



---

**Bergen kommune**

**Fana, gnr. 41, bnr. 636, mfl.**

**Troldhaugvegen**

**Arealplan-ID 70030000**

**Saksnr: PLAN-2022/20585 (tidligere: 201912207)**

## **INNHold:**

<b>1</b>	<b>Sammendrag og nøkkelopplysninger .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planområdet – dagens situasjon.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Planprosess og medvirkning.....</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Konsekvensutredning.....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Virkinger og konsekvenser av planforslaget .....</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>Avsluttende kommentar .....</b>	<b>51</b>

FORSLAG

# 1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

## 1.1 Sammendrag

Planforslaget legger opp til å etablere konsentrert småhusbebyggelse i Troidhaugvegen 46, gnr. 41 bnr. 636. Eksisterende bolig på tomten skal rives.

Den planlagte bebyggelsen er planlagt midt på tomten. Dette for på en best mulig måte legge til rette for private- og felles utearealer, med god tilkomst for beboere, og til så lite sjenanse som mulig for tilgrensende naboer. De nye boenhetene ligger vestvendt og vil således få gode sol- og lysforhold. Plasseringen av den nye bebyggelsen har tatt hensyn til eksisterende nabobebyggelse så langt det lar seg gjøre og planlagt bygg fører ikke til vesentlige endrede sol- eller utsiktsforhold for bakenforliggende boliger.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen og kravene til uteoppholdsarealer er oppfylt.

## 1.2 Nøkkelopplysninger

<b>Bydel:</b>	Fana	<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	41/636
<b>Gårdsnavn/adresse:</b>	Troidhaugvegen		
<b>Forslagsstiller:</b>	T & H Holding AS	<b>Plankonsulent:</b>	Ard arealplan AS
<b>Sentrale grunneiere:</b>	T & H Holding AS		
<b>Planens hovedformål:</b>	Bolig	<b>Planområdets størrelse:</b>	<b>1,74 daa</b>
<b>Total utnyttelse innenfor planområdet:</b>	70%	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	4 hus i rekke
<b>Varsel om innsigelse:</b>	Ja	<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Nei
<b>Kunngjort oppstart:</b>	16.09.2017 og 03.10.2019	<b>Offentlig ettersyn:</b>	04.12.2021 – 18.01.2022
<b>Problemstillinger:</b>	Utnyttelsesgrad, støy, byggehøyder, stedstilpasning og tverrforbindelser		

# 2 Bakgrunn

## 2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er å øke utnyttelsesgraden og å legge til rette for boliger – konsentrert småhusbebyggelse. Det legges opp til at eksisterende enebolig på gnr. 41 bnr. 636 rives.

Eiendommen er spesielt godt egnet til boligformål. Kjedehusene vil plasseres sentralt på tomten og være vestvendt med gode solforhold. I nærheten er det både bybanestopp og et godt kollektivtilbud. I tillegg er det de siste årene etablert flere boligblokker i nærheten, så i tråd med Bergen kommunes fortettingsstrategi vil en utbygging av konsentrert småhusbebyggelse med mulighet for varierende fasadeuttrykk og takform være en god variasjon. Som nybygg vil det tilpasses lokalområdets strøkskarakter, samtidig som det kan modernisere det arkitektoniske uttrykket og innordne seg i samtidens stil og utforming.

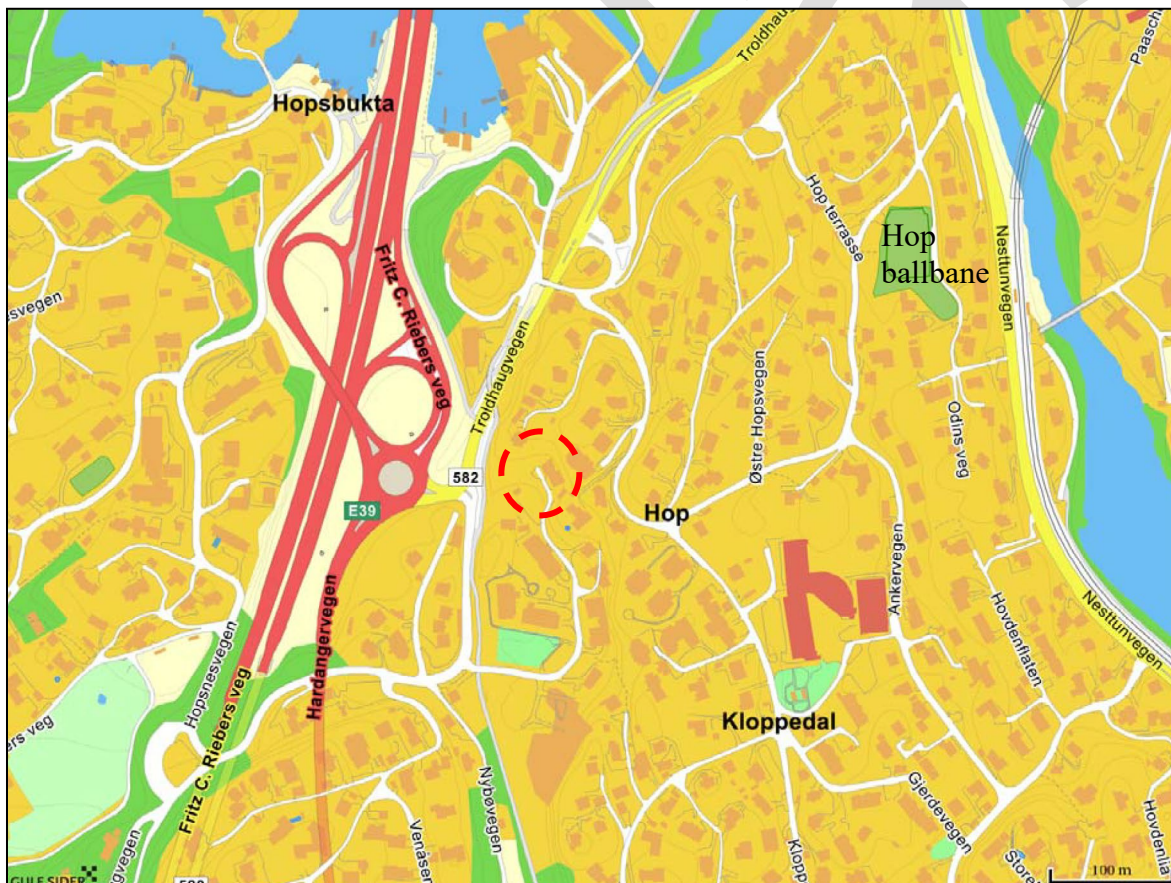
## 2.2 Hensikten med planforslaget

Målsettingen med planforslaget er å lage et moderne og energieffektivt boligprosjekt med gode utarealer. Den foreslåtte nye bebyggelsen vil passe godt inn i strøkskarakteren i området hvor hovedvekten av boliger er ene- og tomannsboliger.

## 3 Planområdet – dagens situasjon

### 3.1 Beliggenhet og avgrensning

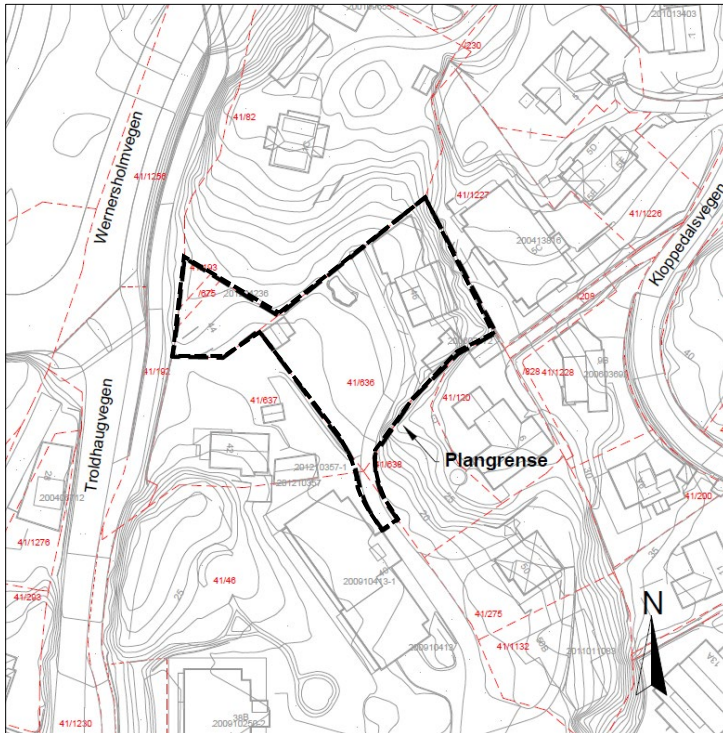
Planområdet ligger sentralt plassert på Hop i Fana bydel, og omfatter gnr. 41. bnr. 636 mfl. Planområdet ligger i nærheten av gode gang- og sykkelforbindelser, samt gode kollektivforbindelser. Fra planområdet inn til Nesttun sentrum er det rundt 1,4 km å gå. Bybanestoppet på Hop ligger i gangavstand, ca. 850 m fra planområdet. Ved bybanestoppet er det også bussholdeplass. Innenfor planområdet er det i dag en enebolig, og nabobebyggelsen består av leilighetsbygg og eneboliger. Området ligger i skolekrinsen for Paradis barneskole og Hop ungdomsskole. Like i underkant av 700 m nordøst for planområdet ligger Hop ballbane.



Figur 1: Oversikt over nærområdet. Planområdet omtrentlig markert med sirkel.

Planområdets avgrensning er satt i samarbeid med Bergen kommune. Gnr. 41 bnr 193 og 675 inngår også i planens avgrensning for å sikre gangtilkomst til eksisterende gangvei langs Troldhaugvegen/ Wernersholmvegen. Planen ble først varslet 16.09.2017. Grunnet ulike forhold som gjorde at planarbeidet tok tid, stilte Bergen kommune krav om at planarbeidet måtte varsles på nytt. Planarbeidet ble derfor varslet på nytt 03.10.2019.

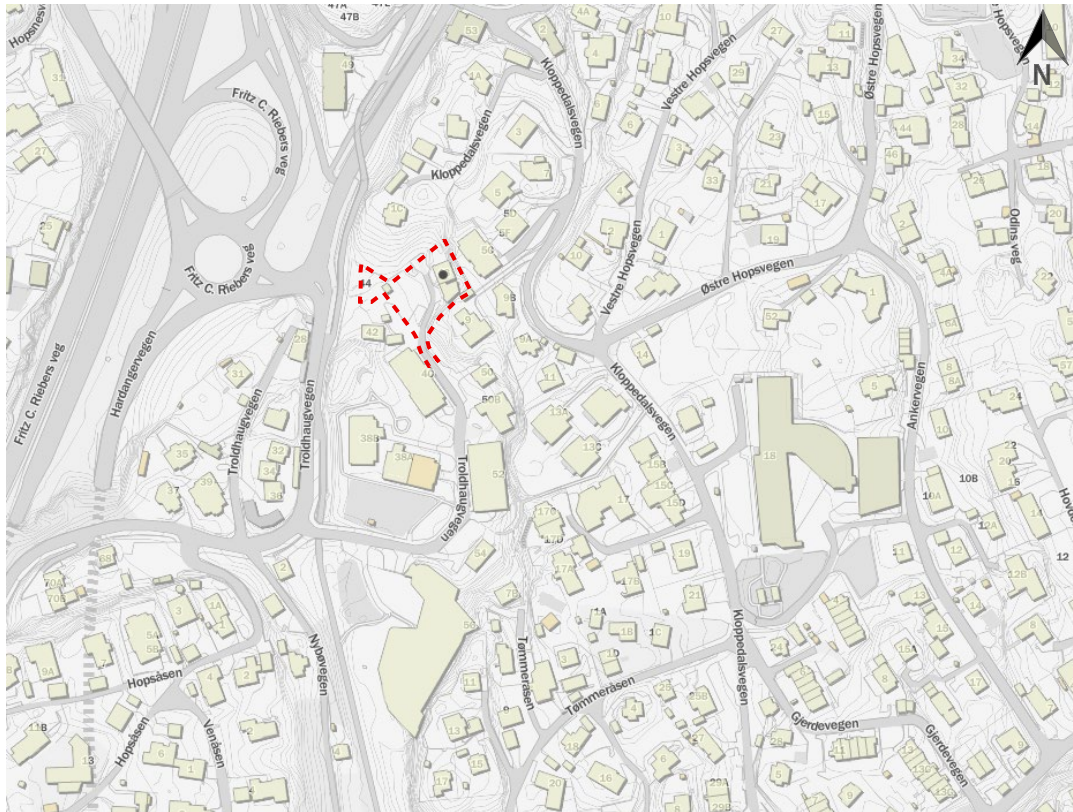




Figur 2: Planavgrensning som ble varslet i 2017.

### 3.2 Arealbruk

Tilgrensende tomter i nærområdet består hovedsakelig av boliger. Majoriteten av boligtypene er frittliggende småhusbebyggelse over 2-3 etasjer som primært er fungerende eneboliger, med et par vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger. Det er i nyere tid oppført flere leilighetsbygg i form av lavblokkbebyggelse i nær tilknytning til planområdet. Disse varierer i størrelse, høyder og antall boenheter, fra anslagsvis 4 til 7 etasjer med opptil 55 boenheter. Typografien for lokalområdet kan ses på figur under. Den nærmeste bebyggelsen til området langs Trolldhaugvegen er markert med arealmål og boenheter på figur under.

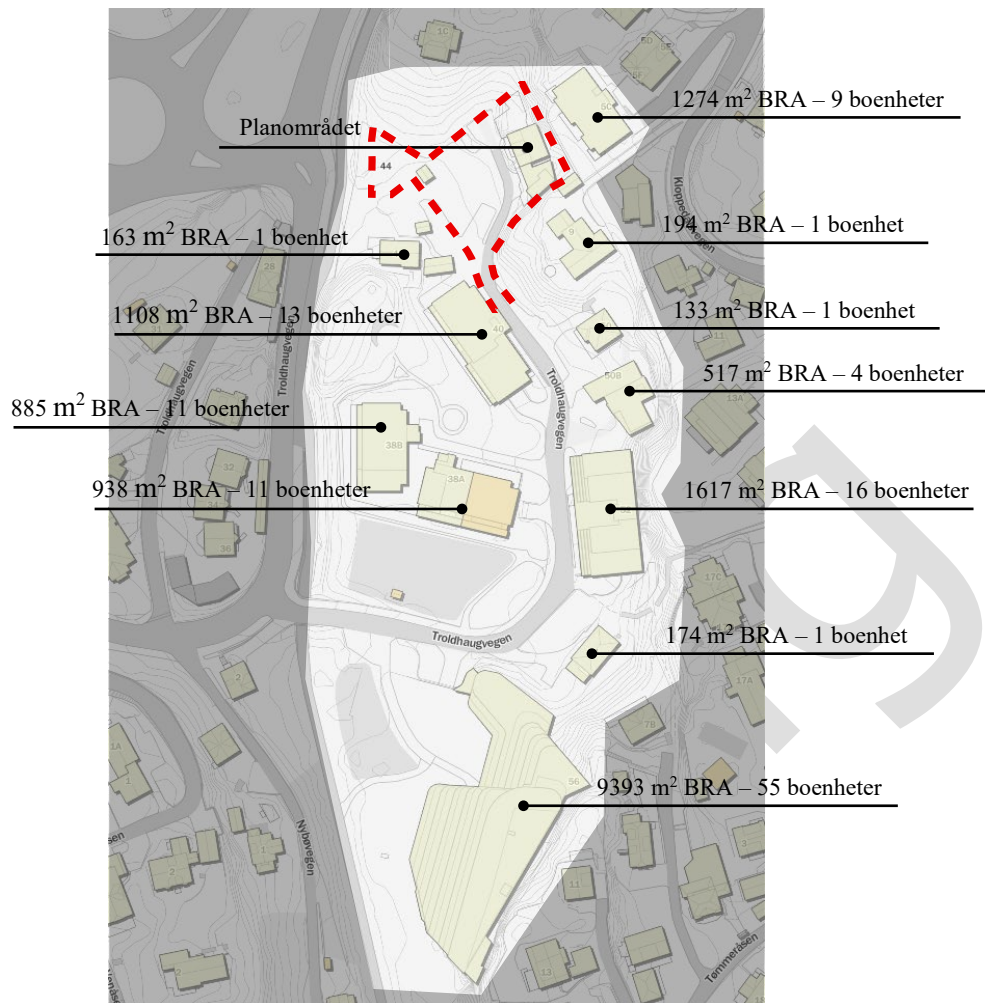


Figur 3: Oversiktskart som viser topografi i området rundt planområdet (Bergenskart.no)



Figur 4: Bilde som viser bebyggelsen rundt planområdet, sett mot øst. Kilde: kart.1881.no





Figur 5: Nærmeste bebyggelse til planområdet (Bergenskart.no)

Nord for planområdet er det også noe næringsareal med diverse bedrifter som for eksempel matbutikk, møbel- og interiørbutikk, skinnverksted og malingsbutikk.

