot øst slik at den går utenom renovasjonsområdet.

Tilgrensende planområdet i sør ligger Fantoft gård barnehage som også vil være et fint lekeområde for barn i planområdet når barnehagen er stengt.

4.5 Universell utforming

Den private delen av Øvre Fantoftåsen som leder inn i planområdet er i all hovedsak universelt utformet. Men på grunn av de eksisterende terrengforholdene i området vil de fleste av boligene ikke ha universell tilkomst.

4.6 Levekår og folkehelse

For å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår er det viktig å legge til rette for en utvikling som bidrar til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller. Videre er tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal viktig for bl.a. inkludering. Man har sikret et stort felles leke- og uteoppholdsareal, f_LEK, på en liten høyde sentralt i planområdet som vil være en fin møteplass for beboerne i området. Boligene har videre inngang ut mot Øvre Fantoftåsen. Dette gir oversikt og trygghetsfølelse for de som bor og ferdes i området. Med en slik plassering av inngangene legges det også opp til at man lett kan få uformelle møter mellom beboerne.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 Overordnede mål for trafikksikkerhet og mobilitet

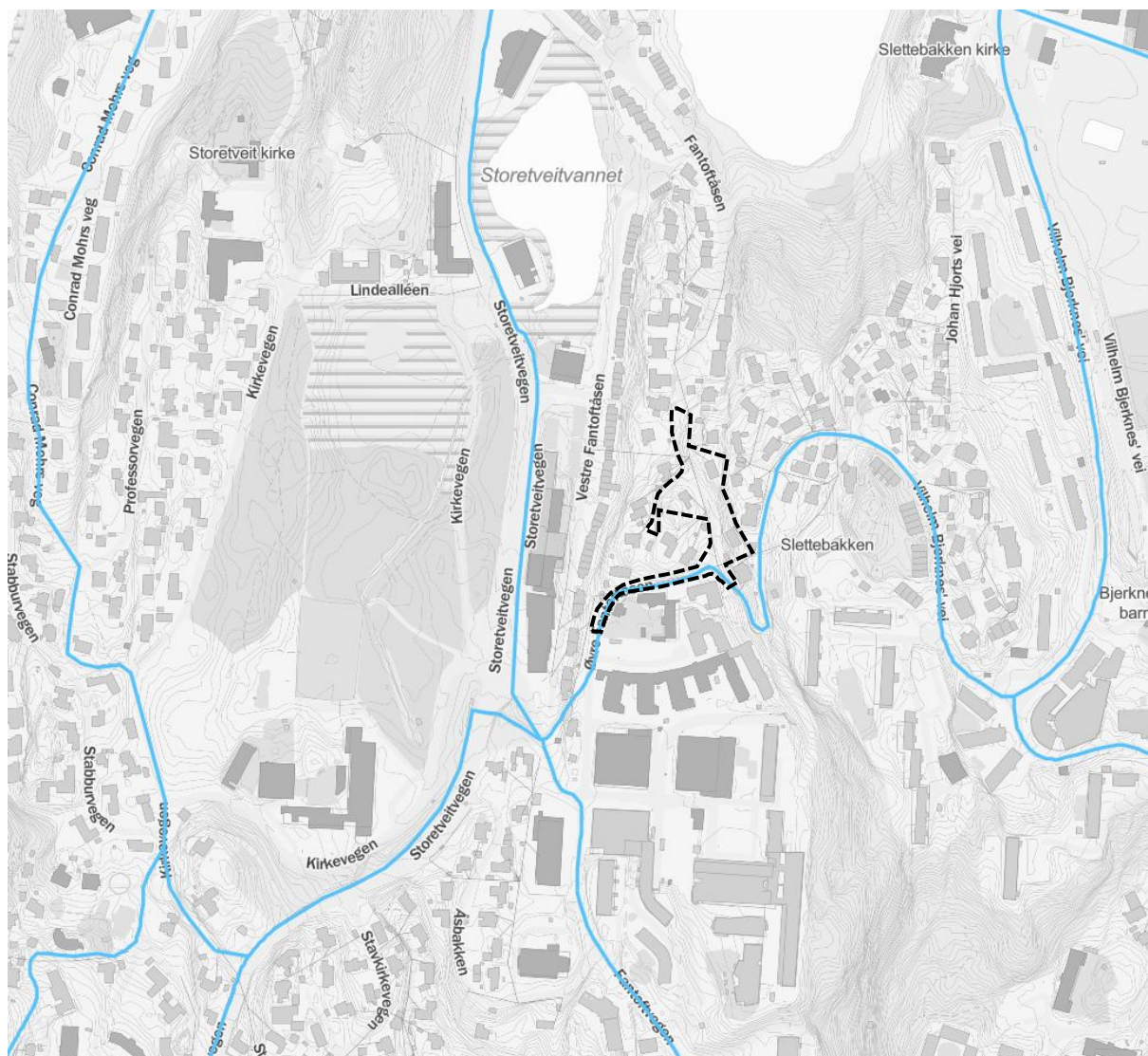
Som det fremgår av trafikk og mobilitetsanalysen er trafikksikkerheten i dag tilstrekkelig ivaretatt, forutsatt at det tilrettelegges for lav kjørefart. Det vil i planforslaget derfor blir lagt opp til at det skal etableres fartshumper på den kommunale delen av vegen Øvre Fantoftåsen slik at farten på kjøretøy langs vegen reduseres.

