



Byrådssak /23

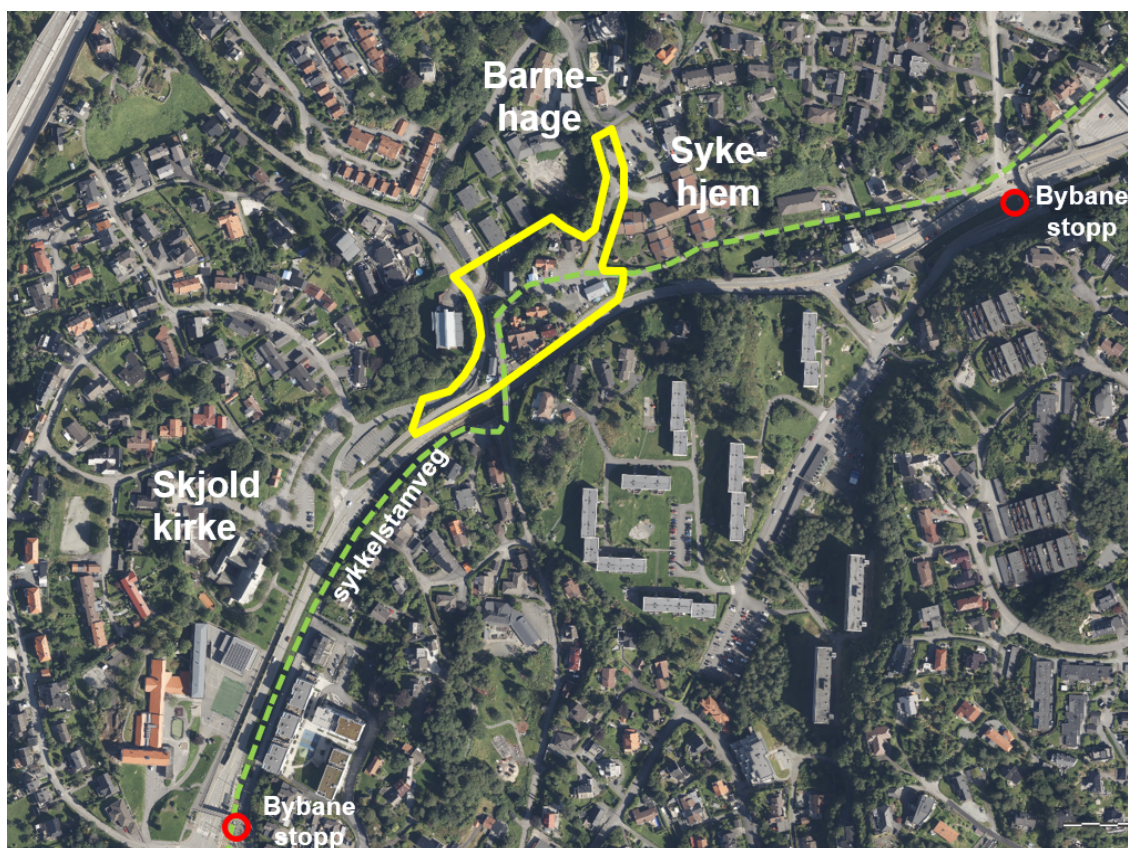
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56549-29

Fana, Gnr. 40, Bnr. 1 m.fl, Fana Blikk, Skjold Reguleringsplan ID 62310000

Hva saken gjelder:

På vegne av Fana Blikk fremmer Opus AS forslaget til detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel. Planområdet utgjør om lag 12,4 daa og ligger mellom bybanestoppene Mårdalen og Skjold. Sykkeltamveien i Osbanetraseen (plan ID 62870000) krysser planområdet. Planområdet er bebygd med flere bygninger, inkluderer det eldste gårstunet på Skjold og brukes til næringsformål av Fana Blikk sin virksomhet i dag. Noen av bygningene vitner om tidligere gårdsdrift og har verneverdi. Planforslaget legger til rette for bolig og næring. Adkomsten er fra Harald Sæveruds veg.



Figur 1: Planområdet (gult markert) - beliggenhet på Skjold

Bakgrunn og intensjon

Bakgrunnen for planarbeidet er at Fana Blikk har behov for mer næringsareal og bedre parkerings- og adkomstforhold. Hovedintensjonen med reguleringen er å legge til rette for kombinert formål bevertning / tjenesteyting / forretning / næring / kontor sør for sykkeltamveien og formål bolig nord for den.