### 3.3 Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger i et område med kupert terreng. Siden nærområdet i hovedsak er bygget ut finner man ikke noen spesielle landskapselementer i området. Boligen i planområdet ligger inntil en bratt skråning og terrenget i området stiger mot øst. Når det gjelder boligene i området er det stor variasjon i alder og utforming på disse. Man finner en kombinasjon av boliger fra rundt 1920, samt boliger og leilighetsbygg fra starten av 2000 tallet.

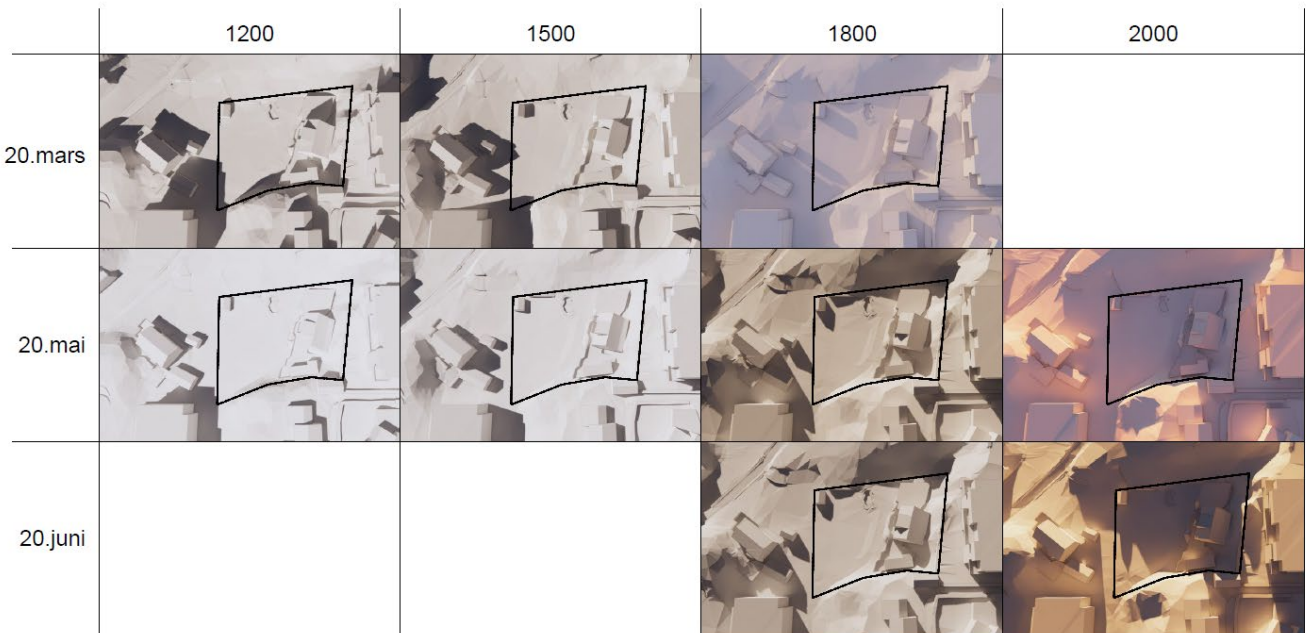


Figur 6: Bilde som viser bebyggelse og terreng i området, sett mot nordøst. Kilde: kart.1881.no



### 3.4 Sol- og skyggeforhold

Planområdet ligger på gbnr. 41/636. Eiendommen ligger vestvendt mot en skråning i øst som gjør at området ligger skjermet til med gode solforhold.



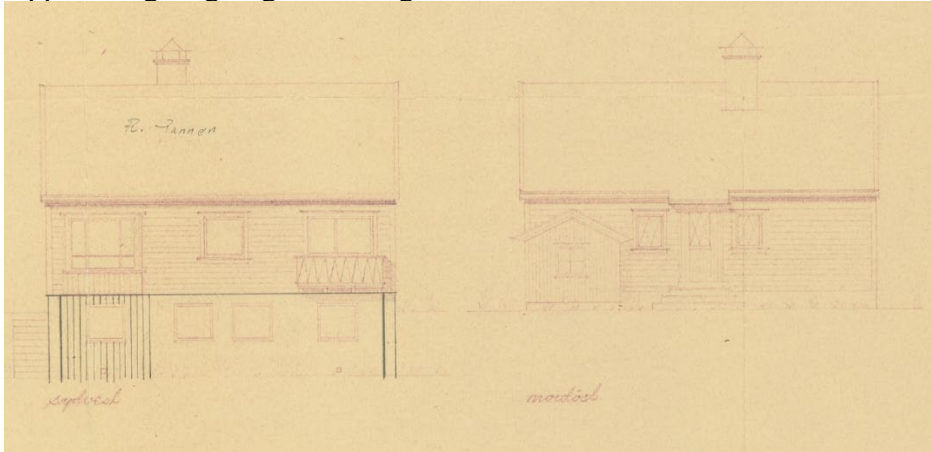
Figur 7: Solstudie eksisterende situasjon Troldhaugvegen 46, svart strek viser eiendomsgrensen. Utarbeidet av arkitekt.

### 3.5 Kulturminner og kulturmiljø

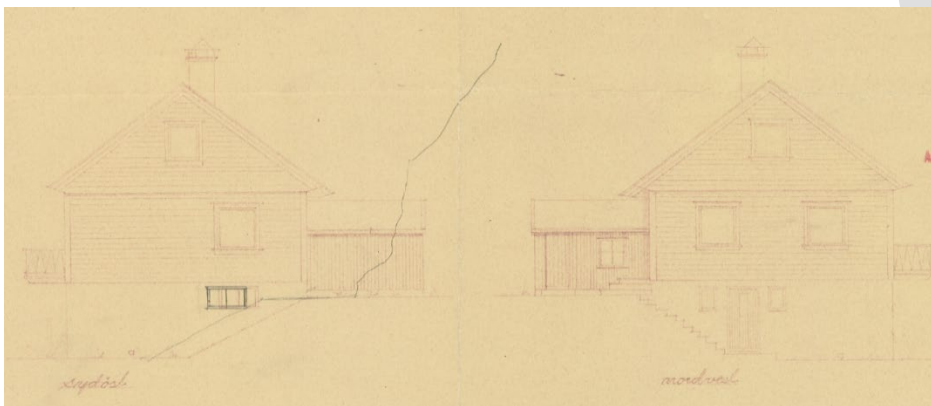
Den opprinnelige boligen i planområdet er av noe eldre dato og ble bygget i 1957. Figur 8 til Figur 11 illustrerer viser opprinnelige tegninger av boligen. Mer informasjon er tilgjengelig i rivedokumentasjonen datert september 2022<sup>1</sup>. Boligen er i dag registrert med 2 boenheter, enebolig med hybel/ sokkelleilighet. Nord og sør for det opprinnelige bygget har man bygget ut med en etasje der man har terrasse i 2.etasje og garasje og bod i 1. etasje. På den sørlige delen av terrassen er det i tillegg satt opp et uthus/ mindre bygg. Det har også har blitt gjort en del endringer i fasaden på det opprinnelige bygget ift. hvordan det var da det ble bygget.

<sup>1</sup> Historieverksemnda. Rivedokumentasjon. Troldhaugvegen 46 gnr.41/bnr. 636 m.fl. – Fana Bergen kommune.

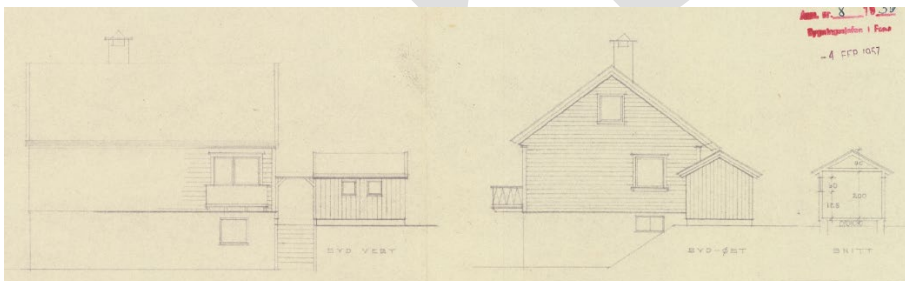
Opprinnelige tegninger av boligen:



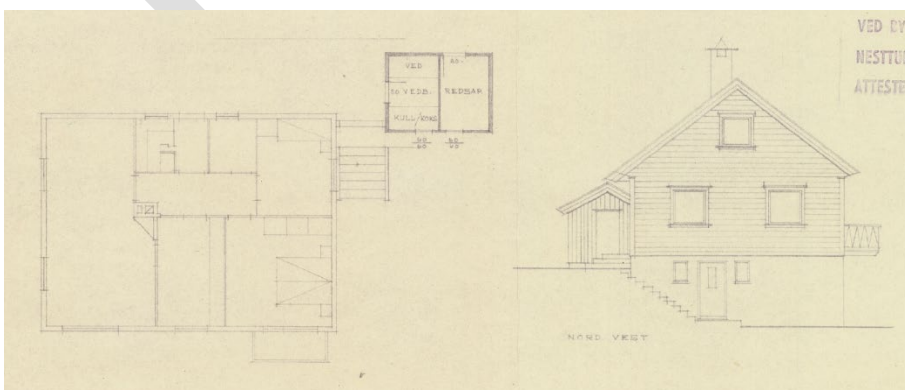
Figur 8: Fasade sett mot sørvest og nordøst. Tegning fra 1956.



Figur 9: Fasade sett mot sørøst og nordvest. Tegning fra 1956.



Figur 10: Fase sett mot sørvest og sørøst. Tegning fra 1957.



Figur 11: Plantegning, samt fasade sett mot nordvest. Tegning fra 1957.

Dagens situasjon:



Figur 12: Skråfoto av boligen innenfor planområde sett ovenfra og mot øst. Kilde: kart.1881.no



Figur 13: Bilde av eksisterende bolig tatt 14.juni 2019.





Figur 14: Tilbygg sør for opprinnelig bolig. Foto tatt 14.juni 2019



Figur 15: Tilbygg nord for opprinnelig bolig. Foto tatt 14.juni 2019





Figur 16: Uthus helt vest på eiendommen. Alder på uthus er ukjent. Foto tatt 14.juni 2019.

### 3.6 Landbruk

Det er ikke registrert områder i eller i nærheten av planområdet som brukes eller har blitt brukt til landbruk.

### 3.7 Naturverdier og blågrønne strukturer

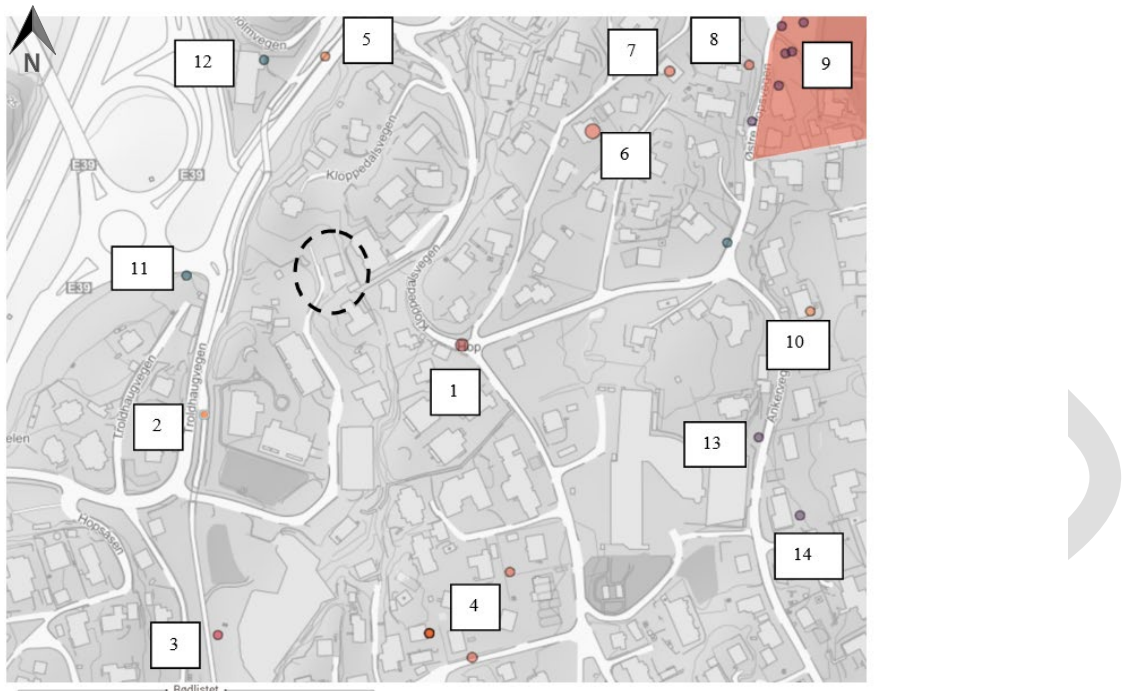
Langs planområdets østlige og sørlige grense finner man vegetasjon i form av løvtrær, og dette er vegetasjon som er viktig å ta vare på så langt det lar seg gjøre. Mot vest finner man plenareal og busker. Det er ikke gjort registreringer av rødlistede arter, prioriterte arter, utvalgte eller rødlistede naturtyper og fremmede arter innenfor eller nært inntil planområdet.



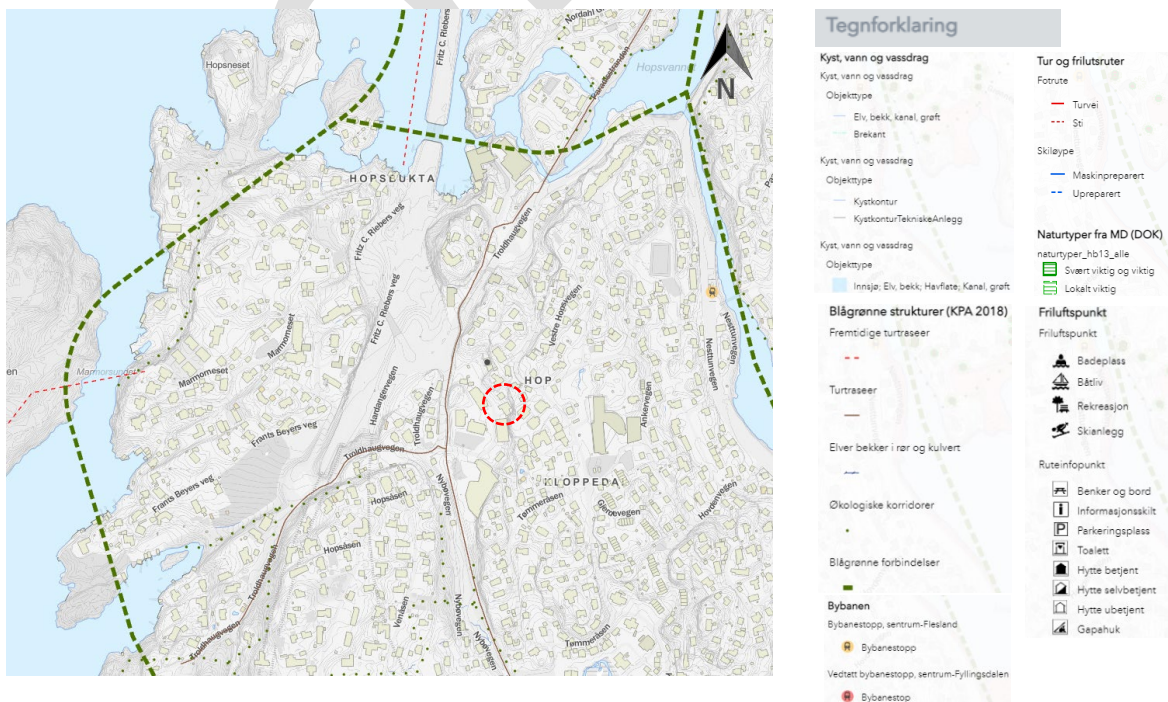
Figur 17: Bilde av planområdet der man kan se vegetasjonen man finner der. Kilde: kart.1881

Det er imidlertid gjort en del registreringer i nærområdet som man kan se i figur 18. Det er gjort flere registreringer av arten innenfor samme punkt, og de registrerte artene er vist i tabellen og kartet under. Vedlagt naturmangoldsrapport inneholder utfyllende informasjon.