4.7.2 Gange

Hovedatkomst til planområdet er via Øvre Fantoftåsen. Den delen av strekket som inngår i planområdet har ikke fortau. Nord i planområdet er det en eksisterende snarveg som kobler sammen Fantoftåsen og Øvre Fantoftåsen, denne vil bli videreført, men oppgradert og lagt noe om helt i sør. Denne snarvegen er også en del av skolevegen til Slettebakken skole.

4.7.3 Sykkel

Tilkomstvegen gjennom planområdet er en del av det definerte sykkelnettet i Bergen. Det er per i dag imidlertid ikke gjort noen tilrettelegging for sykkel langs tilkomstvegen. Pga. hensyn til historisk vegfar og kulturmiljø er det ikke lagt opp til noen egen tilrettelegging for sykkel i planforslaget. I planområdet er lagt opp til sykling i blandet trafikk pga. lav trafikkmengde og fart. Det skal settes av 2,5 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA. Disse er tenkt løst i tilknytning til hver bolig, samt i fellesareal på bakkeplan i leilighetsbygget.



Figur 24: Utsnitt av kart som viser sykkelnettet. Kilde: bergenskart.no

4.7.4 Kollektivtilbud

I underkant av 400 m sør for planområdet ligger Fantoft bybanestopp. Her går linje 1, Bergen sentrum - Bergen lufthavn, med hyppige avganger nesten hele døgnet. Rundt 300 m sørvest for planområdet ligger det bussholdeplass (Fantoft) ved Storetveitvegen. Her går buss 83 Bergen busstasjon til Nesttun terminal med ca. 2 avganger i timen gjennom hele dagen. Rundt 800 m øst for planområdet ligger bussholdeplassen Sletten snuplass, herfra går linje 5 fra Sletten snuplass til Fyllingsdalen terminal med forholdsvis hyppige avganger gjennom hele dagen.

Det er ikke aktuelt å sette av areal til kollektivtransport i planområdet.

4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

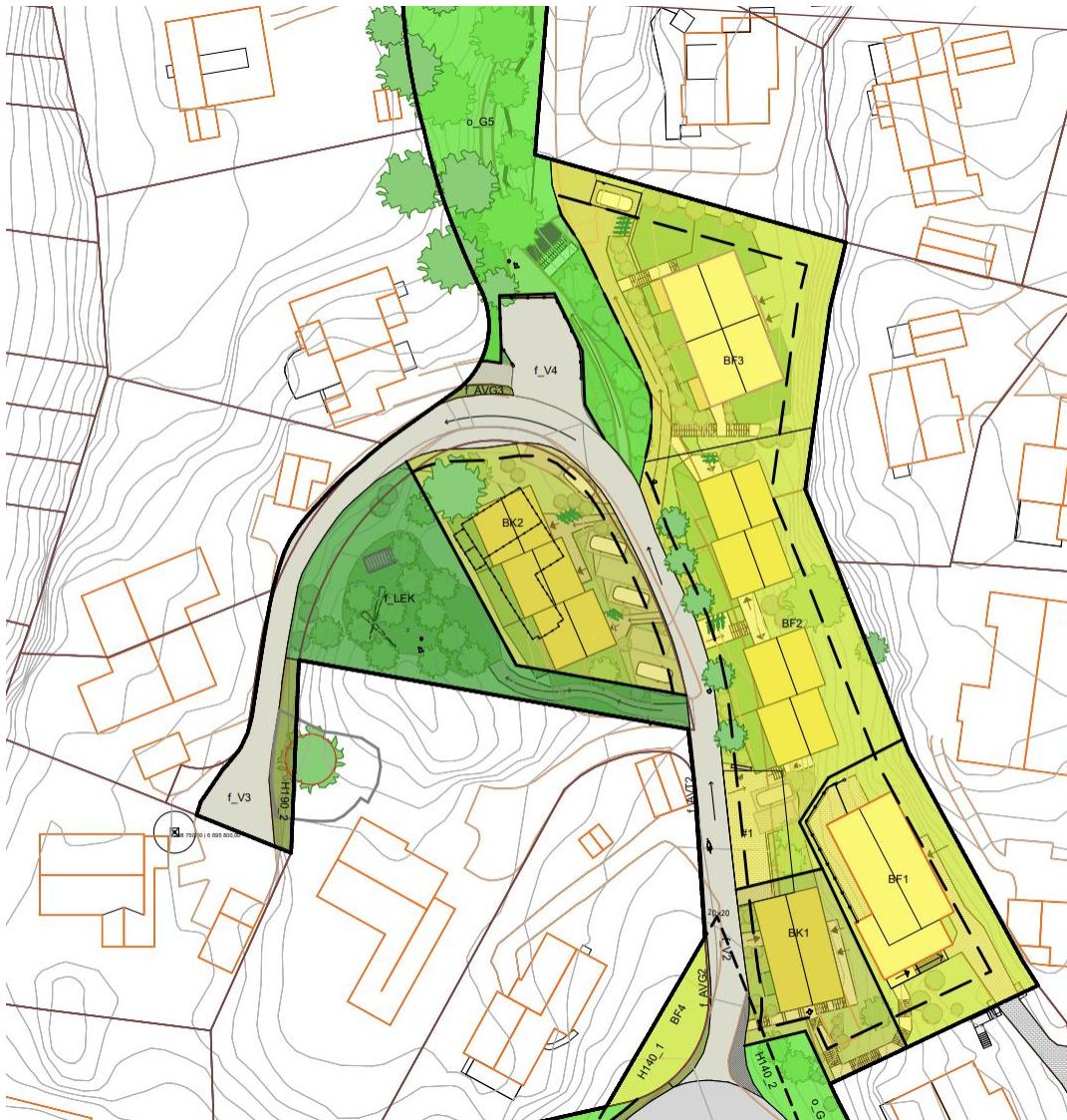
Det er i planforslaget lagt opp til tradisjonell avfallshåndtering der hver boenhet har sine egne bospann. Det er satt av to områder for oppstillingsplass for bospannene ved henting. Det nordlige av disse områdene skal også fungere som snuhammer for renovasjonsbil.