Overordnede føringer

KPA 2018 viser planområdet innenfor Byfortettingssone BY og avsetter det til sentrumsformål og hensynssoner (støy og konsesjonsområdet fjernvarme). Reguleringsplan 39580000 ble vedtatt i 1996. Den regulerer til industri/bolig (lb1-2). Deler av planområdet er i tillegg regulert i reguleringsplan 62870000. Fana. Gnr 40 bnr 1714. Osbanen og Fanavegen. Sykkeltamveg Bergen. Delstrekning 2. Denne planen ble vedtatt i 2018.

Dagens situasjon:

Planområdet er bebygd med flere eldre bygg som stammer fra tidligere gårdsdrift på bruk 1 og 4. Det eldste tunet på Skjold ligger på bnr 1. Deler av bebyggelsen brukes til Fana Blikk sin virksomhet. Våningshuset og kårhuset på bruk 1 nord i planområdet er i dårlig stand og står uten bruk. Bolighuset på bruk 4 ble brannskadet i 2022. Øst i planområdet står en rubbhall.

Planforslagets hovedinnhold:

Nord for sykkeltamvegen: Boligformål fordeles på 3 nye blokker (felt BBB). Eksisterende våningshus og kårbolig beholdes men flyttes innenfor planområde (felt BFS). Løen vest og «Solhytten» øst i feltet rives. I alt planlegges det for 28 boenheter på om lag 3100 m² BRA bolig.

Sør for sykkeltamvegen: Felt BKB avsattes til kombinert formål (beverting / kontor / tjenesteyting / næring) og felt BF til forretning. I dag er det 2500 m² BRA næringsareal i felt BKB2-3. Planforslaget tilrettelegger for om lag 6000 m² BRA totalt i feltene BKB1-3 og BF.

Dagens rubbhall rives og gir plass for et nytt, stort næringsbygg langs Fanaveien (BKB2), *Under bakkenivå:* Det legges opp til parkering (SAA) og lager/verksted (BKB1) under grunnen.

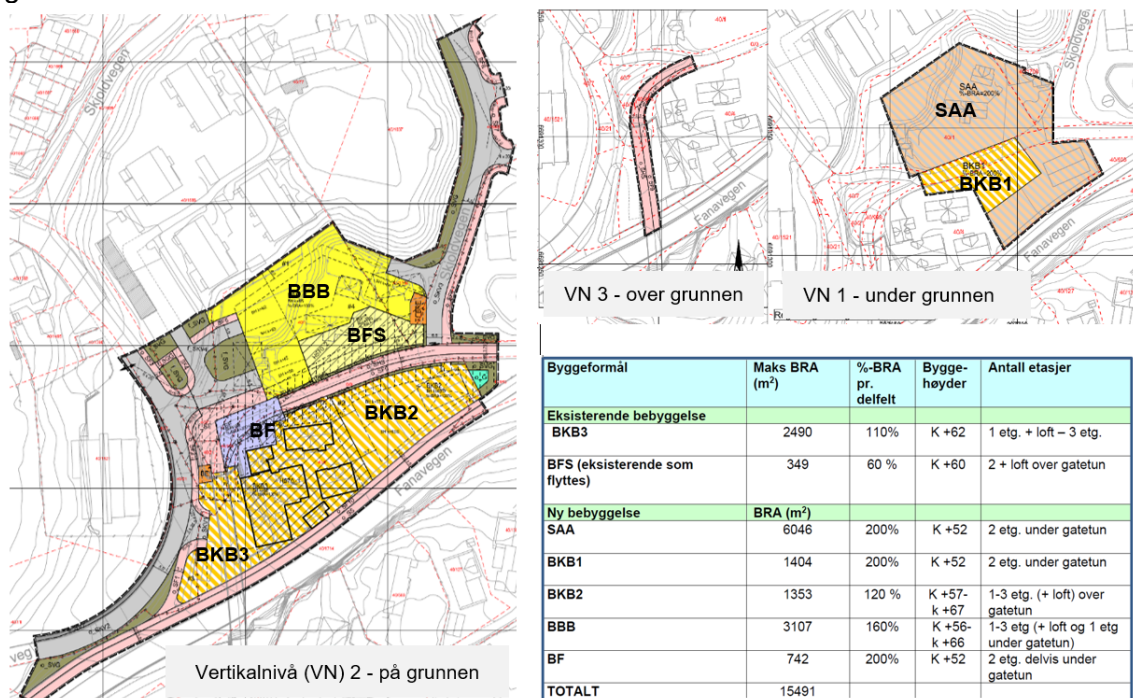


Fig. 2: Utdrag fra plankart VN1-3 og tabell fra planbeskrivelsen s.35: utnyttning og byggehøyder per felt.