Nr.	Arter
Arter på norsk rødliste 2018	
1	Aundå (CR), aks (EN), småsnelle (VU), ramsløk (NT)
2	Gråspurv (NT)
3	Ask (NT)
4	Ramsløk (NT), grønnfink (NT), gråspurv (NT), lundgjøkhumple (VU)
5	Piggsvin (NT)
6	Grønnfink (VU), granmeis (VU), hønehauk (VU), tyrkerdue (NT), gråspurv (NT), stær (NT), tårnseiler (NT), tjeld (NT)
7	Grønnfink (NT), gråspurv (NT), stær (NT), tyrkerdue (NT)
8	Grønnfink (NT), gråspurtv (NT) og tyrkerdue (NT)
9	Fiskemåke (VU), Grønnfink (NT), gråspurtv (NT), tyrkerdue (NT), stær (NT), storskarv (NT), tårnseiler (NT)
Arter på fremmedartslista 2023	
1	Bladfaks (SE), hageeple (SE), klustersvineblom (SE), arkslirekne (SE), platanlønn (SE), ugrasklokke (HI), dagfiol (HI), stikkelsbær (PH), rød lungeurt (PH), nutkasypress (LO), markkarse (LO), chilegjøglerblom (LO)
9	Runkerose (SE) og rakslirekne (SE)
11	Snøklukke (PH), rød lungeurt (PH)
12	Gul lerkespore (PH)
13	Platanlønn (SE)
14	Parkslirekne (SE) og platanlønn (SE)



Figur 18: Kart over arter i nærområdet. Kilde: artsdatabanken.no

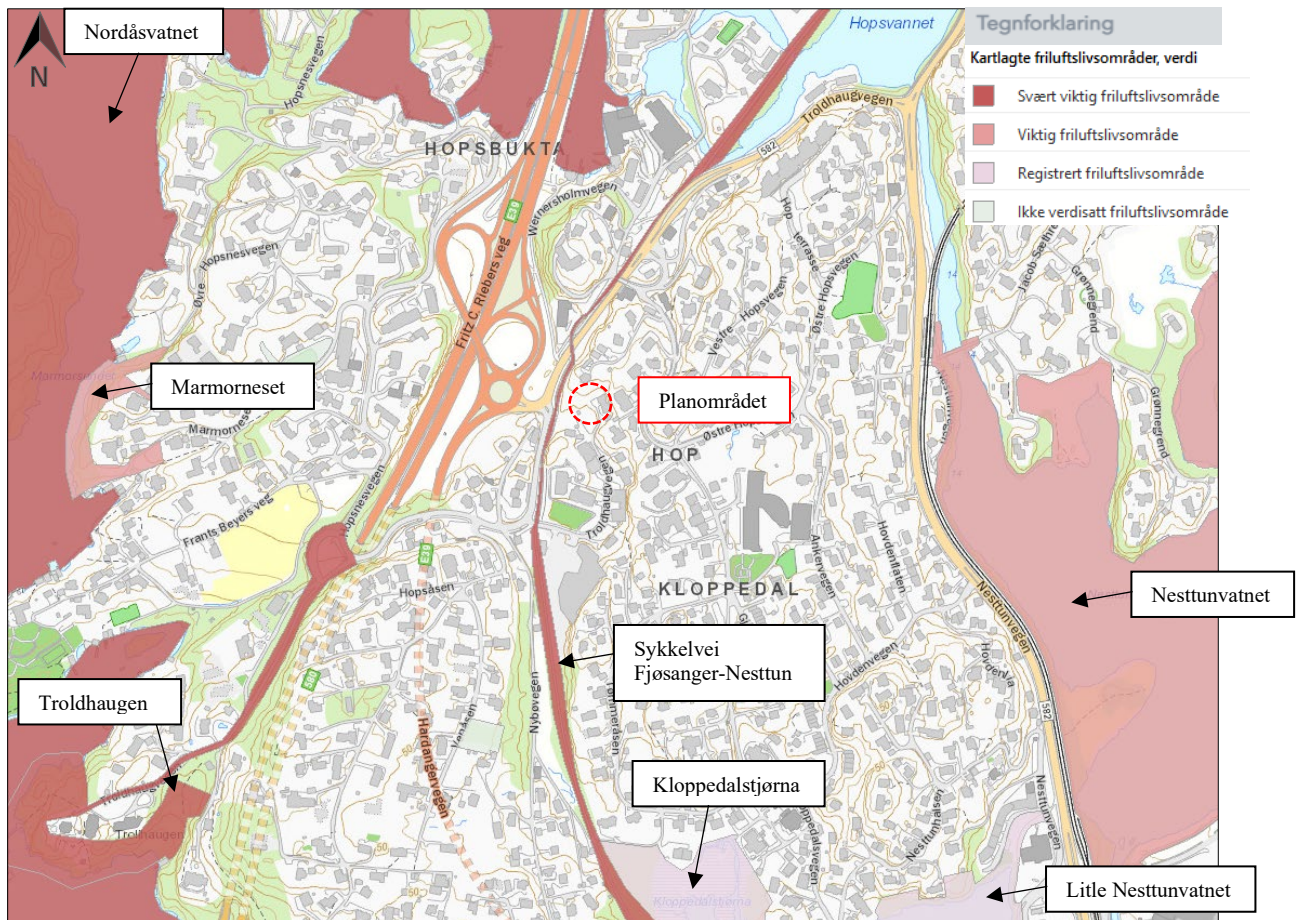


Figur 19: Utsnitt med ulike tema fra blågrønne strukturer til fra Bergenskart. Kilde: Bergenskart.no



### 3.8 Rekreasjonsverdi- og bruk

Det er flere friluftsområder i nærheten av planområdet. Det tar ca. 15 min gange til Nesttunvatnet, Hopsbukta og Trolldhaugen.



Figur 20: Oversikt over friluftsområder i nærheten av planområdet. Kilde: kart.naturbase.no



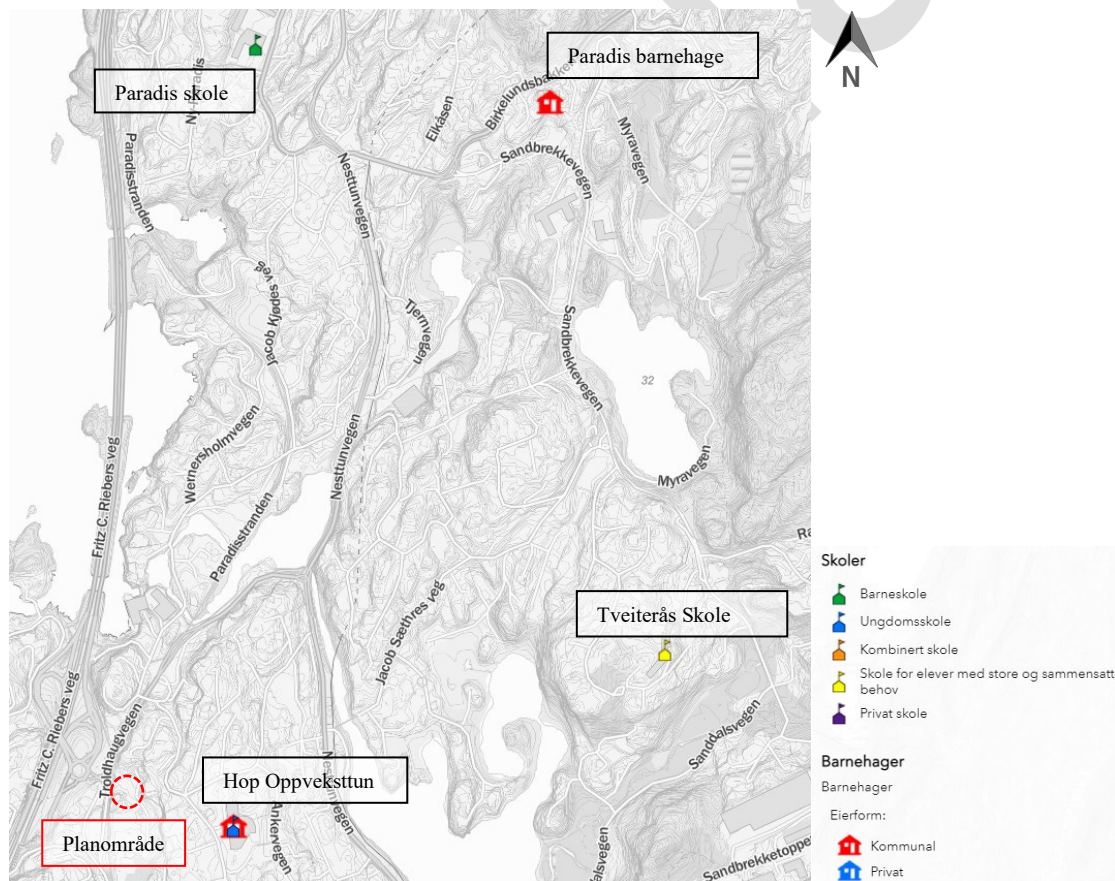
### 3.9 Skole og barnehage

Nærmeste barneskole er Paradis skole, rundt 2,2 km nord. Nærmeste ungdomsskole er Hop oppvekststun skole som ligger ca. 350 m sørøst for planområdet. Her finner man både ungdomsskole og barnehage.

Paradis skole er nærmeste barneskole, og i 2020/2021 var det faktiske elevtall 493. Skolen har problemer med kapasitet, og disponerer derfor lokaler ved Fana gymnas. Normal kapasitet for Paradis skole og lokalene ved Fana gymnas er ca .600 elever. Ungdomskulen Hop Oppvekststun har kapasitet på ca. 500 elever, men faktisk elevtall i 2020/2021 var 415.<sup>2</sup>

I Hop Oppvekststun barnehage går det ca. 77 barn. Paradis barnehage ligger ca. 2,4 km fra planområdet, og har ca. 80 barn<sup>3</sup>. Denne barnehagen er vurdert som mindre optimal barnehagebygg med krevende beliggenhet<sup>4</sup>.

Felles for bydelen Paradis-Hop er at det er plass til 93% av barna i alderen 1-5 år. Det mangler 45 plasser for å oppnå en bydelsvis dekningsgrad på 95%. Dagens kapasitetsbehov mangler det rundt 120 barnehageplasser i 2026, og 220 barnehageplasser i 2035.<sup>5</sup> Dekningsgrad for barnehage for Fana byområde pr.15.12.2015 var på 89,9 %.



Figur 21: Viser skoler og barnehager i området. Kilde: Bergenskart.

<sup>2</sup> Bergen kommune, skolebruksplan, 2021 – 2030

<sup>3</sup> Bergen kommune, barnehagebruksplan 2016 – 2030

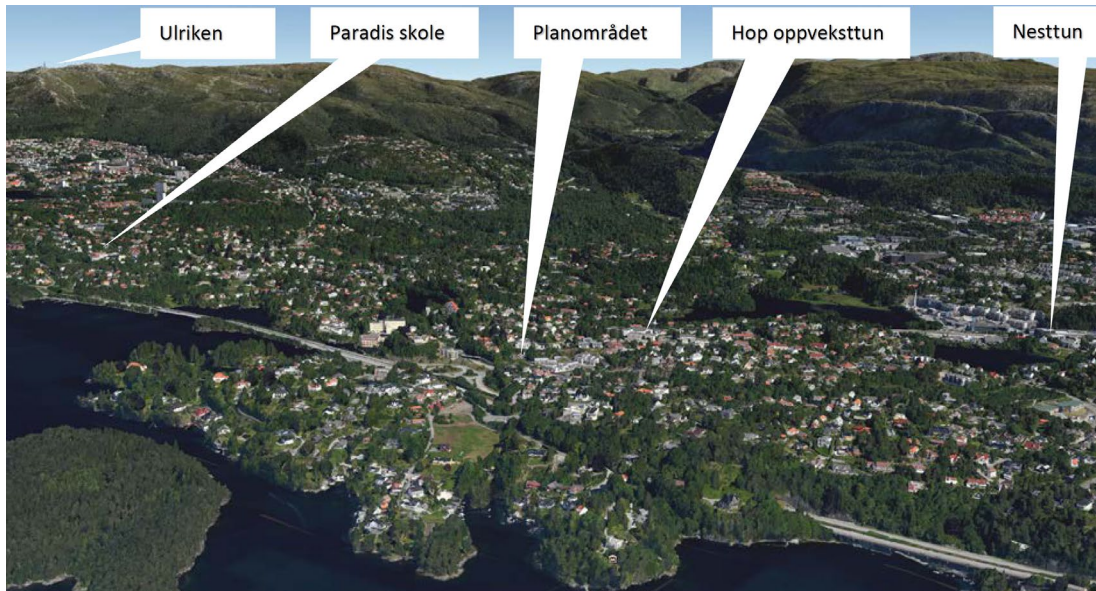
<sup>4</sup> <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/6514063/Barnehagebruksplan-2022-2035-horingsutkast>, s.103

<sup>5</sup> <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/6514063/Barnehagebruksplan-2022-2035-horingsutkast> s. 97 - 98

### 3.10 Barn og unges interesser

Planområdet består av en eneboligtomt. Det er ikke synlige spor etter barns lek på tomten.

Hverken skole eller barnehage benytter seg av planområdet. Nærmeste område med spor etter barns lek, som ikke er private boligtomter, er Hop Oppvekststun, like øst for planområdet. Her finner man blant annet lekeplass. Rundt 600 m nordøst for planområdet ligger Hop ballbane.



Figur 22: Skråfoto som viser planområdet plassering. Kilde: kart.1881.no



Figur 23: Flyfoto av planområdet der man kan se at det ikke er spor etter barns lek. Kilde: norgebilder.no



### 3.11 Veg og trafikkforhold

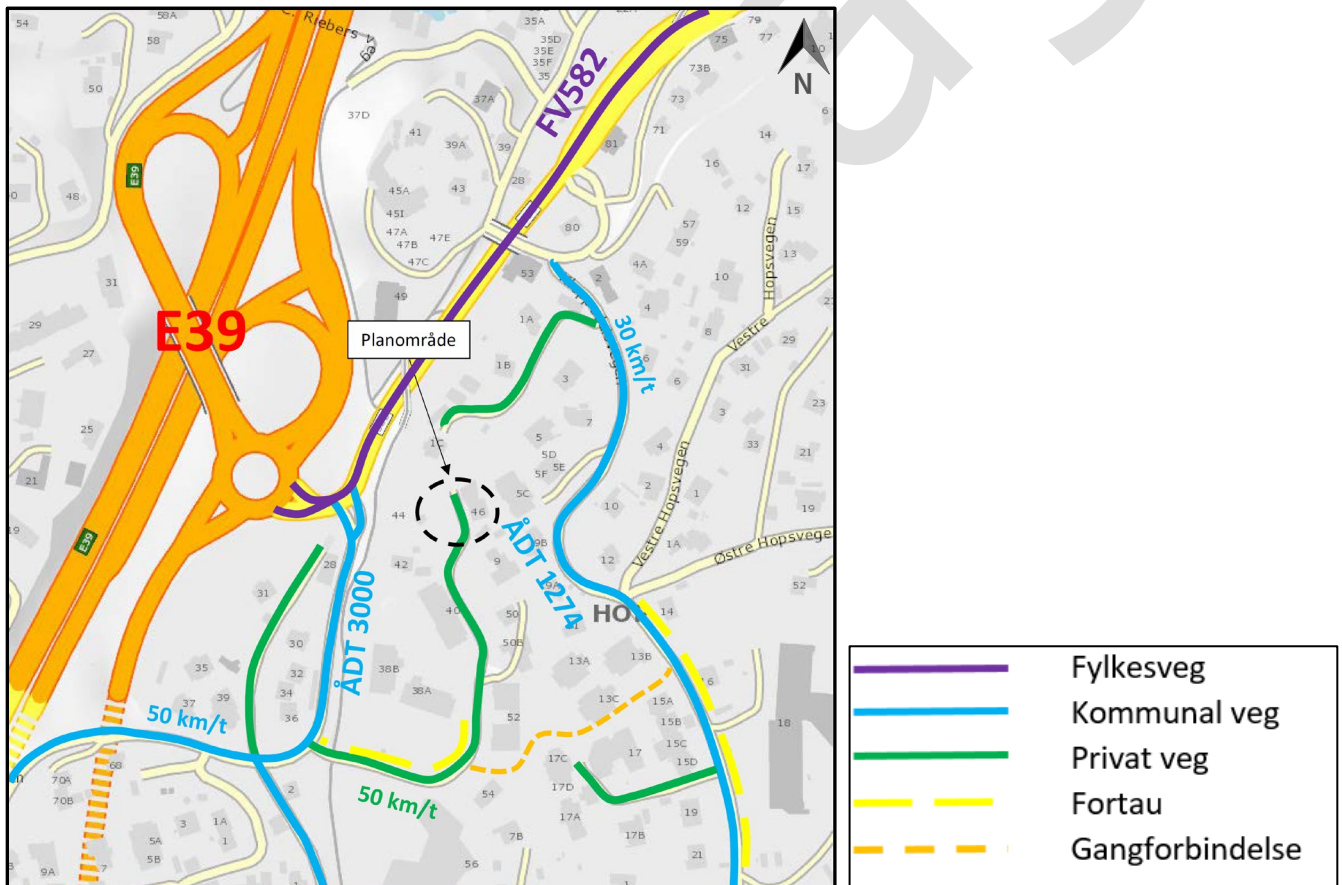
#### Kjøreatkomst

Planområdet har adkomst via Troidhaugvegen. Adkomstvegen går i hovedsak over 41/1260 og 41/46, mens en mindre del berører eiendommene 41/638 og 41/637. Den private delen av Troidhaugvegen er opparbeidet etter plan 5120500, og her er vegen som går over 41/1260 regulert til offentlig veg. Adkomstveg har en bredde på 5 m frem til grensen mellom 41/275 og 41/1132 hvor den smalner inn til 4 m vegbredde. Gul stiplede linje i figur 17 viser områder med opparbeidet fortau.

I naboplanen, 5120500, er det regulert inn en gangforbindelse fra Troidhaugvegen til Kloppedalsvegen, markert med oransje i figuren under. Denne vil fungere som en naturlig snarvei til bybanestoppet for beboerne langs denne delen av Troidhaugvegen.