Figur 25: Illustrasjonsplan der man kan se hente- og oppstillingsplass for bospann.

4.7.6 Vei og parkering

Vegene i planområdet er i hovedsak eksisterende. For den private delen av Øvre Fantoftåsen, som er selve tilkomstvegen for boligene, vil det bli gjort noen småjusteringer, i hovedsak itf. oppstramning og mindre breddeutvidelser. Når det gjelder parkeringsplasser skal det settes av 1 parkeringsplass for bil per bolig innenfor BF1-BF3 og BK2. Unntaket er leilighetsbygget innenfor BK1 som planlegges uten parkering. Parkeringene løses innenfor BF2, BF3 og BK2. På illustrasjonen under går det frem hvordan parkeringene er tenkt løst innenfor de ulike boligformålene. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med lademuligheter.



Figur 26: Illustrasjon med plankart over illustrasjonsplan.

ÅDT på Øvre Fantoftåsen gjennom planområdet er på ca. 550 ÅDT. Lokaltrafikken til eksisterende og nye boliger langs den private delen av Øvre Fantoftåsen er på ca. 70 ÅDT. Resterende ÅDT på 500 er gjennomgangstrafikk fra Slettebakken.

4.8 Vannforsyning og avløp

For den nye bebyggelsen er det prosjektert at vannforsyningen skal kobles til ny kommunal vannkum VK1. Denne erstatter eksisterende kommunal vannkum sid: 625538 slik det er vist på tegning H1. Det skal etableres en ny kommunal vannkum (VK2) for å sikre tilstrekkelig brannvannsdekning for alle nye boliger. Private avstikk skal etableres fra VK1 og VK2. Kommunal vannledning frem til vannkum og slokkevannsuttak skal overtas av Bergen Vann, og ledningene skal utføres i minimum Ø150 mm duktilt støpejern. Noe private anlegg for naboer må legges om forbi ny bebyggelse. På alle avstikk til boliger skal det etableres stoppekranter. Adkomstvegen er privat felles, og Bergen Vann skal da ikke har driftsansvaret for private ledninger i området

Preakseptert løsning for manuelt slokkevann med brannvannsdekning (avstand mellom uttak for brannvann og brannobjekt) er for denne typen boliger satt til 50 meter i veileder til TEK17. Samtidig bør ikke uttak for brannvann ligge nærmere enn 25 meter fra større brannobjekt på grunn av varmestråling. Ved en større brann kan varmeutvikling føre til at uttak for brannvann som ligger nærmere enn 25 meter fra brannobjektet ikke kan brukes.

Området får vann fra Kismul vannbehandlingsanlegg. Statisk trykkehøyde på det kommunale vannledningsnettet i området er oppgitt til ca. 110 moh. Med ny bebyggelse plassert rundt kote 75–82 vil vantrykket i ny bebyggelse være tilstrekkelig uten behov for trykkøkning.

Alt spillvann føres til eksisterende 150 mm privat spillvannsledning oppe i Øvre Fantoftåsen. For bebyggelsen nede mot Vilhelms Bjerknes' vei må spillvann da pumpes opp til eksisterende anlegg. Noe private anlegg for naboer må legges om forbi ny bebyggelse.

Der nye ledninger må legges over annen privat eiendom, må det skaffes tinglyste erklæringer for både fremføring og tilknytning før man søker om forhåndstilsagn. Det må også lages erklæringer på solidarisk drift av private VA-anlegg.