Planprosess:

Oppstart av planarbeidet ble varslet i desember 2007.

Offentlig ettersyn av planforslaget ble foretatt i mars 2018. Planområdet ble utvidet etter oppstart. Planforslaget ble tilpasset til reguleringsplan for sykkeltamvegen og ny gangbro over Fanaveien. Ved høringen kom det 23 innspill, derav var 9 private merknader, 14 uttalelser fra offentlige høringsinstanser og 1 innsigelse. Innspillene gikk på følgende:

- Kulturminner
- Byggehøyder, volum, stedstilpasning, estetikk, arkitektur
- Uteoppholdsareal
- Trafikksikkerhet, gang- og sykkelvei og veiforhold
- Støy, trafikk, naboulempen
- Mangel på offentlige tjenester

Innsigelsen fra SVV gikk på trafikksikkerhet og ble trukket i 2020. Planforslaget ivaretar nå byggegrenser, veggrunn/grøft langs sykkelveien og fysisk sikring mellom boligområdet og sykkelvegen.

Begrenset høring ble foretatt i 2021 på grunn av omfang og art av endringene etter offentlig ettersyn. Det ble mottatt 4 høringsuttalelser og 1 privat merknad. Innspillene gikk på:

- Byggehøyder og volum, stedstilpasning
- Tap av sol, lys og utsikt for naboene, økt støybelastning
- Manglende ivaretagelse av tunet som vesentlig element av kulturmiljøet

Endringer etter offentlig ettersyn / begrenset høring

Antall boliger og byggehøyder er redusert. Vånings og kårhus bevares og flyttes internt.

Formål bolig lokaliseres nord for sykkelstamvegen og kombinerte næringsformål sør for den.



Figur 3: Illustrasjonsplan t.v. Luftbildet som viser eksisterende bebyggelse innenfor planområdet t.h.

Kulturminner og kulturmiljø:

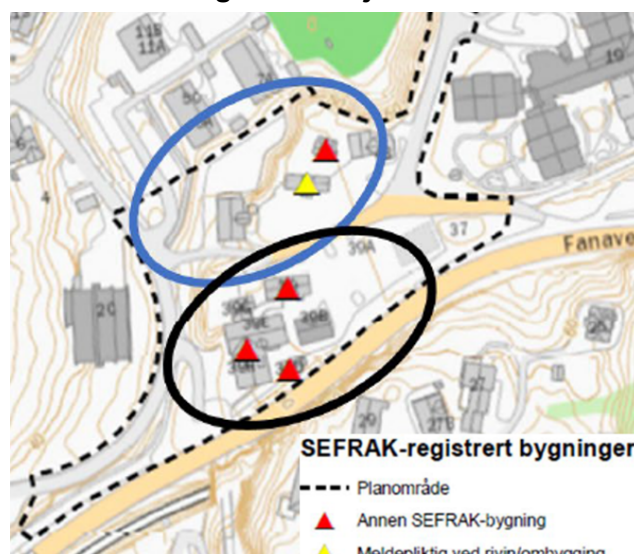


Fig 4: T.v.: SEFRAK bygninger. Blå ring: bnr 1. Svart ring: bnr 4. T.h.: Våningshus og kårhus på bnr 1 deler av det historiske klyngetunet på Skjold bevart. Tunet er vurdert til å ha høy



Fig 5: Bolig på bnr 4 (før den ble brannskadet i 2022)

Innenfor
planom
rådet er

kulturmiljøverdi og er et av Fanas eldste og best bevarte gårdstun. Tre av de opprinnelige bygningene på bruk 4 og to på bruk 1 er bevarte. Våningshuset og kårhuset (bruk 1, nord i planområdet) er i dårlig stand. Bygningene på bruk 4 ligger sør i planområdet og består av to bolighus og en låve som er benyttet til næringsbygg. Bolighuset vist i fig.5 ble brannskadet i 2022.

Planforslaget setter rekkefølgebestemmelser om reetablering av våningshuset og kårboligen innenfor planområdet samt restaurering av det brannskadete boligbygget.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) slutter seg til planforslagets hovedformål bolig og kombinert formål og det planfaglige hovedgrepet. Planforslaget vurderes til å være i all hovedsak i samsvar med overordnede planer og føringer. PBE påpeker at en dessverre ikke har kommet til enighet når det gjelder byggehøyde for A- og B rekkene innenfor felt BBB og anbefaler å vedta planforslaget med følgende endringer:

Plankart:

- Kotehøyde på A-bygg (regulert byggehøyde +62, +63 og +62) i felt BBB og B-bygg (regulert byggehøyde +65) i felt BBB reduseres med kotehøyde tilsvarende 1 etasje. Saltak skal beholdes.
- Grad av utnytting oppdateres i forhold til endringene i byggehøyde i felt BBB.