#### Trafikkmengde

Adkomstvegen Troidhaugvegen har en ÅDT på 3000 frem til avkjørsel til den private vegen, videre sørvest har Troidhaugvegen en ÅDT på 2015. Kloppedalsvegen øst for planområdet har en ÅDT på 1274. ÅDT er et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde på et punkt.



Figur 24: Oversikt over tilgrensende veier med ÅDT og fartsgrense. Kilde: Ard

### Trafikksikkerhet

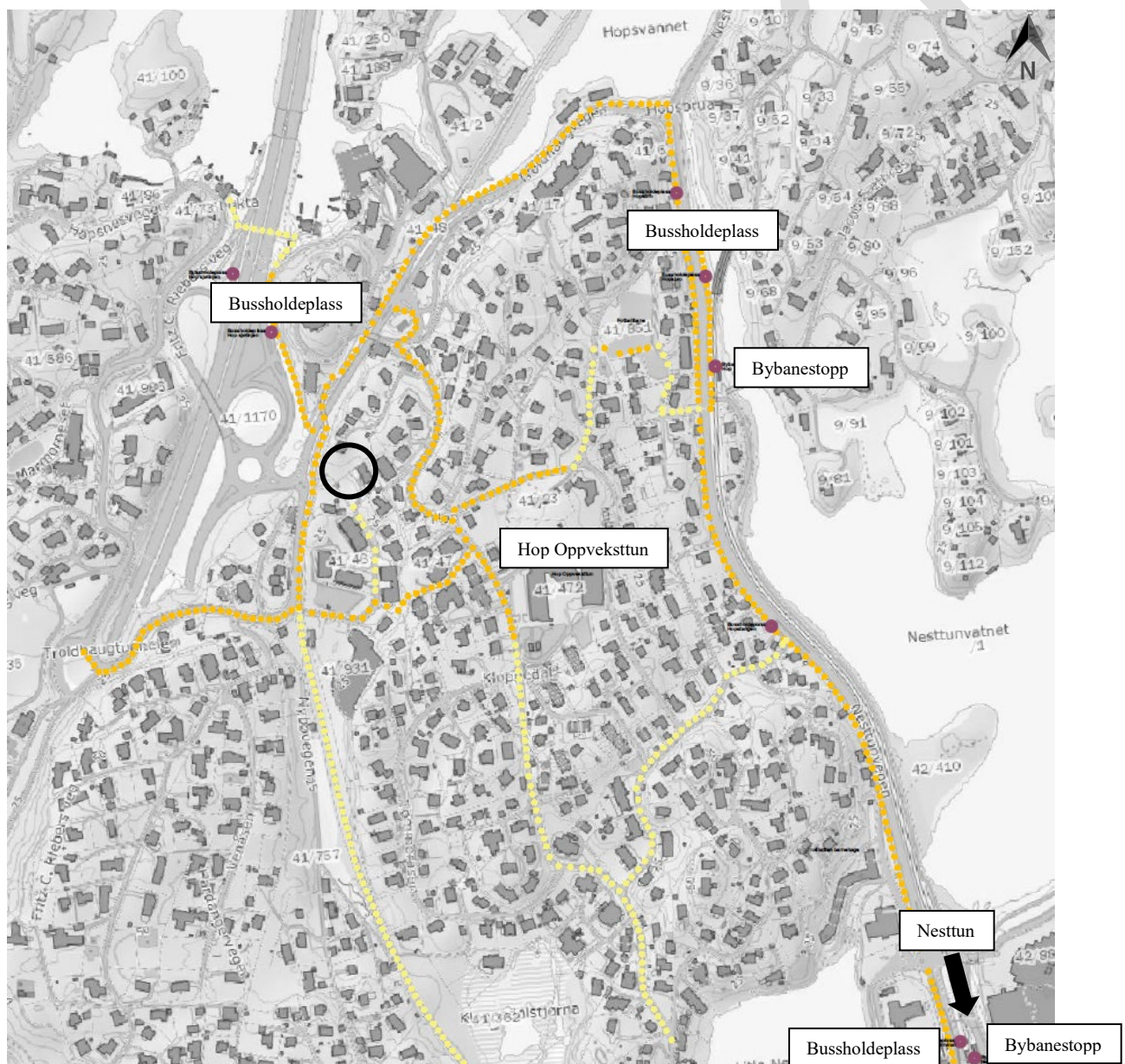
I kartet under viser oransje stipling gangmuligheter der det er fortau eller gangveg mens gul stipling viser gangmuligheter uten fortau.

### Kollektivtilbud

Nærmeste bybanestopp er Hop som ligger ca. 850 m øst for planområdet. Her finner man også bussholdeplassen, Hopsbru. Rundt 600 m vest for planområdet ligger det også en bussholdeplass, Hop sjølinjen. Rundt 1,4 km i sørøst ligger Nesttun sentrum hvor man også finner bussholdeplass og bybanestopp. Bybanen går nesten hele døgnet med intervaller på 4-10 min. Det er også forholdsvis hyppige bussavganger, spesielt fra Nesttun.

### Myke trafikanter

Det er en tydelig gangmuligheter fra planområdet til nærmeste skole eller barnehage som er Hop Oppveksttun, se Figur 25.



Figur 25: Gangmuligheter i tilknytning til planområdet. Svart sirkel markerer planområdet og mørkerøde sirkler markerer kollektivholdeplasser. Oransje stipling viser gangareal med fortau eller gang/sykkelvei og gul stipling viser gangmulighet langs kjørevei. Kilde: Ard



### 3.12 Universell utforming

Bilde under viser eksisterende tilkomst inn i planområdet. Tilkomsten har slak helning.



Figur 26: Bilde av tilkomsten inn i planområdet.

### 3.13 Vannforsyning og avløp

Vannforsyningen i området er fra Espeland vannbehandlingsanlegg. Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt maks 110 moh. Avløpet i området føres til Flesland kommunale avløpsrenseanlegg. Kommunalt vann- og avløpsnett i området<sup>6</sup>:

Vann: Ø 150mm vannledning i duktilt støpejern/grått støpejern, i Troidhaugvegen  
Slukkevannsuttak: Kum med brannventil ligger i Wernerholmsvegen 49 og Troidhaugvegen  
Spillvann: Ø 200 mm spillvannsledning i betong, i Hopsnesvegen, Ø 160 mm spillvannsledning i PVC, i Troidhaugvegen  
Overvann: Ø 600 mm overvannsledning i betong, i Troidhaugvegen.

### 3.14 Energi

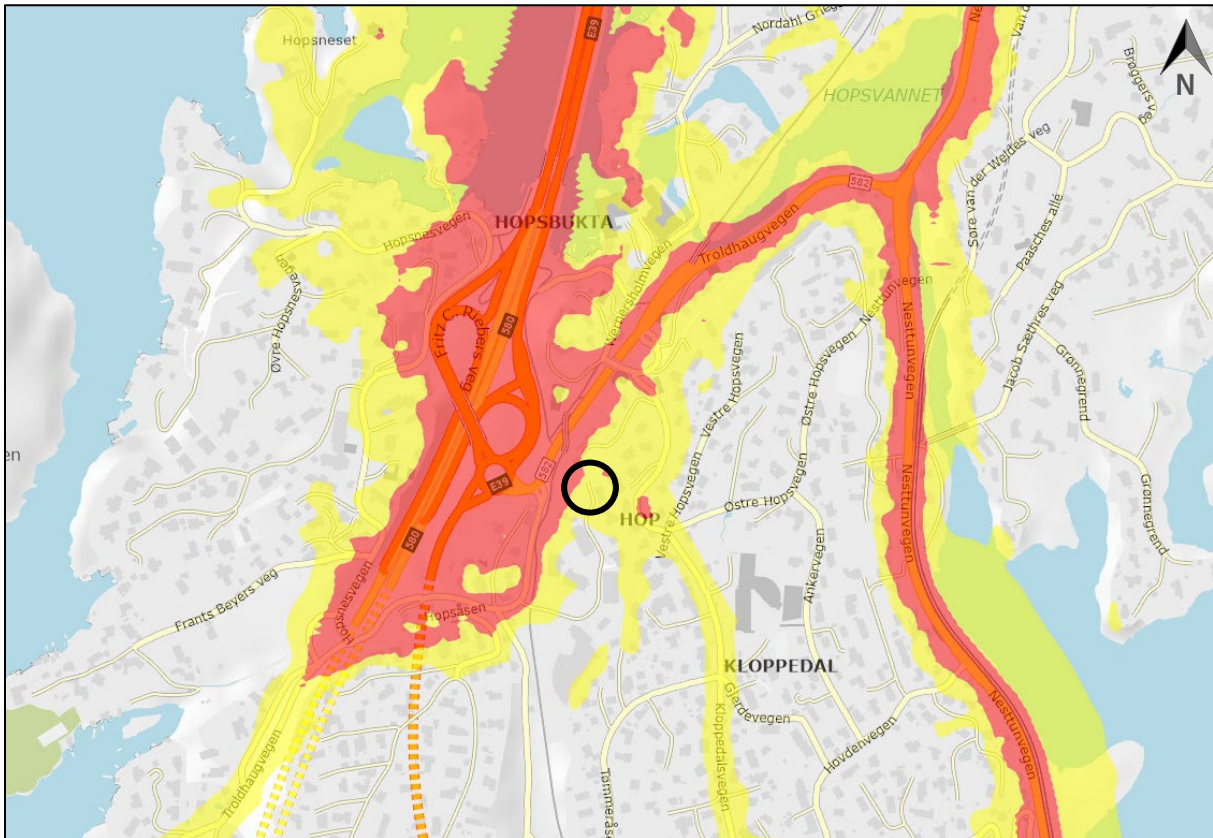
Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

---

<sup>6</sup> VA-rammeplan for detaljreguleringsplan, ID 4601\_70030000. Troidhaugvegen 46, gnr/bnr 41/636 m.fl., Bergen kommune. Utarbeidet av Teknikon, 11.03.2021 og VA-kart 18.03.21.

### 3.15 Støyforhold

Planområdet omfattes av gul støysone, trafikkstøy fra E39. Det er utarbeidet støyrapport, datert 16.03.21 vedlagt planforslaget.



Figur 27: Støykart med planområdet svart sirkel. Kilde: vegvesen.maps.arcgis.com

Støyvarselkartene er utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ( $L_{den} > 65\text{dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at årstdøgntrafikk, som er en av de viktigste parametre i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår.

### 3.16 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Det er gjort en risiko og sårbarhetsvurdering i vedlagt ROS-analyse, datert 07.02.2023.

#### 3.16.1 Grunnforhold

Eiendommen består av bart fjell, og hovedbergarten er Granatglimmerskifer.

Eiendommen ligger i areal under marin grense, men det er ikke registret «mulighet for sammenhengende forekomster innen marin leire». Ved offentlig ettersyn kom det inn merknad om at det er løs og porøs grunn rundt Kloppedalsvegen 5C.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnende planer

#### Regionale planer

- Utviklingsplan for Vestland: 2020 – 2024
- Regional plan for klima 2022-2035
- Regional kulturplan 2015-2025: Premiss - kultur
- Regional plan for folkehelse - Flere gode leveår for alle - 2014-2025

#### Utviklingsplan for Vestland: 2020 – 2024

Visjonen som ligger til grunn er at Vestland skal være nyskapende og bærekraftig.

Planen er delt inn i fire mål, og hvert av målene har tilhørende strategier:

1. Vestland som ledende verdiskapingsfylket og nasjonal pådriver for et regionalisert og desentralisert Norge
  - 1.1 Vestland fylke skal medvirke til å minimere skadevirkningene, både på kort og lang sikt, som følge av pålagte tiltak knyttet til handteringen av koronapandemien.
  - 1.2 Vestland skal medvirke til at det vert skapt nye arbeidsplasser gjennom omstilling, grønn konkurransekraft og entreprenørskap.
  - 1.3 Vestland skal utvikle et framtidsetta og inkluderende arbeids- og næringsliv basert på regionale fortrinn, forskning og innovasjon.
  - 1.4 Vestland fylke skal aktivt søke de mulighetene som ligger i regionreformene, og også styrke det regionale folkestyret.
2. Klima og miljø som premiss for samfunnsutvikling
  - 2.1 Vestland skal være en pådriver for klimaomstilling og nullutslipp innen 2030.
  - 2.2 Vestland skal sikre infrastruktur og forvalte viktige natur-, landskaps- og kulturverdier.
  - 2.3 Vestland skal bidra til å nå klima- og miljømålene gjennom offentlige innkjøp.
3. Lokalsamfunn som ramme for gode hverdagsliv i hele Vestland
  - 3.1 Vestland skal utvikle menneskevennlige og levende lokalsamfunn basert på stedege ressurser og kvaliteter.
  - 3.2 Bergen og de regionale sentrene skal utvikles til attraktive senterende, og fungere som en drivkraft for utvikling i hele fylket.
  - 3.3 Vestland skal utvikle fysisk og digital infrastruktur som sikrer mobilitet og digitale tjenester.
4. Like muligheter til å delta i verdiskaping
  - 4.1 Vestland skal fremme åpne og inkluderende arenaer for deltagelse i kultur, frivillig arbeid og sivilsamfunn.
  - 4.2 Vestland skal utvikle et mer inkluderende og aldersvennlig samfunn som grunnlag for verdiskaping.
  - 4.3 Vestland skal sikre deltagelse gjennom trygg oppvekst, utdanning og livslang læring



### Regional plan for klima 2022-2035<sup>7</sup>

Planen er en overordnet og langsiktig plan for klimaarbeidet i regionen Vestland frem mot 2035, og skal fungere som et verktøy for å styrke klima og miljøarbeidet. Klima- og miljø skal være et premiss for samfunnsutviklingen. Hovedmålet med planen er at Vestland skal være en ansvarlig pådriver for nullutslippssamfunnet. Det er fem tema som prioriteres: 1. Redusere direkte klimagassutslipp, 2. Redusere klimafotavtrykk, 3. Trygt og robust Vestland, 4. sikre naturmangfoldet, og 5. klimarettferdighet og folkehelse. Det er derfor viktig at man innenfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvennlige løsninger. Blant annet er det et mål at utslipp av klimagasser fra byggesektoren i Hordaland skal reduseres ved konvertering til alternative fornybare energikilder og klima- og miljøvennlig materialbruk.

### Regional kulturplan, premiss: kultur, 2015-2025

Regional kulturplan, premiss: kultur omfatter museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Planen erstatter fylkesplan for Hordaland 2005-2008, fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv og ligger til grunn at kultur har sin klare egenverdi og er en viktig utviklingsfaktor innen alle samfunnsområder og at kulturpolitikken skal fremme demokrati og ytringsfrihet. Visjonen for Regional kulturplan er å videreutvikle Hordaland som en ledende kulturregion og formålet med planen er å skape grunnlag for en offensiv og langsiktig kulturpolitikk med forutsigbare rammer, internt i fylket og i forhold til eksterne aktører.

Premiss – kultur er delt inn i ni innsatsområder; 1) Endring i bolig og infrastruktur, 2) Formidling og deltakelse, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansammenheng er det punkt 1, Endring i bolig og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som er aktuelle.

Endring i bolig og infrastruktur handler blant annet om urbanisering, stedsutvikling, bygninger og landskap. Premiss – kultur har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerende nærmiljø, sikre en bærekraftig forvaltning av landskap og omgivelser, løse framtiden sine behov med nyskapende arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Premiss – kultur trekker frem tre felt med ulike typer ansvar innenfor dette feltet. 1) Planleggeransvaret ligger i en tydelig deltakelse og ansvar for den fysiske formingen av omgivelsene for å være med på å sikre helhetlig planlegging og drøfting av de ulike interessene som finnes. 2) Forvaltningsansvaret ligger i en forvaltning av landskapet hvor utvikling, bruk og vern finner en god balanse. 3) Som byggherre ligger ansvaret i å skape attraktive, funksjonelle og stimulerende fysiske omgivelser, hvor ulike hensyn blir balansert til det beste for innbyggerne. Stat, fylkeskommuner og kommuner trekkes frem og har en spesiell oppgave som forbilde. Det er viktig at reguleringsplanen ser ut over egne plangrenser og leter etter løsninger som kan være med på å bedre lokalsamfunnet som en helhet.

Kulturminnevern og museum er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsloft, kulturminne som ressurs, utvalgte kulturminnekategorier, verdensarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statlig politikk er vern av

---

<sup>7</sup> Vestland fylkeskommune, Regional plan for klima 2022 – 2035, vedtatt 15.12.2022.

kulturminne grunnlagt i to forhold: Man skal sikre de ikke-fornybare ressursene fra ødelegging, samtidig som man skal legge de til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at hensynet til kulturminne skal sikres i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltningsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommuner og kommuner. Kommunene har et spesielt ansvar gjennom rollen som lokal styresmakt med hjemmel i plan- og bygningsloven mens fylkeskommunen og staten forvalter kulturminner etter kulturminnelova. De aller fleste kulturminne er eid av private som dermed tar stort ansvar på vegne av samfunnet, og samspillet mellom de private og de offentlige partene er viktig. Det er derfor viktig at eventuelle kulturmiljø eller kulturminne i og rundt planområdet blir godt ivaretatt.

Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv har en visjon om «Aktiv Kvar Dag». Målet er at alle skal kunne være aktive etter eget ønske og forutsetning på allment tilgjengelige område i naturen og i anlegg i nærleiken av der de bur.

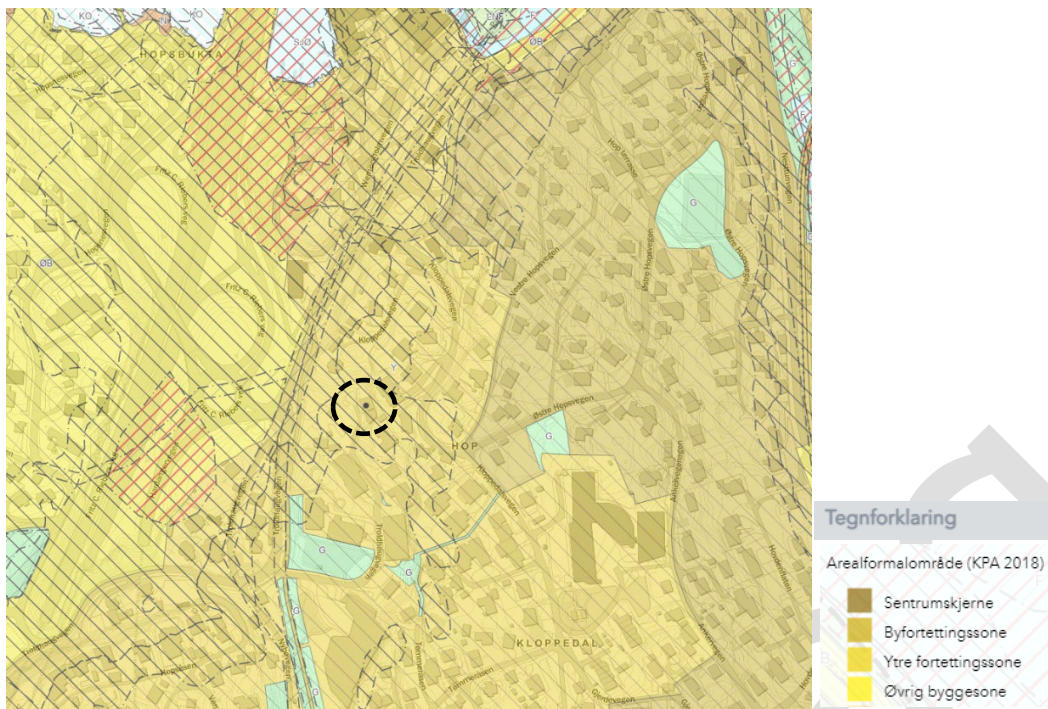
Hverdagsaktiviteten er kraftig redusert de siste 20 åra, for eksempel ved stillesittende jobber, bruk av bil, og medie- og kommunikasjonsbruk. Friluftsliv er det området på kulturfeltet som har klart størst interesse blant innbyggerne i Hordaland, mens idrett ligger som nummer tre. Hovedfokuset er å skape gode aktivitetsvaner for barn og ungdom. Endringene i forholdet mellom organisert aktivitet, egenorganisert fysisk aktivitet og kommersielle interesser må tas hensyn til i all planlegging og utvikling av aktivitetstilbud og anlegg for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Gjennom helhetlig tilnærming, hvor ulike virkemiddel ses i sammenheng og roller og ansvar fordeles, kan et godt tilbud om aktivitet og anlegg/arena skapes i samarbeid mellom offentlig, frivillig og privat sektor.

#### Regional plan for folkehelse, fleire gode levevilkår for alle, 2014-2025

Regional plan for folkehelse er forankret i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstatter Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «fleire gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområder; Helhetlig folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bolig, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltakelse. Plan- og bygningsloven krever blant annet at all planlegging skal fremme befolkningen sin helse, utjevne sosiale helseforskjeller og forebygge kriminalitet. Det er derfor viktig at det i planforslaget blir lagt vekt på blant annet universell tilgjengelighet, gode og nære uteoppholdsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsforebyggende tiltak.

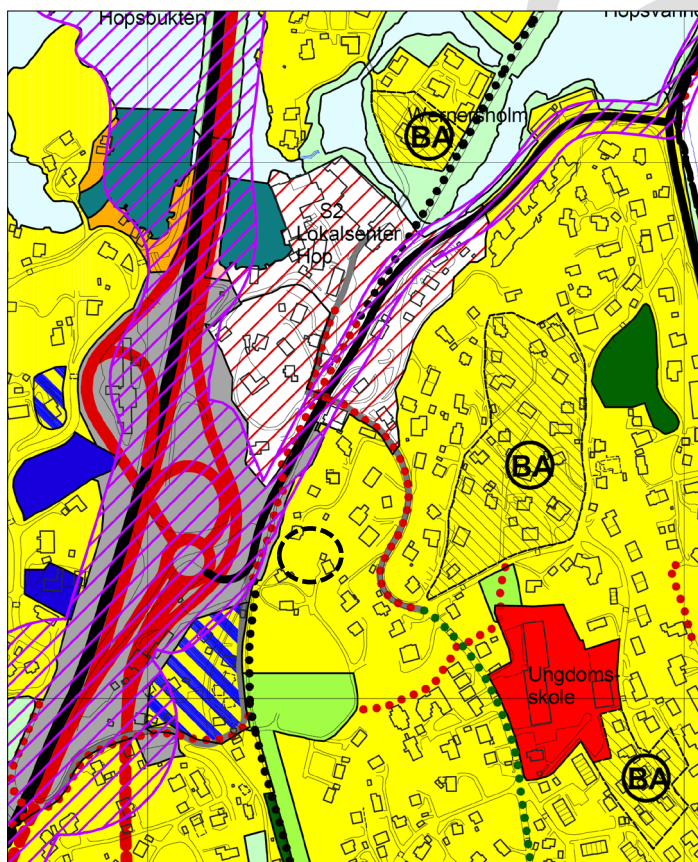
#### Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

I kommuneplanen 2018 er planområdet markert som ytre fortettingssone, sone 3. KPA 2018 bestemmelsene punkt 14.3.4 Ytre fortettingssone er: «Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal».



Figur 28: Utsnitt med arealformål KPA 2018. Kilde: Bergenskart.no

I kommunedelplan for Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun med planid.: 15700000 er området satt av til boligområde.

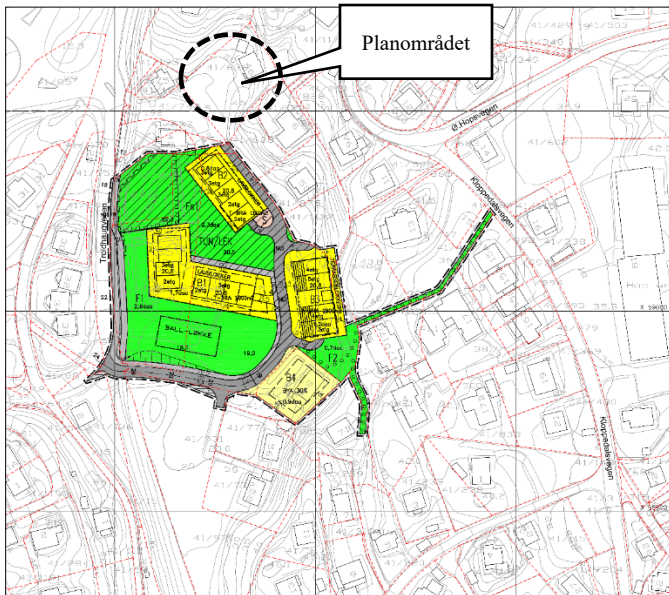


Figur 29: Utsnitt av kommunedelplanen for området, planområdet er markert omtrentlig med rød sirkel.



## 4.2 Reguleringsplaner

Tilgrensende planområdet i sør ligger det en plan for boliger fra 2006.



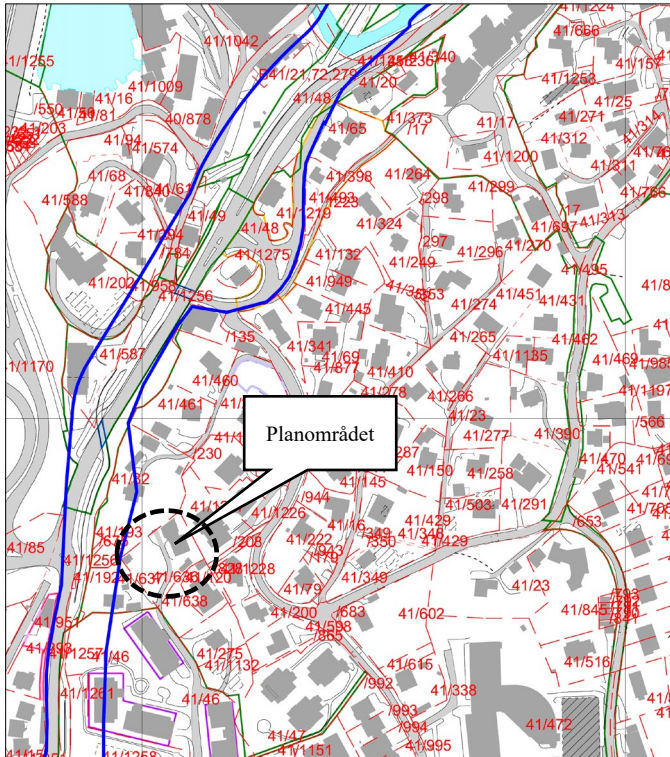
Figur 30: Plan for: FANA. GNR 41 BNR 15. 46 OG 933. HOP, PlanID: 5120500.

Sør for planområdet ligger en reguleringsplan for boliger – blokkbebyggelse fra 2014.



Figur 31: Plan for: FANA. GNR 41 BNR 931 M.FL. HOPSMYREN SØR 2, Plan-ID 62820000

Like vest for planområdet er Statens vegvesen i prosess med et planarbeid for Vossebanen, gang- og sykkelveg. Dette planarbeidet ble startet i 2014.



Figur 32: Blå linje marker området for planarbeidet for sykkelstamvegen E39- delstrekning 3, Nesttun-Fjøsanger (Plan-ID: 4601\_62880000).

### 4.3 Temaplaner

- Arkitektur- og byformingsstrategien, Arkitektur+, Bergen kommune, 20.06.19
- Barnehagebruksplan 2016 – 2030 Rett bygg på rett sted til rett tid
- Skolebruksplanen for 2016 – 2030
- Grønn strategi, Klimastrategi for Bergen, 2022-2030
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021
- Rapport: Gangveger til bybanen

### 4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

De statlige retningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging har som mål at steds- og byutvikling blir tilpasset de lokale forholdene og at transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og boligmiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

#### Statlige planretningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging

De statlige retningslinjene for barn og unges interesser i planlegging har som mål og sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.



## 5 Beskrivelse av planforslaget

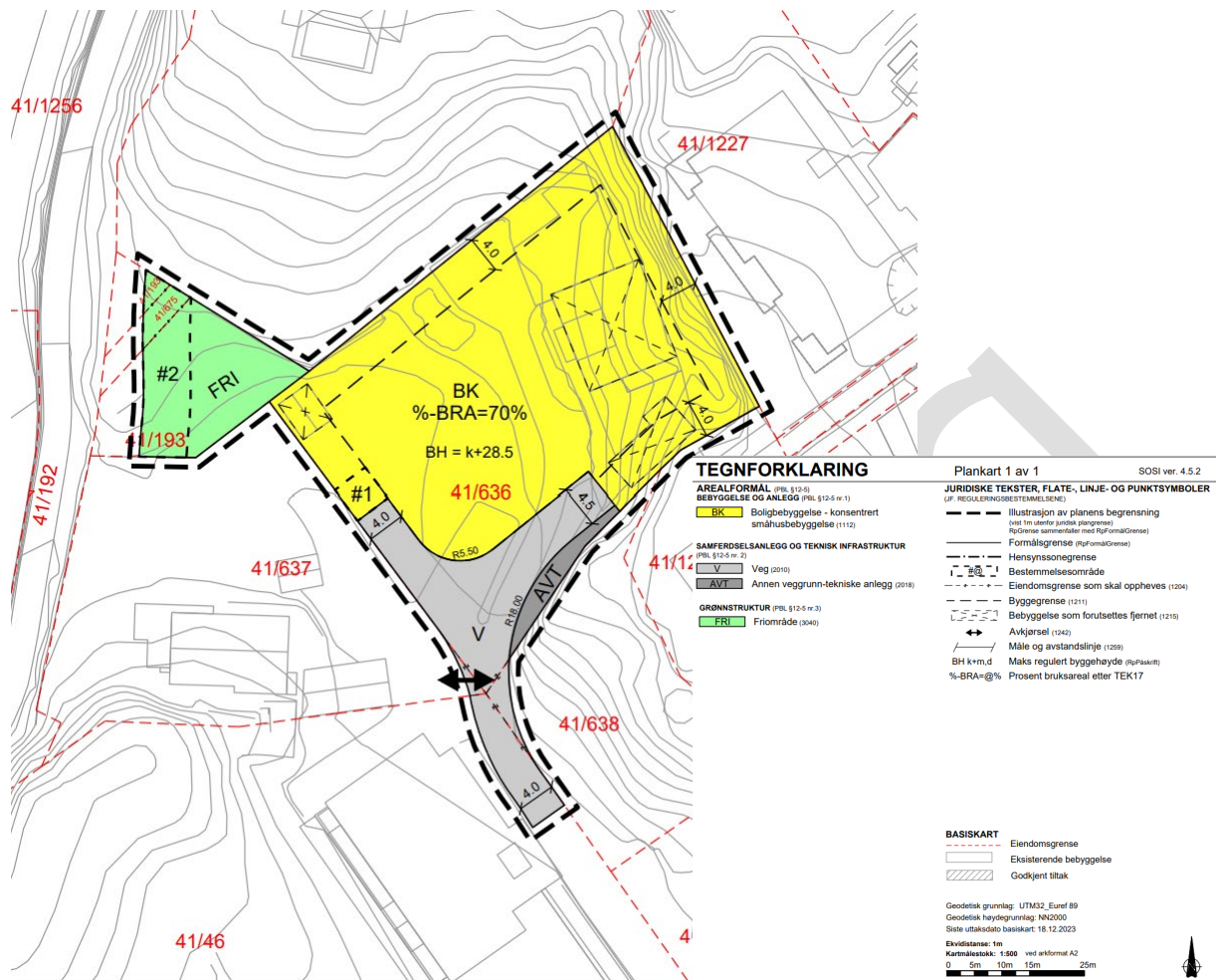
### 5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for en konsentrert småhusbebyggelse på 2 etasjer. Det legges til rette for inntil 4 boenheter i rekke. Bebyggelsen er plassert sentralt på tomten, og planlegges forsenket med planeringshøyde til kote +18,7. Dette bidrar til at bakenforliggende naboer ikke mister sol og utsikt samtidig som det sørger for gode forhold og utnyttelse for bebyggelsen. All parkering skal skje på egen parkeringsplass på baksiden av tomten inntil eksisterende skråning. Enhetene vil få gode lys- og solforhold. Ved realisering av planforslaget må eksisterende bolig rives.

Det er i planprosessen vurdert ulike plangrep, både høyden på den nye bebyggelsen, type boliger og plassering er nøye vurdert. Det er hensiktsmessig å plassere bebyggelsen sentralt på tomten for å sikre gode uteoppholdsareal med gode solforhold. Planområdet ligger gunstig plassert med gangavstand til bybanestopp og bussholdeplass.

Det er de siste årene etablert flere boligblokker i nærheten, i tråd med kommunens fortettingsstrategi. En fravikning av denne trenden med småhusbebyggelse som binder sammen den eldre strøkskarakteren med et moderne uttrykk vil være gunstig for å bevare et bedre helhetsinntrykk for nærmiljøet.

# Reguleringsformål



Figur 33: Utsnitt av reguleringsplan. Kilde: Ard



## 5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Formål	Totalt areal
<b>Bebyggelse og anlegg</b>	
1112 – Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)	1239 m <sup>2</sup>
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>	
2010 – Veg (V)	271,2 m <sup>2</sup>
2016 – Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)	30,8 m <sup>2</sup>
<b>Grønnstruktur</b>	
Friområde (FRI)	202,5 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>1743,5 m<sup>2</sup></b>

### Konsentrert småhusbebyggelse

Byggeformål	
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Areal BK	1239 m <sup>2</sup>
Antall boenheter	4
Byggehøyde kote	k +28,5
Byggehøyde meter	9,6 m og 8,1 m
% BRA	70% BRA

## 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Man har i planarbeidet vurdert ulike typer bebyggelse og har endt opp med at konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus vil være en gunstig boligtype i området, og som vil være med på å gi variasjon i boligtypene som finnes i området i dag.

En forutsetning for planforslaget er at eksisterende bolig rives. Bebyggelsen plasseres sentralt på tomten for å kunne utnytte planområdet effektivt. Det vil legges til rette for god adkomst og parkering for biler på østlig side og sørge for store, solrike og sammenhengende grøntarealer på vestsiden. Det vil også gi mulighet for plassering av renovasjonsstasjon med tilhørende snuplass for renovasjonsetaten sørvest i planområdet. Bygningene vil utformes med et moderne arkitektonisk uttrykk som binder sammen den lokale strøkskarakteren bestående av en kombinasjon av moderne, større leilighetsbygg og mindre, eldre eneboliger.