Figur 27: Kart fra VA-rammeplanen.

4.9 Blågrønne verdier

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget påvirker ikke areal eller allmennhetens tilgang til friluftsområder, nærskog, grøntdrag mm. Planområdet inneholder et mindre grøntområde i nord hvor det går en snarveg/ sti. Planforslaget legger opp til en utbedring av denne stien, samt at det legges opp til et lekeområde i det skrånende terrenget i tilknytning til denne. Arealet, f_LEK, hvor det legges opp til etablering av et felles lekeområde har tidligere vært privat og ikke tilgjengelig for andre. Dette blir nå åpnet opp og tilrettelagt for alle beboerne i området.

4.9.2 Jordressurser

Ingen kjente konsekvenser.

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Det er laget en naturmangfoldsrapport til planforslaget. I denne er det bl.a. gjort en vurdering opp mot naturmangfoldsloven §§ 8-12. Denne vurderingen er gjengitt under:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget knyttet til områder der det er planer om nye inngrep skal være vitenskapelig basert. Samtidig skal kunnskapen som legges til grunn for verdi- og konsekvensvurderinger være tilstrekkelig og relevant for beslutninger. Det finnes noe informasjon om naturmangfold i planområdet i offentlige databaser fra før, samt at arter (karplanter, moser og lav) og naturtyper ble kartlagt av biolog i 2025. Hele planområdet var lett tilgjengelig og kunne undersøkes grundig. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt for planter og naturtyper og som tilstrekkelig for fugler.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet gjelder for plan- eller byggesaker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende. I henhold til Naturmangfoldloven (jf. §§ 8 og 9) kan kommunen om nødvendig kreve at tiltakshaver gjennomfører undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

Botaniske undersøkelser ble gjennomført i vekstsesongen, og det var fullt mulig å fange opp artsmangfoldet i området. Gjeldende instruks for kartlegging av naturtyper (M-2209, Miljødirektoratet 2024) ble benyttet. Det er ikke utført fugleundersøkelser, men det finnes en del informasjon fra før. Det er lite sannsynlig at planområdet er viktig som funksjonsområde for rødlistede arter med spesielle habitatsbehov jf. Framstad mfl. (2018).

§ 10 Samlet belastning

Naturmangfoldloven har gjennom § 10 innført et krav om å vurdere sumvirkninger av tekniske inngrep på biologisk mangfold. Det skal vurderes om tilstanden og bestandsutviklingen til arter/naturtyper kan bli vesentlig berørt. I vurderingen av samlet belastning bør det legges vekt på om det er andre tiltak som påvirker de samme artene/naturtypene i området.

Planlagt utbygging vil trolig ikke medføre at tilstanden og bestandsutviklingen til naturtyper eller arter blir vesentlig berørt. Det anbefales å gjennomføre avbøtende tiltak for å sikre bevaring av verneverdige trær og at man hindrer videre spredning av fremmede karplanter.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldlovens § 11 pålegger tiltakshaver å bære kostnadene ved miljøforringelse. Det er tiltakshaver som dekker eventuelle kostnader for å hindre eller avgrense skader på naturmangfoldet.

Det ble funnet en rekke fremmede plantearter i planområdet og det bør gjøres tiltak for å ikke spre disse videre under anleggsarbeidet. Masser bør håndteres på stedet og infiserte masser, spesielt med arter med svært høy risiko, bør leveres til egnet mottak hvis de skal flyttes (se Misfjord & Angell-Petersen 2018 for mer informasjon).

Anleggsperioden kan være forstyrrende for fuglearter på grunn av økt støy og trafikk. Den rødlistede fuglearten fiskemåke er registrert hekkende i området. Artene som finnes her er nok vant til litt støy da dette er et tettbygget område, men særlig sprengning vil være uheldig i en hekkeperiode.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

I lovens § 12 er det gitt retningslinjer om at det skal velges teknikker, driftsmetoder og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultatet, der hensyn til naturmangfoldet er en viktig faktor. Anleggsfasen bør utføres så skånsomt og miljøvennlig som mulig.

Registreringer/ funn

Det aktuelle området ble undersøkt av Biota Naturkompetanse AS i mai 2025, og man registrerte da en lokalitet med naturtypen hul eik (tidligere registrert etter DN-håndbok 13 i 2018). Hule eiker er en sterkt truet naturtype, og er også en utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven. Etersom naturtypen er utvalgt naturtype for lokaliteten svært høy verdi. Den hule eiken er imidlertid registrert like utenfor planområdet.

Det ble gjort funn av flere individer av den rødlistede arten ask (EN), hvorav to trær fremsto som store og friske. I tillegg var det fra tidligere av registrert de rødlistede artene gråspurv (NT) og fiskemåke (VU), hvor fiskemåke også har blitt registrert hekkende ved flere anledninger. Tiltaket forventes ikke påvirke det økologiske funksjonsområdet til de rødlistede fugleartene, men influensområdet vurderes likevel å ha noe verdi som leveområde for fugl. Det ble også gjort en rekke funn av fremmede karplanter langs veien, og langs sti mellom Øvre Fantoftåsen og Fantoftåsen.