Reguleringsbestemmelser:

- § 3.2.4. bokstav d utgår og erstattes med:
Areal på dekke opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Beplantningen skal utføres i henhold til § 2.3.3. Minimum 25% av arealet skal ha minimum 0,20 m jorddybde
- Ny bestemmelse 3.2.4. bokstav h:
Dekke skal utformes med variert materialitet og/eller palett som reflekterer de ulike soners funksjon og bruk.

Sentrale tema i planprosessen har vært byggehøyder, utnyttelsesgrad, tilkomst, kulturminner- og miljø, samt tilpasninger til sykkelstamvei.

Formål og grad av utnytting

Planforslaget regulerer de nordlige deler av planområdet til boligformål og de sørlige deler til kombinerte formål deriblant næring. PBE anser det som en god løsning som imøtekommer . KPA 2018: næringsvirksomhet i byfortettingssone 2 skal ikke medfører økt støy eller belastning for nærområdene. Støyende aktiviteter fra Fana Blikk sin virksomhet ligger i dag på bakkeplan, men planforslaget forutsetter at disse flyttes under bakkenivå. Grad av utnytting varierer fra felt til felt og ligger mellom 60%-BRA og 200%-BRA. Samlet grad av utnytting er oppgitt til 154%-BRA og inkluderer parkeringsarealer. PBE vurderer utnyttingsgraden i tråd med KPA 2018.

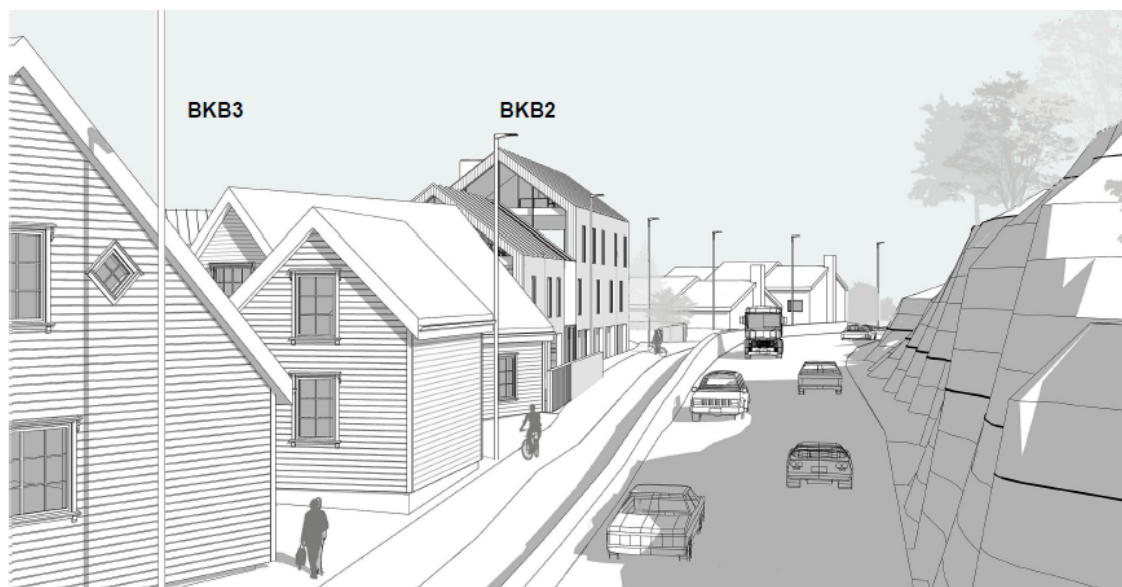


Fig.6: Eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse sett fra Fanavegen

Innenfor felt BKB2 rives dagens rubb-hall som gir plass til et nytt næringsbygg mot Fanaveien. Nybygget er på 3 etasjer pluss loft og trappes ned med en etasje mot sør og eksisterende bebyggelse. PBE støtter løsningene og er positiv til foreslått bebyggelse innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3 og SAA, men er kritisk til byggehøydene innenfor felt BBB.