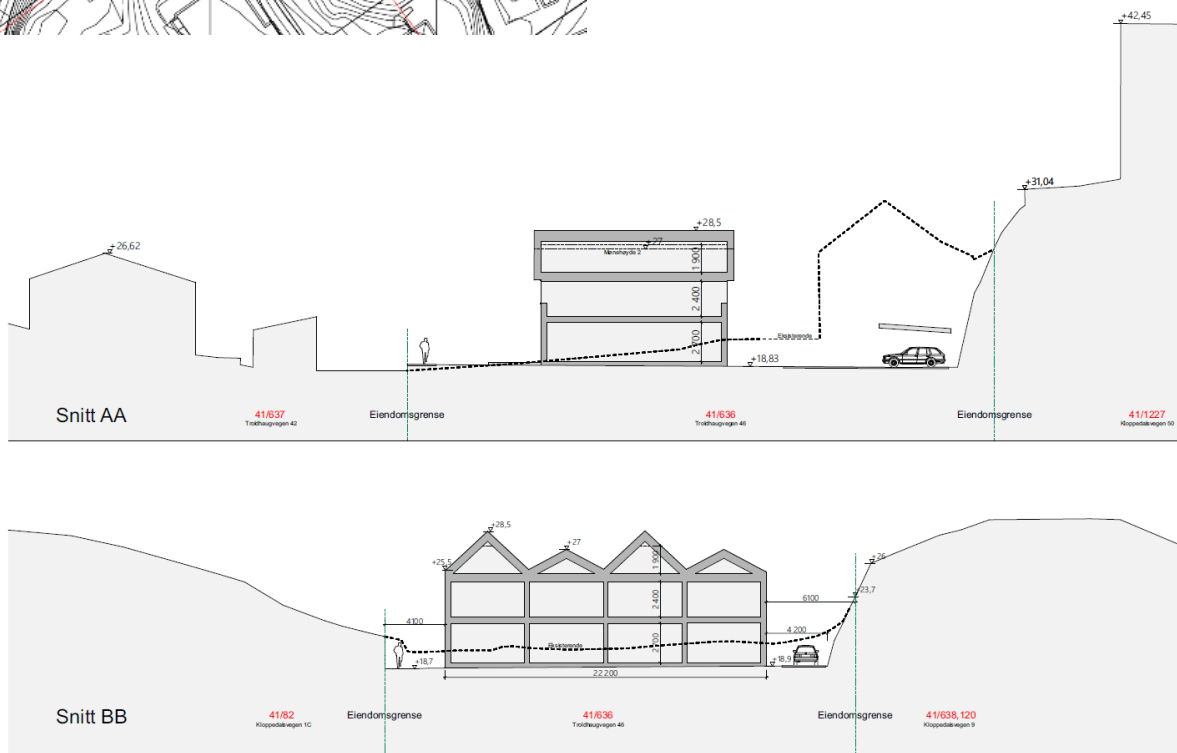
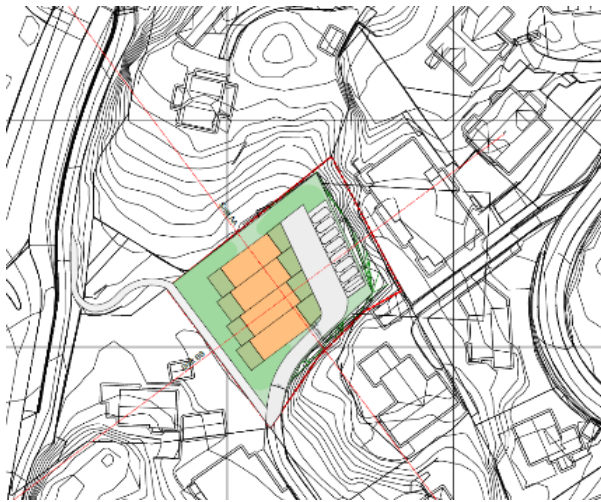
Farger på bygg skal ha mulighet til å ha en variasjon i flere valører så lenge det er i tråd med omkringliggende omgivelser og det ikke gir et negativt uttrykk til nærområdet (Figur 34).



Figur 34: Utklipp av fotomontasje til tenkt bebyggelse. Kilde: T & D Holding AS.

### Byggehøyder

Byggene legger opp til å ha to fulle etasjer + en loftsetasje (Figur 35). Takformen til byggene variere når det gjelder høyde og vinkel, med en total byggehøyde på det høyeste taket på 9,6 m, og på det laveste på 8,1 m. Maksimal byggehøyde settes til k +28,5 meter.



Figur 35: Enkel snitt illustrasjon. Kilde: T & D Holding AS.

### Grad av utnyttning

For sone 3 er kravet til utnyttelse 30% - 120% BRA.

Totalt areal for rekkehusene er på 568 m<sup>2</sup>. I tilbakemelding fra kommune har det kommet ønske om å inkludere manøvreringsareal i total grad av utnyttelse. Parkeringsareal og manøvreringsareal utgjør et samlet areal på 300m<sup>2</sup>.

Med en samlet utnyttelse i planområdet på 70 %-BRA tilfredsstilles dette kravet. Beregningsgrunnlaget for utnyttelsen er BK = 1239 m<sup>2</sup>.

$$\% \text{-BRA} = \frac{568 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2}{1239 \text{ m}^2} \times 100 \approx 70 \% \text{-BRA}$$

Samlet utnyttelse for planforslaget er 52 %-BRA



#### 5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Planforslaget ligger i enden av en blindvei og det er dermed minimalt med trafikk inn mot planområdet. De planlagte rekkehusene er plassert omtrentlig midt på tomten slik at man får gode og solfylte utearealer mot vest, og et parkeringsområde mot nordøst. Fra planområdet er det også gangavstand til bybane og bussholdeplass.

#### 5.5 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal til de planlagte boligene blir i form av for- og bakhager. Felles uteareal plasseres omkring boligene på sørvestlig side og tilgrensende til friområdet med gode solforhold. Innenfor felles uteareal skal det tilrettelegges for lek og opphold.

Uteoppholdsarealet er lett tilgjengelig ved at store deler av terrenget er flatt. Ved å ha fellesarealet med gode solforhold uten helning i stor grad, skaper det åpen bruk for barn og voksne.

##### Privat og felles uteoppholdsareal

Planområdet ligger innenfor sone 3, ytre fortettingssone. Her er det krav om at det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Med 4 boenheter er det krav om totalt 300 m<sup>2</sup>. Maks 40 % av utearealet kan ligge på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal også ha noe privat uteareal.

Private utearealer i form av for- og bakhage: (totalt 151 m<sup>2</sup>)

Felles uteoppholdsareal innenfor BK: 181 m<sup>2</sup>

Totalt uteoppholdsareal i planforslaget er 332 m<sup>2</sup>

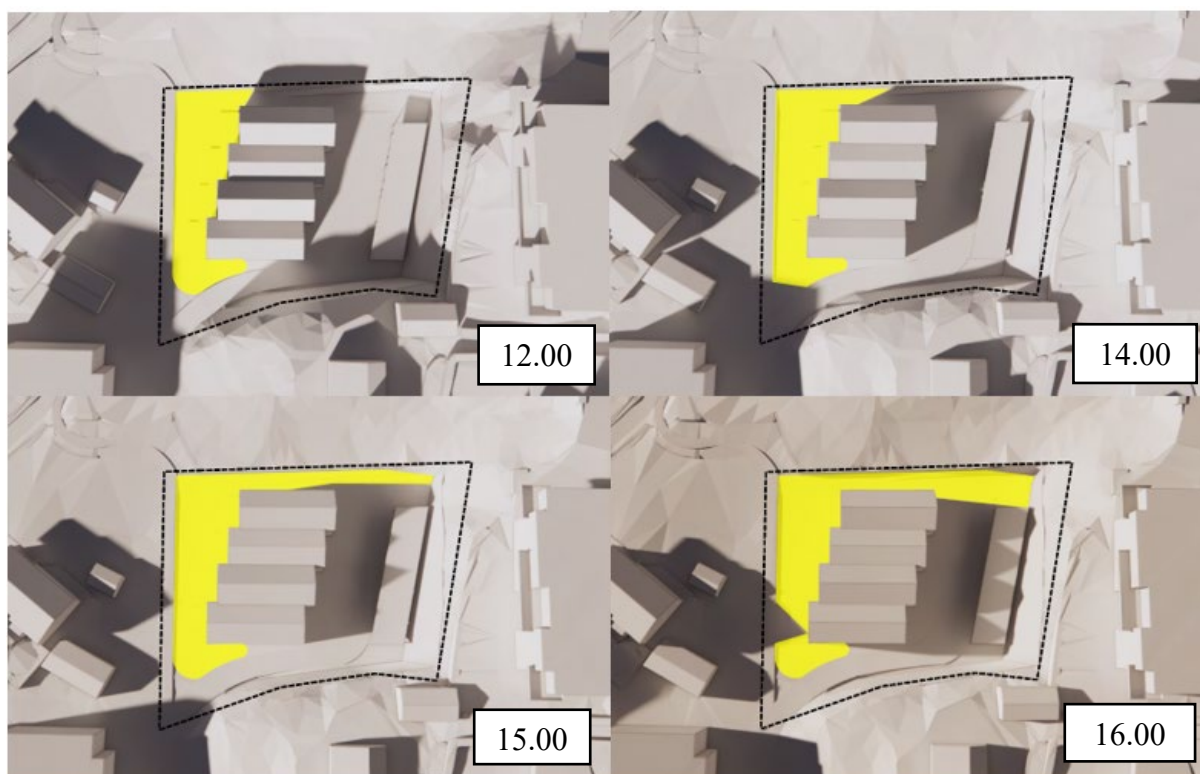
Siden det etableres flere enn 3 boenheter skal minimum 40% av uteoppholdsarealet etableres som felles uteoppholdsareal. Planforslaget legger opp til at omtrent 54 % av uteoppholdsarealet løses som felles uteoppholdsareal. Tre av boenhetene har 38 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på bakkeplan i form av for- og bakhage. Boligen lengst sør har 37m<sup>2</sup>.

Dermed oppfyller planen kravene til KPA 2018 om uteoppholdsareal.

##### Kvalitetskrava for uteoppholdsareal:

1) God adkomst med sikker gangavstand. Privat uteoppholdsareal løses i form av for- og bakhage, med lett tilgjengelighet fra boligene. Felles uteoppholdsareal har også kort avstand fra boligene, og man trenger ikke krysse bilvegen for å komme til private eller felles uteoppholdsareal. Det vurderes dermed at uteoppholdsarealene har god og sikker gangavstand.

2) Mer enn halvparten av privat og felles uteoppholdsarealet på bakkeplan har sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Det er utarbeidet sol- og skyggeillustrasjoner, datert 07.10.2021 (Figur 36).



Figur 36: Solforhold for fremtidig situasjon fra kl. 12 til kl.16. Gul markering viser uteoppholdsareal med sammenhengende sol på over halvparten av uteoppholdsarealet, henholdsvis 270 m<sup>2</sup> kl. 12, 260 m<sup>2</sup> kl. 14, 290 m<sup>2</sup> kl. 15 og 300 m<sup>2</sup> kl. 16. Svart stiplet linje markerer eiendomsgrensen.

3) Store deler av støyen i området kommer fra biltrafikk i nord-vest. Den nye bebyggelse er plassert lenger ned i terrenget, og planområdet grenser til stigende terreng i øst. Dette bidrar til at utearealene blir skjermet fra støy. Se side 8 i støyrapport datert 16.03.2021 for mer informasjon knyttet til støy. For utfyllende informasjon om forskjellen mellom støyrapportene som har blitt utarbeidet i prosjektet, se kap. 6 Planprosess og medvirkning.

Figur under viser utsnitt av illustrasjonsplan med påførte arealer for utearealene.



Figur 37: Illustrasjonsplanen. Kilde: Ard

## 5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen spesielle kulturhistoriske verdier i planområdet som skal tas vare på. Se pkt. 3.4 for dokumentasjon av eksisterende bolig.

## 5.7 Miljøtiltak

Det er ikke lagt opp til spesielle tiltak ift. å ivareta naturverdier. Det legges opp til at man skal beholde det man kan av eksisterende vegetasjon, spesielt med tanke på store trær. Området er omfattet av infrastrukturområde for fjernvarme. Da det planlegges for en samlet utnyttelse over 500 m<sup>2</sup>, stiller KPA §34.1 krav om at området knyttes til fjernvarme. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis unntak fra kravet. Klimagassreducerende tiltak skal vurderes basert på informasjonen i klimagassberegningene datert 19.12.2022.



Det planlegges ikke grønne tak/vegger eller etablering av solenergi i prosjektet. For å redusere klimagassreduserende tiltak skal ombruk/gjenbruk av bygningsmateriell vurderes. Det vurderes ikke som realistisk å oppnå fossilfri anleggsplass for dette prosjektet.

## 5.8 Samferdsel

### Veg og atkomst

Tilkomstvegen (V) til planområdet er regulert i tråd med tilgrensende reguleringsplan, Plan-ID: 5120500, med en bredde på 4 m. Snuhammer for renovasjonsbil er plassert i V sørvest i planområdet, og er iht. N100. For å sikre tilstrekkelig snuareal for renovasjonsbilen er formålet AVT også lagt inn i plankartet.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det gitt innspill fra Bymiljøetaten på at forlengelse av felles, privat vei fram til planområdet måtte utformes på en trafikksikker måte i henhold til gjeldende krav, samt at det måtte vurderes om det måtte innarbeides trafikksikringstiltak på den etablerte felles veien for å ivareta økt trafikkbelastning. Siden varsel om oppstart har planlagte boenheter i planområdet blitt redusert fra 9 til 4. Dette er bare en økning på 2 enheter ut ifra antallet enheter på eiendommen i dag. Ut ifra den minimale trafikkøkningen planforslaget medfører blir det derfor ikke vurdert som nødvendig å gjøre spesielle trafikksikringstiltak langs tilkomstvegen fram til planområdet.

### Parkering

Parkering vil foregå på egen overbygd parkeringsplass nordøst på tomten. Her vil det bli tilrettelagt for ladepunkt for el-biler, HC-parkeringsplass og sykkelparkering. Det skal avsettes plass til minimum 1 parkeringsplass for bil per boenhet hvorav minimum 10% av parkeringsplassene er tilrettelagt bevegelsehemmede. Dette tilsvarer en parkeringsdekning på 0,8 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Det planlegges ikke for bildeling i området.

Utrekningen er vist under:

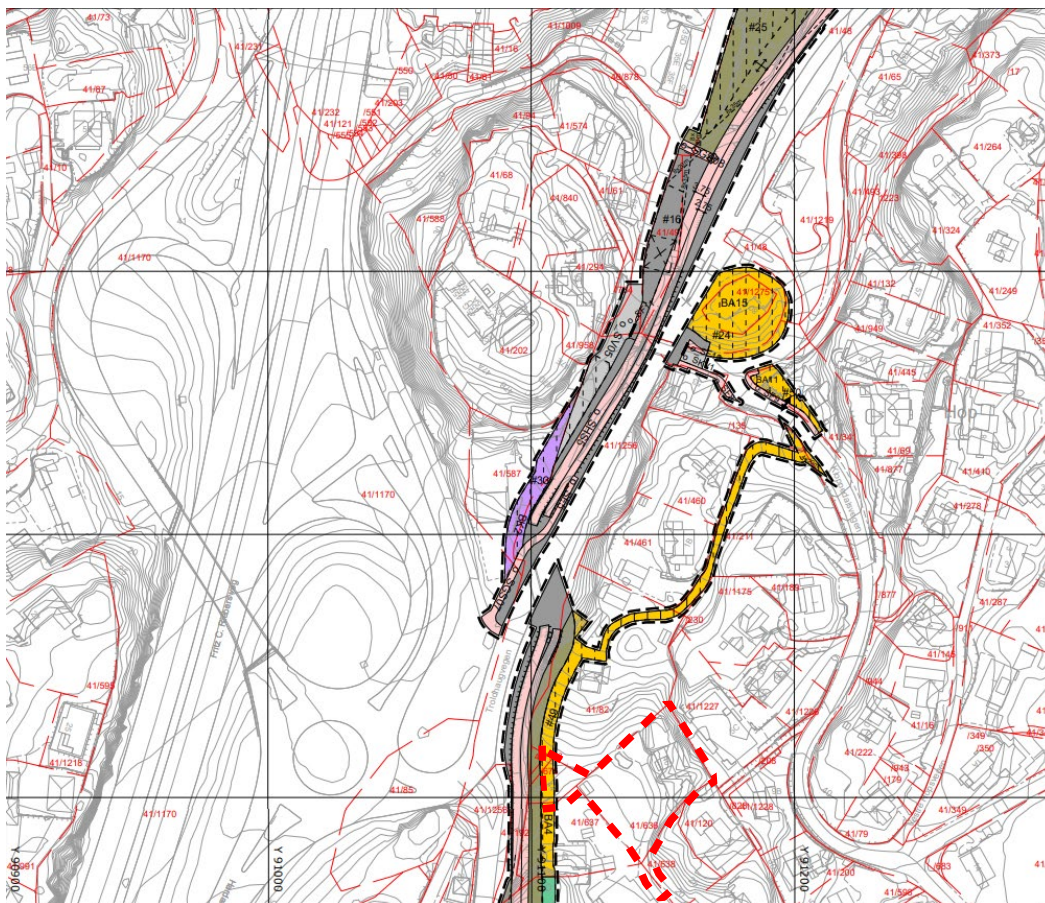
$$0,8 * \frac{568}{100} \approx 5 \text{ parkeringsplasser}$$

Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplass for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig tilrettelagt for tyverisikker sykkelparkering skjermet for vær og vind.