Mulige virkninger og avbøtende tiltak

Øvre Fantoftåsen er allerede et sterkt bebygget område, og planlagt ny bebyggelse vil hovedsakelig skje i områder som i dag disponeres som hage. Dermed blir ingen viktig eller sårbar natur berørt av tiltakene, men det vil bli noe reduksjon i grøntområder, som har verdi som leveområde for vanlige arter i området.

Tiltaket forventes ikke å påvirke hekkeområdene til fugleartene som er registrert i området, da fiskemåke og gråspurv som hekker i tettbygde strøk hovedsakelig hekker hhv. på flate tak og i hulrom på bygninger eller i fuglekasser.

Det ble kartlagt mange fremmede arter med stort invasjonspotensial i planleggingsområdet, og tiltaket kan føre til spredning av fremmede karplantearter ved flytting av masser og eventuell fjerning av disse artene.

4.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Det vil bli litt terrenginngrep ved etablering av den nye bebyggelsen. Noen masser vil kunne brukes internt i planområdet, men man vil nok få noe overskuddsmasser som må transporteres bort. Ved transport må det sørges for at eventuelle fremmede arter ikke spres.

4.9.5 Overvannshåndtering

Det finnes ingen registrerte etablerte overvannsanlegg i planområdet i dag, og ingen eksisterende stikkrenner eller kulverter i nærheten. Overvann renner naturlig nedover i terrenget. For å unngå en økning i avrenning må det derfor etableres anlegg på tomten som fordrøyer overvann. Etter fordrøyning føres overvann til terreng ned til lavbrekk eller infiltreres til grunnen. I tillegg skal noe overvann fra veianlegget føres til ISF kummer og

infiltreres til grunnen. Hvordan fordrøyningsmagasinene skal utformes må løses i detalj i prosjekteringsfasen.

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Tiltak som er gjort i planforslaget for å minimere klimagassutslipp:

Mobilitet:

- Planområdet ligger tett på Fantoft bybanestopp. Bybanen har hyppige avganger gjennom hele dagen, som gjør det gunstig å komme til og fra planområdet uten bil.
- Man har ulike servicefunksjoner som dagligvarebutikk, barnehage og skole i gangavstand fra planområdet.

Arealbruk:

- Utbyggingen det legges opp til i planforslaget vil delvis etableres på allerede bebygde eller harde flater.

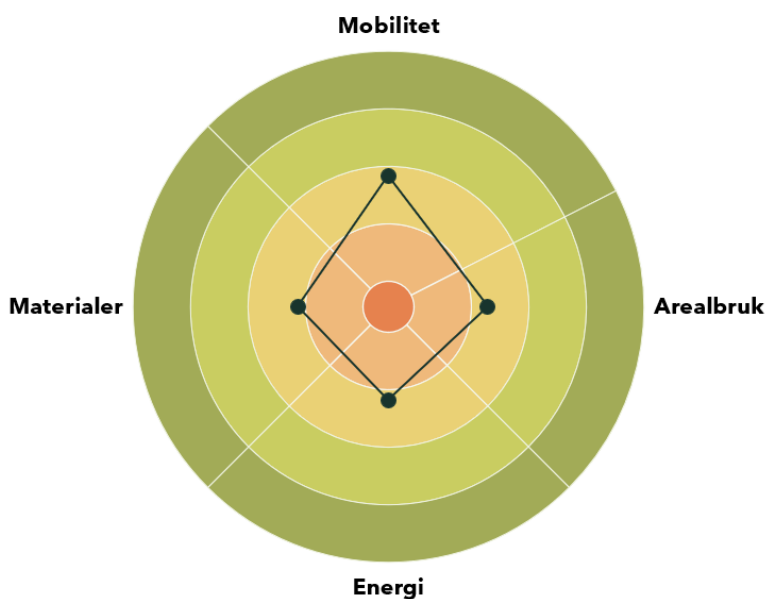
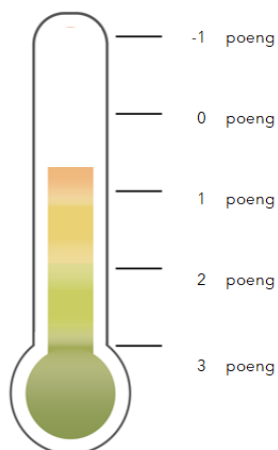
Materialer:

- Det er i dag 3 boliger innenfor planområdet, en av disse rives, mens de to andre vil beholdes slik de er og oppgraderes.
- For ny bebyggelse skal det i hovedsak benyttes trematerialer.