Byggehøyder, stedstilpasning, nabohensyn

Felt BBB grenser mot Skjold barnehage sitt uteareal, Skjoldtun borettslag (bebyggelse i to etasjer) i nord og mot Skjoldtun sykehjem i øst (fig.1). PBE vurderer byggehøydene for bygg A og bygg B ikke til å være stedstilpasset, slik KPA 2018 § 26.3.8 bokstav a krever og anbefaler å redusere byggehøydene med 1 etasje. Selv om forslagstiller har nedjustert byggehøydene underveis i planprosessen oppleves A- og B- rekkene fortsatt som ruvende da de ligger særlig eksponert til. Etter PBE sin vurdering vil en lavere byggehøyde være positiv med tanke på stedstilpasning, kulturmiljø, fjernvirkning.

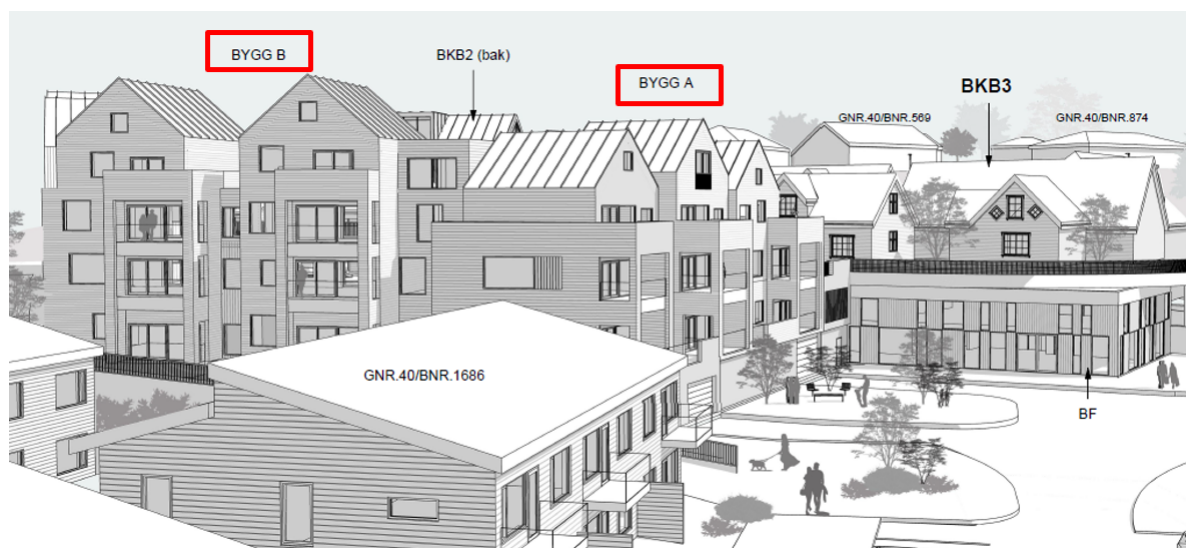


Fig. 7: Bebyggelse sett fra nord-vest. Naborekkehusene på 40/1686 i 2 etasjer i forgrunnen og foran bygg B og A.

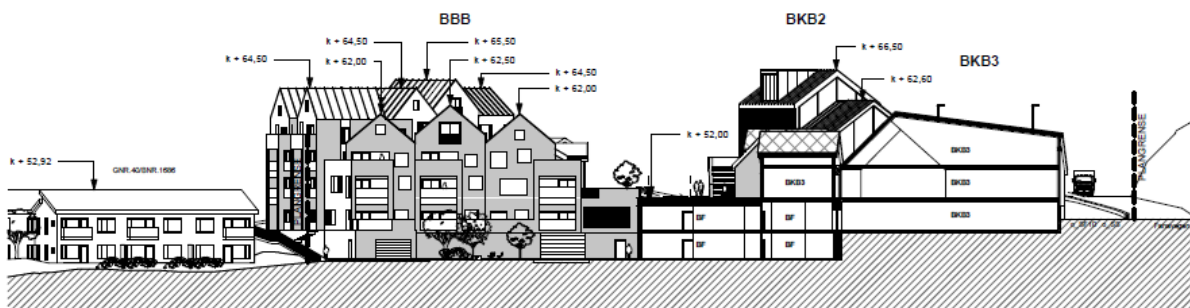


Fig. 8. Bebyggelse sett fra øst. Nabobebyggelse: venstre. Snitt gjennom parkering/næringsbebyggelse: høyre.

Planforslaget legger opp til en byggehøyde for B-byggene på kote +65 og for A-byggene mellom kote +62 og +63. A- og B-rekkes møne ligger dermed 9 til 12 meter over nabobebyggelsens maksimale byggehøyde. PBE vurderer dette som uheldig både med tanke på stedstilpasning og naboulempen og er tydelig på at byggehøyden må tilpasses i større grad. En lavere byggehøyde vil også bidra til økt bokvalitet og kvalitet i uteareal innenfor eget område og feltet BBB.