### Gangtraseer og snarveger

Statens vegvesen/fylkeskommunen arbeider med planlegging av ny gang- og sykkeltrase i nærheten av planområdet (Figur 38). Areal for eventuell fremtidig gangsti vest i planområdet, sikres som bestemmelsesområde #2 i felt FRI. Det vil gi muligheten for tilkobling mellom planområdet og den fremtidige gang- og sykkeltrasé i fremtiden.

Inngrepene for opparbeidinga til gangstien vil være å tilpasse terreng med minst mulig inngrep, legge til rette for fast dekke og en god kobling til sykkelstamvegen E39- delstrekning 3, Nesttun-Fjøsanger (Plan-ID: 4601\_62880000).



Figur 38: Utklipp av til plankartet til detaljreguleringsplan for sykkelstamvegen E39 Nesttun-Fjøsanger, Plan-ID: 4601\_62880000. Planområdet er markert med tykk rødstiplet linje.

## 5.9 Universell utforming

Området skal utvikles med universell utforming til alle fasiliteter.

## 5.10 Vannforsyning- og avløp<sup>8</sup>

Det er utarbeidet VA-rammeplan som er lagt ved planforslaget. Området er planlagt tilknyttet offentlig vann i Troidhaugvegen. Overvann skal håndteres ved lokal overvannshåndtering. Eksisterende stikkledning for vann og spillvann til bygg som skal rives, fjernes. Vannkum skal opparbeides og overtas av VA-etaten.

<sup>8</sup> VA-rammeplan for detaljreguleringsplan, Plan- ID 4601\_70030000. Troidhaugvegen 46, gnr/bnr 41/636 m.fl., Bergen kommune. Utarbeidet av Teknikon, 11.03.2021 og VA-kart 18.03.21.

## 5.11 Renovasjon

Siden det i planforslaget kun er lagt til rette for 4 boenheter har man lagt opp til at det skal benyttes tradisjonell avfallsløsning med søppelspann. Det er sikret tilstrekkelig dimensjonering på snuareal/ snuhammer for renovasjonsbil i V og AVT. I enden av snuhammeren er det også avsatt plass til søppelspann/ containere. Plasseringen er gjort for at renovasjonsbilen ikke skal være til hinder for trafikk ved tømning, samt at det er her man får plass til snuareal.

Ettersom det er planlagt for tradisjonelle søppelspann vil det ikke være konflikt mellom en evt. kran og ferdselsårer. Renovasjonsløsningen er i tråd med eksisterende løsning i området, der renovasjonsbilen har trasé og oppstillingsplass i Troldhaugvegen 9.

Figur 39 viser sporingskurver for renovasjonsbilen.



Figur 39: Illustrasjonskart der sporingskurver for renovasjonsbil er inntegnet.

## 5.12 Energiløsninger

Det er utført klimagassberegninger datert 19.12.2022 som en del av planmaterialet. Det skal vurderes valg av bærekraftige løsninger når det gjelder byggematerialer, oppvarming m.m. Energiforsyningsløsning er også viktig for klimapåvirkning fra utbyggingen. Tiltak for å redusere klimapåvirkning knyttet til energi er energieffektive bygg, lavutslipp energiforsyning og alternativ for lokal energiforsyning.<sup>10</sup>

## 5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

### Støy

Planområdet kommer delvis innenfor gul støysone for veitrafikkstøy.

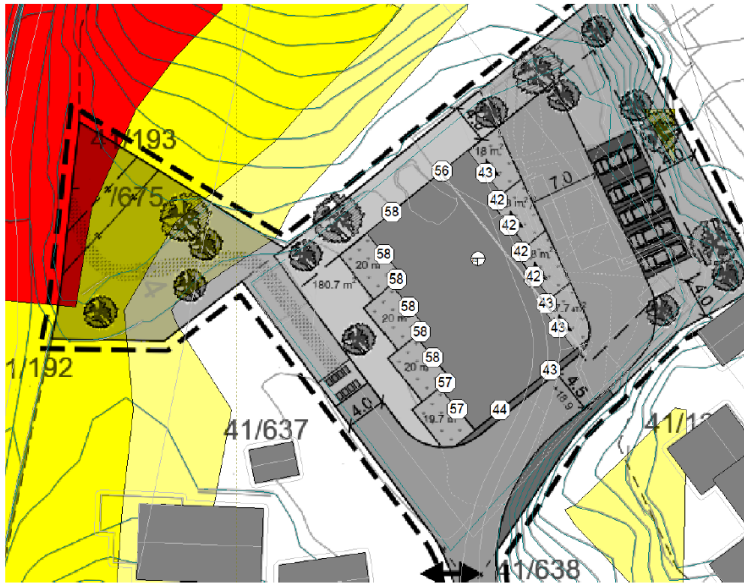
Grenseverdiene for støy på privat- og fellesuteoppholdsarealer er gode nok til at det ikke er nødvendig å opparbeide tiltak for støyskjerming. Krav til stille side er oppfylt, og

<sup>9</sup> RTP-plan datert 10.03.2021. Hentet side 11.

<sup>10</sup> Asplan viak, notat klimagassberegning Troldhaugvegen, datert 19.12.2022.



planløsningene må tilpasses for å ivareta KPA sine krav. For flere opplysninger, se støyrapport datert 16.03.21 utarbeidet av Brekke & Strand. Se kapittel 6. Planprosess og medvirkning for mer informasjon knyttet til støyhistorikken i planprosessen.



Figur 40: Beregnet støytbredelse fra veitrafikkstøy L den i høyde 1,5 m. Støynivå på fasade i 2. etasje. Hentet fra Støyrapporten datert 16.03.2021.

#### 5.14 Rekkefølgebestemmelser

##### Før rammetillatelse (felt BK, FRI, V og AVT)

- Det skal foreligge godkjent uttalelse fra Bergen Vann til VA-rammeplanen.
- Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal være sendt til BIR for uttalelse, og godkjent av Bymiljøetaten.
- Utomhusplanen må være ferdig utarbeidet, jf. § 3.1.1.13a.
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.
- VA-rammeplan datert 11.03.21 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten
- Gjeldende støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med kommuneplanens bestemmelser og enhver tids gjeldende støyretningslinje. Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer nødvendige tiltak for å tilfredsstille gjeldende krav til innendørs og utendørs støynivå.
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge kartlegging av skred og eventuelle sikringstiltak før igangsettelse.

### Før igangsettingstillatelse (felt BK, FRI, V og AVT)

- Skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert.
- Rivningsdokumentasjon skal være godkjent.

### Før bebyggelsen tas i bruk (felt BK, FRI, V og AVT)

- Areal for avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- Vann- og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
- Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

### Rekkefølge i tid (felt FRI)

- Det tillates ikke inngrep i bestemmelsesområde #2 før arealet er ferdig etablert i tråd med reguleringsplan for sykkelstamveg E39 (planID: 4601\_62880000)

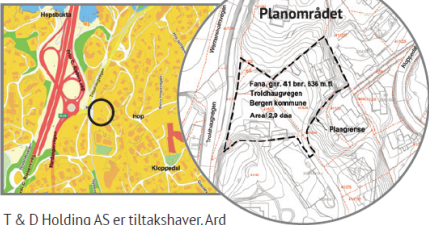
## 6 Planprosess og medvirkning

Kunngjøring for planoppstart ble første gang annonsert i Bergens Tidende den 16.09.2017. Naboer, grunneiere, offentlige og private høringsinstanser ble da også varslet om oppstart av planarbeidet. Det kom totalt inn 11 merknader ved varsel om oppstart. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

På grunn av ulike forhold som gjorde til at planarbeidet tok tid ble det krevd nytt varsel om oppstart av Bergen kommune. Dette ble gjort 03.10.2019. Ved dette oppstartsvarselet kom det inn 11 merknader. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

**Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid**

I henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varslas oppstart av reguleringsplanarbeid for Fana, gnr. 41 bnr. 636 mfl. Trolldhaugvegen i Bergen kommune.



T & D Holding AS er tiltakshaver. Ard arealplan as er konsulent for planarbeidet, i samarbeid med Grung arkitektur as.

Planområdet ligger sentralt plassert på Hop i Fana bydel, og omfatter gnr. 41. bnr. 636 mfl. Planområdet ligger i nærheten av gode gang- og sykkelforbindelser, samt god kollektivdekning. Innenfor planområdet er det i dag eneboliger, og nabobebyggelsen består av leilighetsbygg og eneboliger.


I kommuneplanens arealdel for 2010-2021 er området satt av til bebyggelse og anlegg. I kommunedelplan for Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun med planid 15700000 er området avsatt til eksisterende boligområde. Planområdet er ikke regulert i noen reguleringsplan.

Planens formål er å øke utnyttelsesgraden og å legge til rette for boliger – blokkbebyggelse. Det legges opp til at eksisterende enebolig på gnr 41 bnr 636 rives. Planområdet ligger innen gangavstand til bybanestopp, og det vurderes derfor å legge rette for en relativt høy utnyttelse. Det vil i planarbeidet vurderes å regulere gangforbindelse frem til gang- og sykkelvegen vest for planområdet.

Vi inviterer til samarbeid og medvirkning i den kommende planprosessen. Innspill eller merknader som angår planens løsninger eller som gjelder særlige behov kan sendes skriftlig til Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post: [post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no)

Frist for merknader er satt til **30. oktober 2017**.

Mer informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf. 55 31 95 00



Figur 41: Varslingsannonse fra 2017.

Planavgrensningen har blitt justert noe i løpet av planprosessen som man kan se av de ulike kartene i Figur 42.



Figur 42: Kart til venstre viser planavgrensningen ved varsel om oppstart i 2017. Kartet i midten viser planavgrensningen ved varsel om oppstart i 2019. Kart til høyre viser justert planavgrensningen etter varsel om oppstart i 2019.

Planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 04.12.2021 – 18.01.2022.

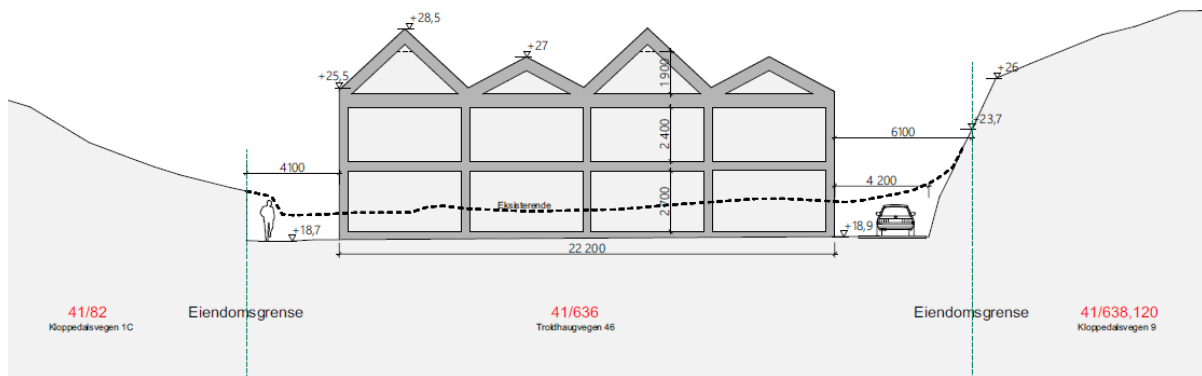
Det har blitt gjennomført flere revideringer av planforslaget utover planprosessen. I etterkant av offentlig ettersyn har alternative løsninger blitt diskutert med kommunen, og det ble vurdert at opprinnelig løsningen var det beste alternativet.

Det ble avholdt dialogmøte med Statens vegvesen 25.05.2022 for å imøtekomme innsigelsen de kom med da planen ble lagt ut på offentlig ettersyn. Etter dialogmøtet ble planavgrensningen justert for å tilpasses detaljregulering til E39 sykkelstamveg, delstrekning 3, Nesttun-Fjøsanger (Plan-ID: 4601\_62880000). Ved å justere plangrensen og regulere inn bestemmelsesområde på arealet som overlapper med Statens vegvesen sin plan imøtekommes statens vegvesen sin innsigelse.

Støy har vært en problemstilling siden planoppstart. I fagnotatet datert 14.11.2021 ble det stilt spørsmål ved støyrapportens konklusjon basert på tidligere informasjon i saken. Den første støyvurderingen datert 13.06.2019 tok utgangspunkt i daværende planforslag, hvor det ble lagt til rette for flermannsbolig med parkeringsgarasje. Rapporten undersøkte støyutbredelse i en 4 meters høyde, og det ble foreslått å etablere en støyskjerm på 1,7 meter for å skjerme felles uteareal mot støy. For å skjerme privat uteoppholdsareal ble det foreslått å etablere et tett gjerde på 1,3 meter. På dette tidspunktet var uteoppholdsarealene planlagt mellom kote + 20,5 og 23,5.

I senere tid har det skjedd endringer av planforslaget, både knyttet til boligtyper og planeringshøyde. Det ble nødvendig å gjennomføre en ny støyvurdering, og denne er datert 16.03.2021. I rapporten fra 2021 ble støyutbredelsen beregnet i 1,5 meters beregningshøyde. Revideringer i planforslaget gjør at byggene planlegges på kote +18,7, +18,9 og +18,83, og terrengformasjonen rundt eiendommen vil fungere som en naturlig buffer for støy. Uteoppholdsarealene er plassert på ca. k+ 18,7 til 18,9. I gjeldende planforslag ligger uteoppholdsarealene mellom 1,8 og 4 meter lavere kotehøyde sammenlignet med planforslaget fra 2019.





Figur 43: snitt som viser planlagt plassering av bebyggelse i terrenget. Stiplet linje illustrerer dagens terreng.

## 7 Konsekvensutredning

For planarbeidet i Troldhaugvegen er det vurdert om det skal utarbeides en konsekvensutredning. Det er i overordnet plan (Kommuneplanen 2018) lagt til rette for bolig.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt hensyn til under forberedelser av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilket vilkår, planer kan gjennomføres. Det er opp til tiltakshaver selv å vurdere om planforslaget kommer inn under forskriften sitt virkeområde.

En går igjennom punktene i forskrift om konsekvensutredninger og drøfte om planarbeidet for Troldhaugvegen utløser krav til konsekvensutredning. Vurderingen blir gjort kronologisk, etter kapittel 2 (§ 6, § 7 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:

- 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
- 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
- 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.

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

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

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

Ansvarlig myndighet for tiltak etter bokstav a fremgår av vedlegg II. Fagdepartementene er ansvarlig myndighet for planer eller programmer etter bokstav b.

#### § 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:

- 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
- 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 plan for Troldhaugvegen ikke inn under punkt a), b) og c) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg I og II.

I § 7 kommer plan for Troldhaugveien ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av andre lover enn plan- og bygningsloven.

I § 8 kommer plan for Troldhaugvegen ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg II eller tiltak som har vesentlige virkninger etter § 10.

### **Konklusjon:**

Planlagt tiltak i detaljreguleringsplan for Troldhaugvegen er vurdert mot konsekvensutredningsforskriften og ikke funnet konsekvensutredningspliktig. Planforslaget vil ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

## **8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget**

### **8.1 Overordnede planer**

#### Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Planområdet ligger i ytre fortettingssone i KPA 2018. Planforslaget legger opp til at det skal være 4 boenheter i et lite område, for å utnytte tilgjengelig areal så godt som mulig.

Der planforslaget avviker for overordnet planer er universell utforming av stien gjennom planområdet som fører til gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Det bratte terrenget hindrer etablering av gang- og sykkelveg. Planen sikrer areal for en eventuell fremtidig kobling mellom planområdet og gang- og sykkelsti vest for planområdet.

#### Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert, men grenser til en reguleringsplan i sør. Planforslaget har ikke vesentlige konsekvenser for tilgrensende planer. Planforslaget kan føre til en positiv utvikling når den legger opp til felles sti/snarveg for nrområdet. Da kan den brukast for boligområdet sør, slik at de slipper å gå rundt for å komme seg til gangvegen til nærmeste bussholdeplass, se pkt.3.11 Kollektivtilbud.

#### Temaplanene

Planforslaget har tatt hensyn til temaplanene som er i pkt. 4.3.

### **8.2 Byform og arkitektur**

#### Estetikk

Den planlagte bebyggelsen plasseres sentralt på tomten for å kunne utnytte planområdet effektivt. Planforslaget vil legge til rette for god adkomst og parkering for biler på østlig side og sørge for solrike og sammenhengende ute- og grøntarealer. Rekkehusene vil utformes med et moderne arkitektonisk uttrykk som binder sammen den lokale strøkskarakteren bestående av en kombinasjon av moderne, større leilighetsbygg og mindre, eldre eneboliger.