Energibruk:

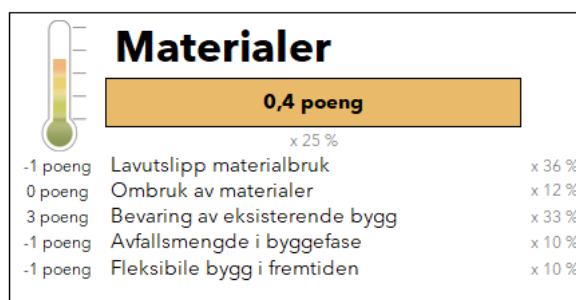
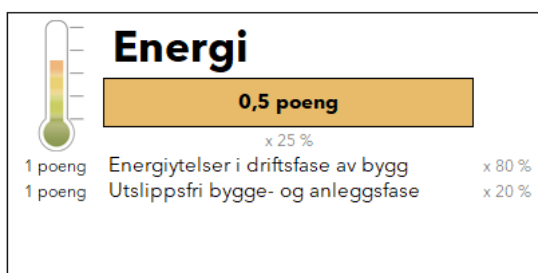
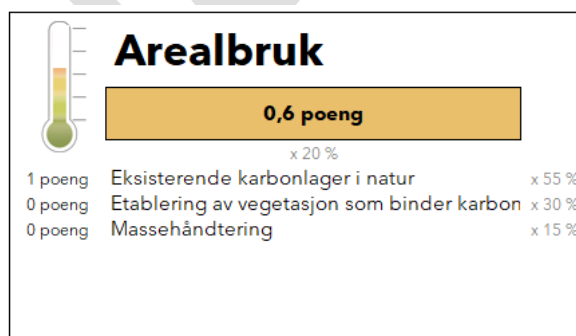
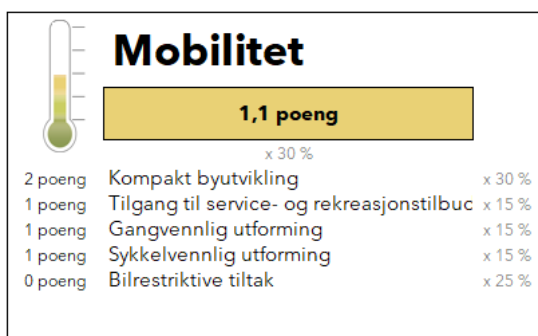
- For å minimere energibruken vil det vurderes muligheter for å benytte solceller, varmepumper osv.

Resultater



Sammenlagt poengsum

0,6 poeng



Figur 28 - Utsnitt av resultater fra mal for klimanorm.

4.10.2 Klimagassberegninger

I klimagassberegningen er det vurdert to ulike alternativer. Ett alternativ der alle de eksisterende boligene i planområdet bevares + at det etableres nybygg og ett alternativ der den ene eksisterende eneboligene rives + at det etableres nybygg. Under er konklusjonen fra klimagassberegningen gjengitt:

Totalt klimagassutslipp for alternativet med nybygg over hele byggets levetid er på 2466 tonn CO₂e. Til sammenligning er totalt klimagassutslipp for alternativet med bevaring på 2560 tonn CO₂e. For begge alternativene står transport i drift for den største delen av det totale utslippet. Utover det står også energiforbruk i drift og produksjon av byggematerialer for en betydelig del av det totale utslippet. Alternativet med nybygg har totalt sett lavest klimagassutslipp over byggets levetid. Det skyldes i hovedsak at dette planforslaget er noe mindre i areal. Ser man heller på årlig utslipp per BTA kommer alternativet med bevaring best ut med 28 kg CO₂e/år/m² mot 33 CO₂e/år/m² for nybygg-alternativet.

Det er generelt lite forskjell i klimagassutslipp for de to alternativene. Det skyldes at det er mye likt i de to alternativene, og at det kun er en enebolig som vurderes revet. Resten av planforslaget er relativt likt, men med noen forskjeller i areal for de ulike bygningstypene. En viktig forskjell som derimot er verdt å merke seg er at alternativet med bevaring inneholder parkeringskjeller under leilighetsbygget noe som nybygg-alternativet ikke har. Det gjør at sammenligningsgrunnlaget for de to alternativene ikke blir helt likt, siden parkeringskjeller medfører et høyt klimagassutslipp sammenlignet med å ikke bygge parkeringskjeller. Bevarings-alternativet ville kommet bedre ut om det ikke hadde vært parkeringskjeller under leilighetsbygget slik som nybygg-alternativet.

4.11 Kulturmiljø

Planområdet blir, som tidligere nevnt, omfattet av hensynssone kulturmiljø – Fantoftåsen i KPA. I denne sonen er det bl.a. viktig å ivareta struktur og skala, samt ha en terrengtilpasset bebyggelsesstruktur lineært langs veg. Dette er i planforslaget ivaretatt på en god måte ved at de nye boligene ligger godt plassert i terrenget, lineært langs vegen Øvre Fantoftåsen. De nye boligene tar også igjen formspråk og elementer fra den omkringliggende bebyggelsen, som er karakteristisk for området og hensynssonen.