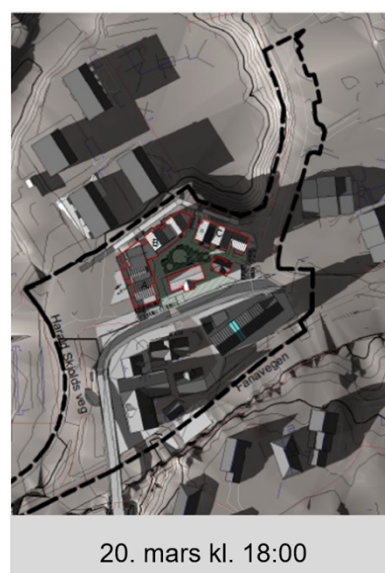


Fig. 9: Sol- og skyggeanalyse. Vårjevndøgn kl. 12, kl. 15 og kl. 18

Parkering /trafikk

Planforslaget har som mål å rydde opp i parkerings- og trafikksituasjonen. Bilparkering legges i parkeringskjeller (SAA) som har adskilt innkjøring for bolig- og næringsparkering. Varelevering med større biler skjer via avkjørsel o_ SKV1 til næringsarealet sør i planområdet. Parkeringsdekningen er i samsvar med KPA 2018 og legger opp til 0,6 plasser per 100 m² BRA bolig, og inntil 6 p-plasser per 1000m² BRA for kombinerte formål. For formål lager kan det etableres maksimal 3 plasser per 100 m² BRA. Alle bilparkeringsplasser tilrettelegges med ladepunkt, 10 % av plassene tilpasses behov for mennesker med nedsatt bevegelsesevne og 1 av plassene forbeholdes bildeling. Sykkelparkering er med 2,5 plasser per 100 m² BRA bolig og 12 plasser per 1000m² BRA kombinerte formål i tråd med KPA 2018. PBE slutter seg til de foreslåtte løsningene.

Kulturminner:

Byantikvaren motsetter seg planforslaget fordi det vil krenke interessene til kulturmiljøet. Etter PBE sin vurdering vil forslaget ivareta kulturminneverdiene i tilstrekkelig grad. Bruk 1 og 4 er de eldste tun på Skjold. Planforslaget sikrer at Sefrak-registrerte bygg (fig 3) ivaretas og

flyttes innenfor planområdet. Lemstove og driftsbygning på bnr 4 er i god stand og bevares. Våningshus som har vært i god stand, brant i 2022 og skal gjenreises på stedet (§ 3.3.8.c). Vånings- og kårhuset på bruk 1 er i dårlig stand og de skal demonteres, flyttes og gjenreises. Mye av de opprinnelige materialene må trolig erstattes. Planbestemmelsen § 3.2.5.1 bokstav e setter krav om detaljerte arbeidsbeskrivelser for flytteprosessen. Rekkefølgebestemmelsen § 6.2.6 sikrer reetablering av kår- og våningshuset. Flytting av husene påvirker kulturminneverdi fordi den opprinnelige tunstrukturen oppløses og husene reetableres i en annen setting mellom nybygg. Bygg som rives er rubbhallen (BKB2) sørøst i planområdet, løen vest i felt BBB og solhytten øst i felt BBB.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming er lagt til grunn for hele planområdet. Et unntak er gangveien #1 mot nabogrense i nord med tilhørende snarvei mellom bygg B og C. Her er stigningen for bratt til å imøtekomme universell utforming. Det etableres heis fra parkeringskjeller til boligene. Kravet om tilgjengelighet følger teknisk forskrift og ivaretas i byggesaksbehandlingen.

Risiko og sårbarhet:

Forurensing

Det er sannsynligvis forurensede masser innenfor planområdet og derfor setter reguleringsbestemmelsene krav om miljøgeologiske undersøkelser i det videre arbeidet og frem til byggesaksbehandling.

Skred og ras

Planområdet ligger i et område med skredmateriale og flere av dagens bygg står på ustabile morenemasser. Byggene fjernes /flyttes og reguleringsbestemmelse setter krav om rassikring ved nye tiltak. ROS analysen konkluderer at det ikke er sannsynlig med utglidning/ras som følge av tiltak.