Deler av tilkomstvegen til planområdet, Øvre Fantoftåsen, er del av historisk vegfar – Stavangerske postveg. For å ivareta dette har man etablert ny bebyggelse i god avstand til vegfarete. Man har sikret grønnstrukturen langs vegen, samt at det ikke skal legges opp til noen justeringer på vegen som er med på å ødelegge lesbarheten til vegfarete.

4.12 Barn og unges interesser

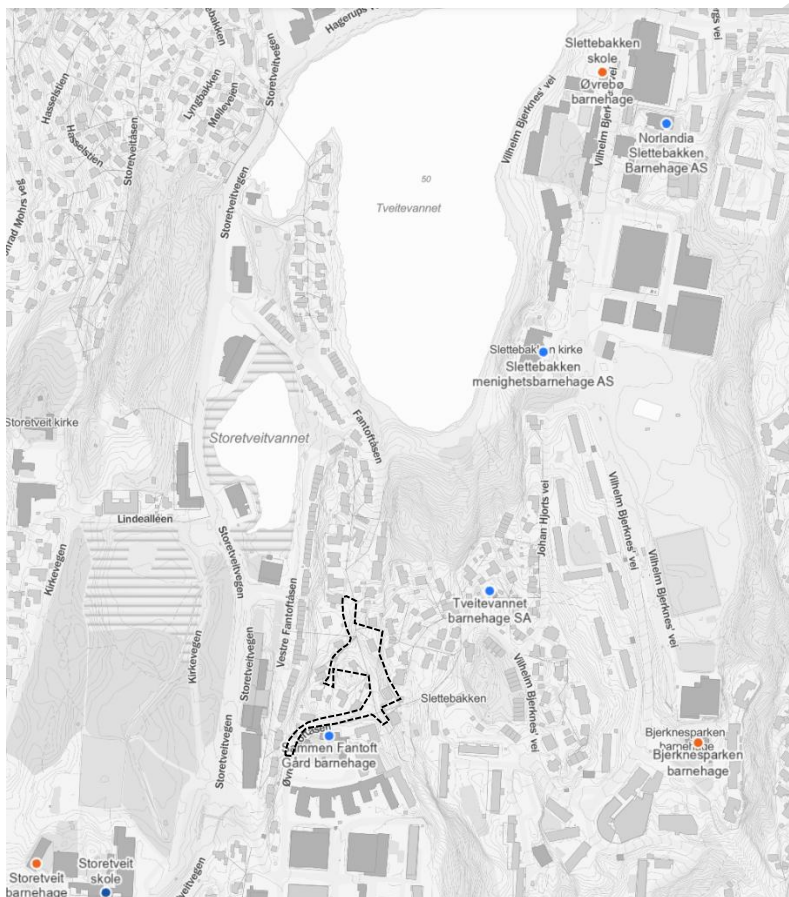
Med unntak av tilkomstvegen består planområdet i hovedsak av private boligtomter. Det er i dag derfor ingen egne/felles arealer i planområdet som er avsatt til, eller i bruk av barn og unge. I planforslaget blir det imidlertid sikret en egen felles lekeplass på toppen av den lille høyden sentralt i planområdet. I tillegg vil det også bli tilrettelagt for noe lek i grøntområdet helt nord i planområdet, samt at stien som går gjennom dette området vil bli oppgradert og lagt litt om for å få en bedre situasjon.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole og barnehage

Ifølge barnehagebruksplanen 2022-2035 hadde Årstad bydel i 2022 plass til 93% av barna i alderen 1-5 år som er bosatt i bydelen. For Slettebakken skolekrets, som planområdet kommer innenfor, forventes det en overkapasitet på inntil 380 barnehageplasser. Tilgrensende planområdet ligger Fantoft gård barnehage. Det er også flere barnehager i kort nærhet til planområdet.

Planforslaget kommer som nevnt innenfor Slettebakken skolekrets. Slettebakken skole har et elevtall på 381 elever skoleåret 2020/2021. Skolen har ved overtakelse av International School of Bergen (ISB) sine arealer fått en oppjustert normalkapasitet til 450 elever. Elevtallet forventes å ligge på et jevnt nivå på i underkant av 400 elever i hele perioden frem mot 2030 og skolen kan derfor forvente å ha noe ledig kapasitet fremover. Skolen har imidlertid vedlikeholdsetterslep og uhensiktsmessige arealer. Ut ifra det nevnte over vil det ikke være behov for areal til barnehage eller skole i planforslaget. Både barnehagedekningen og skolekapasiteten er tilstrekkelig. Det er også kort veg til Storetveit ungdomsskole som ligger 700 m sørvest for planområdet.



Figur 29: Oversikt over skoler og barnehager i nærområdet. Kilde: bergenskart.no

4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Det er snakk om en begrenset utbygging i planområdet med etablering av kun 9 nye boenheter. Grunnet dette vil ikke planforslaget ha konsekvenser for servicetilbudet i området eller utløse behov for å tilrettelegge for eget areal til idrett.

4.14 Risiko og sårbarhet

4.14.1 ROS-analyse

Under er funn fra ROS-analyse, samt eventuelle avbøtende tiltak listet opp:

TILTAK - Reguleringsplan		
Uønsket hendelse/ fare knyttet til:	Tiltak i planen:	
Naturgitte forhold		
1	Ekstrem nedbør/ overvann	- Legge til rette for gode løsninger for infiltrasjon og fordrøyning av overvann i tråd med VA-rammeplan
2	Steinsprang	- Sikring av bergskjæringen på tomten - Sikring av tørrsteinsmur øverst på tomten
3	Farlig terreng • Stup • Myr • Vann, elv ol.	- Etablering av gjerder for å hindre fall utfor bratt terreng
Menneskeskapte- og virksomhetsbaserte farer		
4	Trafikkulykker • Kjøretøy • Myke trafikanter	- Legge til rette for fartshumper slik det konkluderes med i trafikkanalysen.
Sårbare objekt og kritisk infrastruktur		
5	Kulturminner	- En evt. utbedring av vegen må hensynta vegfaret. - Ivareta eksisterende bebyggelse så godt det lar seg gjøre. - Tilrettelegge for at ny bebyggelse hensyntar struktur, skala og terreng som er en karakteristikk for området.
6	Sårbar natur • Vegetasjon • Dyre- og fugleliv	- Ivareta mest mulig av eksisterende vegetasjon, og da spesielt asketrær.
7	Institusjoner • Skole • Barnehage • Helse	- Gjøre tiltak på/langs vegen som bedrer trafikksikkerheten
Farer relatert til anleggsarbeid		
8	Anleggsarbeid og anleggstrafikk • Ulykker • Tilkømt • Forurensing (lyd, lukt, støv)	- Lage en plan for bygge- og anleggsfasen. - Tiltak for å hindre store mengder støv fra anleggsplassen

4.14.2 Klimatilpasning

Planforslaget er godt tilpasset eventuelle fremtidige klimabehov. Planområdet ligger i stor grad i skrånende terreng med naturlig avrenning, og vil bl.a. ikke være flomutsatt. Det er i tillegg en del vegetasjon i planområdet som er gunstig ift. fordrøyning ved store nedbørsmengder.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Man er ikke kjent med at planforslaget kan utløse offentlig innløsningsplikt og/eller kan medføre ekspropriasjonstiltak for å gjennomføres.

4.16 Rækkefølgebestemmelser

Utklipp fra bestemmelsene under:

8 Rækkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

8.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF1, BK1, BK2)

8.1.1 Følgende arealer skal være ferdig opparbeidet:

- Hente- og oppstillingsplass for renovasjon innenfor #1 og #2, i samsvar med bestemmelse 7.1.
- Lekeområde innenfor f_LEK, i samsvar med bestemmelse 3.4.
- Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.1.6.
- Tilkomstveg f_V2 og f_V4
- Parkeringsplasser for bil i samsvar med bestemmelse 3.1.4.
- Sykkelparkering i samsvar med bestemmelse 3.1.5.
- Sti og lekeområde innenfor o_G5 i samsvar med bestemmelse 5.1.
- Fartshumper, i samsvar med bestemmelse 4.2.1.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Formål	m ²	% BRA i plankart
BK1	324	80 %
Leilighetsbygg	260	-
BK2	596	115 %
Rekkehus + parkering	685	
BF1	547	64 %
Ø.F. 42	350	
BF2	933	80 %
Tomannsboliger + parkering	746	
BF3	733	59 %
Ø.F. 38 + parkering	430	

Total m ² BRA - Bolig + parkering	m ²
BK1	260
BK2	685
BF1	350
BF2	746
BF3	430
Totalt	2471

Beregningsgrunnlag	m ²	% BRA
BK1	324	
BK2	596	
BF1	547	
BF2	933	
BF3	773	
f_LEK	553	
	3726	

Total utnyttelse for planområdet:

$$\frac{2471}{3726} \times 100 = \mathbf{66 \% \text{ BRA}}$$

4.17.2 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF1)	547,1
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF2)	932,8
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF3)	772,8
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF4)	93
1112 - Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (BK1)	323,9
1112 - Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (BK2)	596,1
1610 - Lekeplass (f_LEK)	553
Sum areal denne kategori:	3818,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (f_V4)	132,7
2010 - Veg (o_V1)	611,1
2010 - Veg (f_V2)	446,3
2010 - Veg (f_V3)	200,1
2018 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_AVT1)	120,1
2018 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (f_AVT2)	5,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1)	95,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG3)	9,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG4)	56,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG2)	13,2
Sum areal denne kategori:	1689
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3001 - Grønnstruktur (o_G1)	129
3001 - Grønnstruktur (o_G2)	349,8
3001 - Grønnstruktur (o_G3)	138,1
3001 - Grønnstruktur (o_G4)	162,3
3001 - Grønnstruktur (o_G5)	948,0
Sum areal denne kategori:	1727,2
Totalt alle kategorier:	7234,8