Støy

Planområdet er noe støyutsatt. Støyrapporten tilsier at tilfredsstillende støynivåer kan oppnås. Planforslaget tillater støyskjerming mot o_SF10 som ligger mot støykilden Fanavegen og setter krav om utforming og høyde av skjermingen. Innenfor felt BBB vil den 3. boligetasjen være støyutsatt. Kravet om stille side kan eksempelvis løses med boenheter over 2 plan. Altan og takterrasse vil få tilfredsstillende støynivå dersom det etableres tette rekkverk.

Økonomiske konsekvenser:

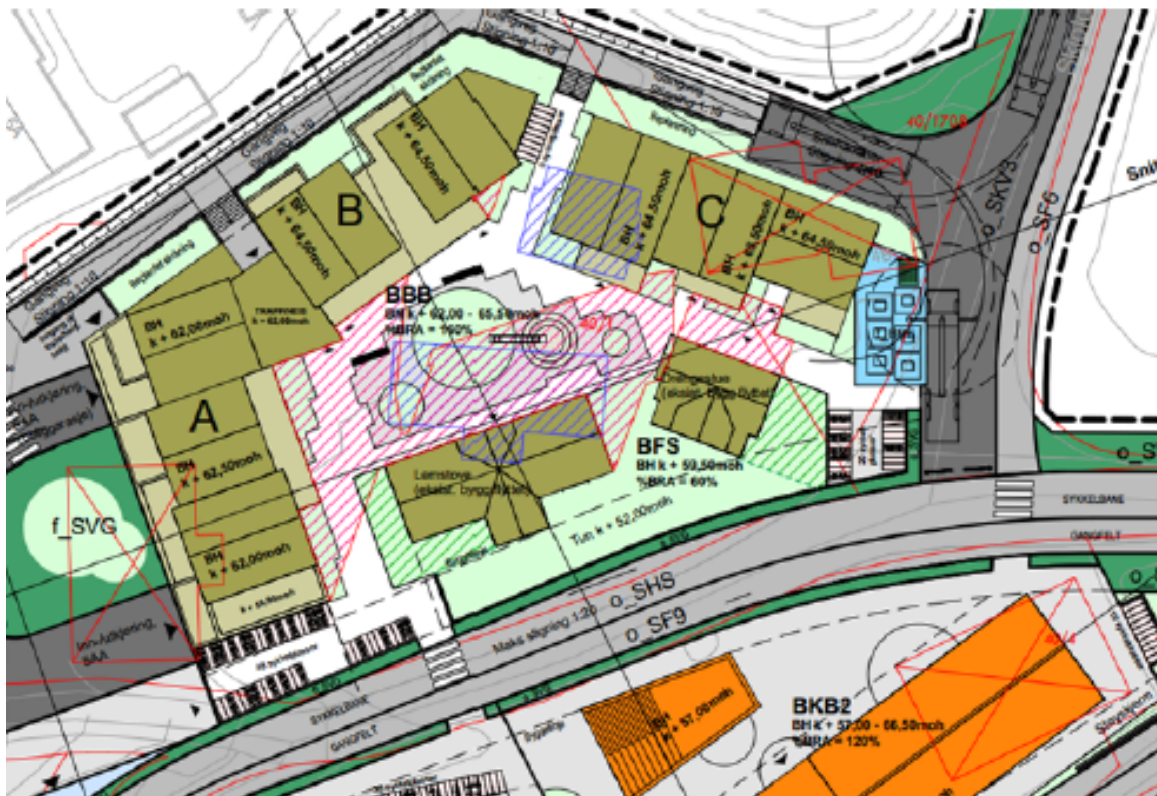
Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til planforslagets hovedgrep og hovedformål og vurderer at det har mange gode kvaliteter. En av hovedutfordringene i planforslaget er å videreutvikle næringsformål samtidig som det legges opp til boligfortetting. Dette er etter byrådets vurdering løst på en god måte. De ulike formålene legges adskilt fra hverandre på hver sin side av gang- og sykkelveien og støyende aktiviteter fra næringsvirksomheten etableres under bakkenivået. Byrådet har også merket seg at dagens krevende adkomst- og parkeringssituasjon har funnet en god løsning.

Vestland Fylkeskommune og Byantikvaren har pekt på store kulturhistoriske interesser knyttet til tunet som er en av de eldste og best bevarte i Fana. Byrådet forstår at kulturmiljøet blir svekket og den opprinnelige tunstrukturen ikke lenger er lesbar når de historiske bygningene (fig 10: blå skravur) flyttes for å bli en integrert del av et boligfortettingsprosjekt. For byrådet er det samtidig viktig at området som ligger svært nært til sykkelstamveien og to bybanestopp kan utvikles i samsvar med KPA 2018. Etter byrådets vurdering har planforslaget funnet et tilfredsstillende svar på utfordringen. Det vektlegges at kårhuset og våningshuset reetableres ikke langt fra stedet de opprinnelig var lokalisert. Byrådet mener at

det er positivt at bygningene bevares, restaureres og gir identitet og kvalitet til det nye boligmiljøet.



Figur 10: Utdrag fra illustrasjonsplanen – boligfelt BBB nord i planområdet

Felles uteareal til boligene ligger stort sett i gårdsrommet mellom bebyggelsen i felt BBB. Det er positivt at gårdsrommet holdes bilfritt. Samtidig ligger utearealet i sin helhet på parkeringsdekket og konstruksjonen over parkeringskjeller må derfor dimensjoneres for å tåle vekt av jord og vegetasjon. For byrådet er det viktig at de grønne arealene i tilknytning til kårhuset og våningshuset kan beplantes med bærbusker / frukttrær og større trær slik at BFS fremstår som gårdsbebyggelse. Byrådet er opptatt av at uteoppholds- og lekearealer utformes variert og gir muligheter for møter og aktiviteter for alle beboere og er egnet til at barn og unge kan utfolde seg. Byrådet støtter plan- og bygningsetatens forslag til endring av reguleringsbestemmelsene som vil ivareta dette på en bedre måte.

- § 3.2.4. bokstav d utgår og erstattes med:
Areal på dekke opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Beplantningen skal utføres i henhold til § 2.3.3. Minimum 25% av arealet skal ha minimum 0,20 m jorddybde
- Ny bestemmelse 3.2.4. bokstav h:
Dekke skal utformes med variert materialitet og/eller palett som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk.

Byrådet har ingen merknader til byggehøydene innenfor planområdet. Næringsbygget mot Fanavegen trappes ned og skaper en god overgang mot tidligere gårdsbebyggelse på bruk 4. Dette og valg av saltak gir en fin tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet.

Plan- og bygningsetaten har anbefalt å nedjustere byggehøydene innenfor den vestlige delen av boligfeltet. Byrådet har merket seg at bebyggelsen innenfor felt BBB er blitt kraftig redusert både i volum og høyde i løpet av planprosessen. Byrådet mener at det er viktig og riktig å legge til rette for at områdene langs med bybanen kan fortettes slik KPA 2018

forutsetter. Etter byrådets vurdering er tomteutnyttelsen moderat, planforslaget tar vare på viktige kulturminner og bebyggelsen er i tilstrekkelig grad stedstilpasset. Byrådet anbefaler derfor at byggehøydene som er fastsatt på plankartet og vist på illustrasjonene vedtas.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan jf § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12, jf 12-11 vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana. Gnr 40 bnr 1 m.fl. Fana Blikk, Skjold. Arealplan-ID 62310000 vist på plankart datert 16.02.2023.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 17.02.2023 med følgende endringer:
 - i. § 3.2.4 bokstav d utgår og erstattes med:
Areal på dekke opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Beplantning skal utføres i henhold til § 2.3.6.
Minimum 25% av arealet skal ha minimum 0,2 m jorddybde.
 - ii. Ny bestemmelse § 3.2.4 bokstav h:
Dekke skal utformes med variert materialitet og/eller palett som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk.
2. For kunngjøring av planvedtaket må plandokumentene rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 19. september 2023

Rune Bakervik
Byrådsleder

Ruth Grung
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 06.03.2023
Plankart datert 16.02.2023
Reguleringsbestemmelser datert 17.02.2023
Planbeskrivelse datert 17.02.2023
Merknadsskjema datert 17.02.2023
Endringsnotat datert 16.02.2023
Illustrasjonsplan 15.02.2023
Illustrasjonsplan uteareal datert 15.02.2023
Fotomontasje datert 15.02.2023
Snitt og oppriss datert 15.02.2023
Sol- og skygg illustrasjoner datert 15.02.2023
Støyrapport datert 14.09.2023
Kulturminne dokumentasjon datert 21.12.2022
Antikvarisk dokumentasjon for flytting av bygg datert 26.06.2020
Lengde og tverrprofiler datert 16.12.2020
ROS analyse datert 20.12.2022
Naturmangfoldvurdering datert 16.12.2013

VA-rammeplan datert 12.04.2021
Renovasjonsteknisk plan datert 20.02.2020
Prosjektforutsetninger datert 19.12.2014
Fana Blikk – presentasjon byråd 8.mai 2023 (Forslagstiller)
Oppsummering møte med byråd Ingrid Fjeldstad om Fana Blikk (Nabo)