Figur 44: Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra sør.



Figur 45: Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra vest.

### 8.3 Levekår og folkehelse

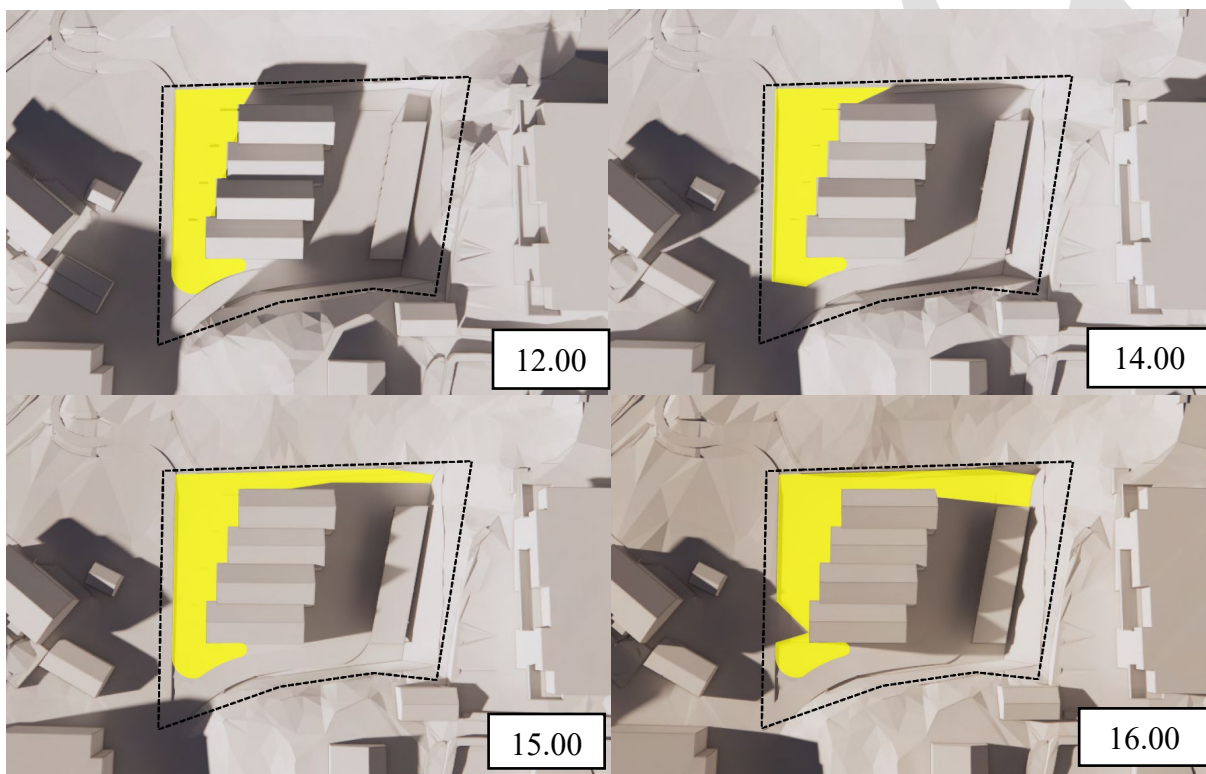
Planforslaget ligger gunstig til med tanke på kollektivtilbud. Rundt 850 m fra planområdet ligger bybane- og busstopp, og man trenger ikke være avhengig av bil. Det ligger også en dagligvarebutikk like nord for planområdet, i underkant av 600 m. Nesttun sentrum med et rikt utvalg av handels- og servicetilbud ligger rundt 1,4 km sørøst for planområdet. Det er flere gangforbindelser til både kollektiv- og handelstilbud slik at man enkelt kan ha en aktiv livsstil.



I planforslaget er det videre lagt opp til private og felles utearealer som grenser til hverandre, i kort avstand fra boligene. Dette skaper hyggelige og sosiale møteplasser med mulighet for lek, som kan tilrettelegges med sittegrupper. I dag er det noe vegtrafikkstøy i planområdet. Støyrapport datert 16.03.2021 viser at det ikke er behov for støyskjærmede tiltak på hverken felles eller privat uteoppholdsareal. Tilfredsstillende støynivå, levekår og folkehelse er sikret gjennom TEK17.

#### 8.4 Uteoppholdsareal

Det er i planforslaget bare lagt til rette for privat uteareal for de som bor i planområdet. Solforhold med arealmål er vist på utsnitt fra sol- og skyggeillustrasjon på Figur 46 som vises med eiendomsgrensen. Det er lagt til rette for at det i fremtiden kan etableres en gangvei/snarvei som kobler seg på eksisterende gangvei langs Troldhaugvegen. Det er tenkt at den fremtidige snarveien skal brukes av alle i nærområdet.



Figur 46: Solforhold for fremtidig situasjon fra kl. 12 til kl.16. Gul markering viser uteoppholdsareal med sammenhengende sol på over halvparten av uteoppholdsarealet, henholdsvis 270 m<sup>2</sup> kl. 12, 260 m<sup>2</sup> kl. 14, 290 m<sup>2</sup> kl. 15 og 300 m<sup>2</sup> kl. 16. Svart stiplet linje markerer eiendomsgrensen.

Kvalitetskrav for uteoppholdsareal er at det skal være tilstrekkelig med sol med lite forstyrrelse av støy. Planforslaget er i tråd med KPA 2018 sine krav til størrelsen på uteoppholdsareal. Det er sol på halvparten av uteoppholdsarealet i fire timer ved vårjevndøgn.

Eiendommen har lite areal, og dette skaper utfordringer knyttet til plassering og utforming av utearealer. Deler av felles uteoppholdsareal ligger mellom den nordligste boligen og terreng som skråner oppover. Dette kan skape følelsen av et trangt uteoppholdsareal. Til gjengjeld ligger både privat og felles uteoppholdsareal med kort og sikker avstand fra boligene.

## **8.5 Kulturminner og kulturmiljø**

I planområdet ligger det i dag en bolig fra 1957. Denne boligen har imidlertid i de senere årene blitt endret mye med både ombygging og tilbygg og fremstår i dag ganske annerledes enn slik boligen opprinnelig var. Dagens bygningsmasse er også av varierende standard. Det er ingen spesielle kulturminneverdier i planområdet som bør tas vare på og det er lagt opp til at den eksisterende boligen skal rives til fordel for rekkehusbebyggelse.

## **8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur**

### Sammenhengende blågrønn struktur

Viser til pkt. 37 der planforslaget er vist ift. temakart for overordnet grønnstruktur og sammenhengende blågrønne strukturer. Planforslaget har ingen spesielle konsekvenser ift. dette. Tidligere hageareal vest i planområdet vil bli videreført som uteoppholdsareal i planforslaget.

### Naturmangfold

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet. Det legges opp til at man tar vare på eksisterende trær, spesielt de store løvtrærne i området.

## **8.7 Rekreasjon og friluftsliv**

Planforslaget har ikke påvirkning for allmennhetens tilgang til friluftsområder, hundremeterskog, grøntdrag, mm. I planforslaget vil det imidlertid bli lagt til rette for at det kan etableres gangvei/ snarvei til gang- og sykkelvei langs Troldhaugvegen. Dette vil være et positivt tiltak for nærområdet.

## **8.8 Sosial infrastruktur**

### Skole og barnehage

Det er tilstrekkelig skolekapasitet samt barnehagedekning til å ta imot utbyggingen med 4 boenheter. Det er videre trygg skolevei både til Hop Oppvekststun hvor man finner ungdomsskole og barnehage, samt til barneskolen på Paradis.

### Annen sosial infrastruktur

Ifø. servicetilbud i området har ikke planforslaget særlig konsekvenser da det kun er snakk om 4 boenheter det skal tilrettelegges for.

## **8.9 Barn og unges interesser**

Planforslaget legger ikke beslag på, eller påvirker, arealer som er avsatt til eller i bruk av barn- og unge. Utenom boligen innenfor planområdet finnes det i dag et overgrodd hageareal som ikke ser ut til å være i bruk. Man har heller ikke funnet spor etter barns lek. Noen hundre meter øst for planområdet ligger Hop Oppvekststun hvor man finner lekearealer, samt en ballbane litt lenger nordøst.

## 8.10 Samferdsel og mobilitet

### Atkomst og veg

Det er lagt til rette for at veien inn i planområdet blir utvidet i bredden i samsvar med tilgrensende plan, samt at det er lagt til rette for snuareal for søppelbil. Det blir lagt opp til en minimal økning i trafikk inn i planområdet da det åpnes for 4 boenheter. Det er i dag er 2 boenheter i planområdet, i form av en enebolig med utleiedel/hybel.

Eksisterende trafikkmengde i krysset mellom Kv. Troldhaugvegen og Fv. 582 utløser krav om venstresvingfelt. Dette ble vi gjort oppmerksom på i Vestland Fylkeskommune sin merknad, datert 31.01.2022. Det vurderes ikke som rimelig at planen skal utarbeide venstresvingfelt. Planen i seg selv bidrar til opprustning av eksisterende veg, og tilrettelegging av snuareal for renovasjonsbil. Det settes også av areal som i fremtiden kan benyttes som en gangvei. Dette anes som avbøtende tiltak som står i stil med planens omfang.<sup>11</sup>

### Parkering

Parkerings situasjonen i planområdet blir forbedret da det legges til rette for egen parkeringsplass tilknyttet boligene på bakkeplan.

### Kollektivtilbud

Med ca. 850 m til bybanestopp og bussholdeplass på Hop ligger planområdet i akseptabel gangavstand til kollektivholdeplasser.

### Myke trafikanter

Det er i planforslaget lagt til rette for en gangvei/ snarvei til gang- og sykkelvei langs Troldhaugvegen som ligger rett vest for planområdet. Inngrep som vil bli nødvendig ved opparbeidelse av stien vil være å unngå for bratt helning og en god kobling til sykkelstamvegen fylkeskommunens E39 Sykkelstamveg Delstrekning 3. Nesttun-Fjøsanger<sup>12</sup> (Plan-ID: 4601\_62880000). Planforslaget legger opp til en snarvei med minst mulig terrenginngrep med fast dekke. Gitt nivåforskjellen mellom den fremtidige gang- og sykkelvegen og grønnstrukturen (FRI), kan ikke stien utformes universell. Snarvegen er et positivt bidrag for beboerne i og rundt planområdet.

## 8.11 Vannforsyning og avløp

Viser til VA-rammeplan for valg av løsninger.

## 8.12 Renovasjon

Det er laga en renovasjonsteknisk plan (RTP) og før igangsettingstillatelse skal den være forlagt BIR for uttalelse. Plasseringa av søppeldunkene ligger i nærheten av den planlagte snarvegen til gang- og sykkelstamvegen, for å sikre tilstrekkelig snuareal for renovasjonsbil. Ved tømning vil ikke renovasjonsbilen være til sperre eller være til hinder for trafikk ved tømning. Snarvegen vil plasseres i nærheten av tømmestedet for søppeldunkene. Dette fører til at forbi-passerende må passere søppelspann når de benytter seg av snarvegen. Utenom tømmedagen vil snarvegen være åpent for de som skal benytte snarvegen.

<sup>11</sup> Norconsult, Notat byggesak 41/1128. trafikkvurdering fv. 582, datert. 20.04.2021.

<sup>12</sup> Henta fra: <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/314>



### 8.13 Energi og klima

Det er utarbeidet klimagassvurdering datert 19.12.2022. Ved å ta utgangspunkt i elementer som nevnes i rapporten vil planforslaget bedre ta hensyn til bærekraftige løsninger.

### 8.14 Universell utforming

Planforslaget legger til rette for universell tilkomst til alle fasiliteter.

### 8.15 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

I tilknytningen til reguleringsplanarbeidet er det utført ROS-analyse av risiko- og sårbarhetsforhold. ROS-analysen bygget på foreliggende kunnskap om planområdet, og arealbruken der. Det ikke registrert noen særlig risiko eller sårbarhetsmomenter tilknyttet de planlagte tiltakene i planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge kartlegging av skred og eventuelle sikringstiltak før igangsettelse.

For ytterligere opplysninger, se ROS-analyse datert 07.02.2023.

### 8.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

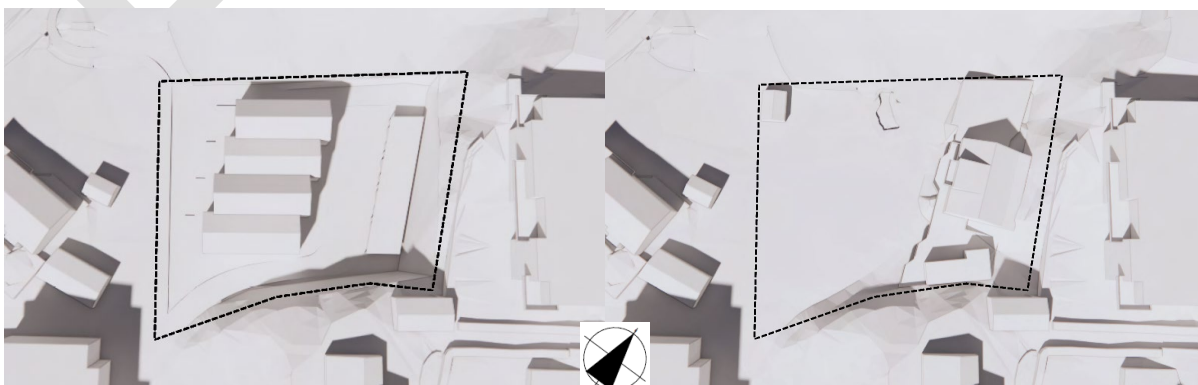
Ingen kjente konsekvenser.

### 8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

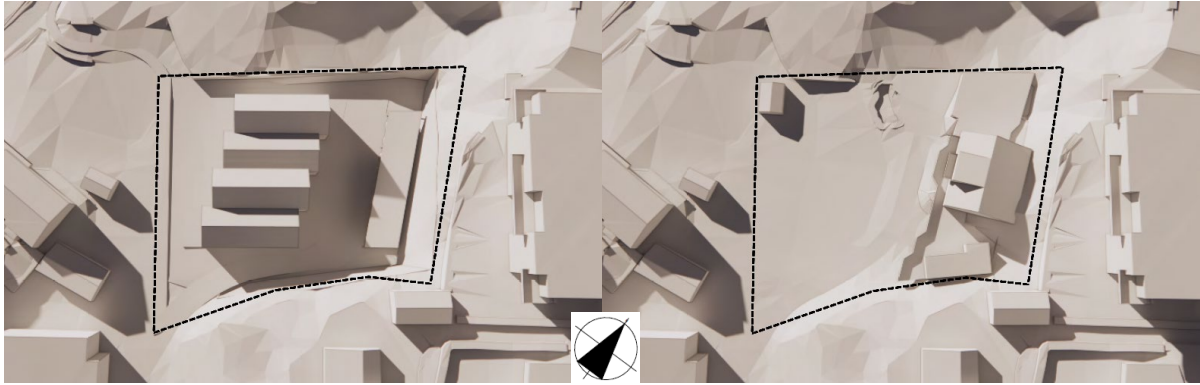
Ingen kjente konsekvenser.

### 8.18 Konsekvenser for naboer

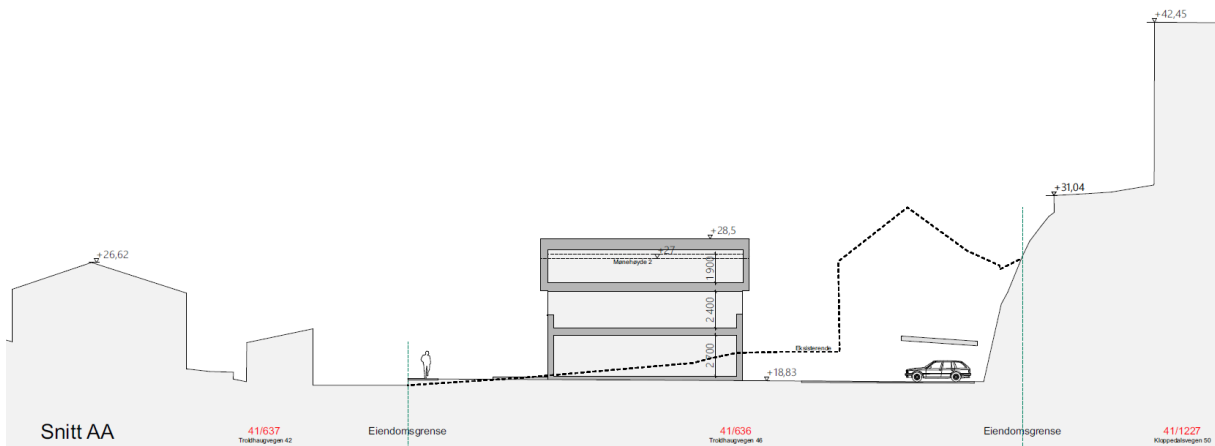
Den planlagte rekkehusene er plassert sentralt på tomten lavt i terrenget. Den bakenforliggende bebyggelse ligger høyere i terrenget enn høyden på bebyggelsen. Planforslaget vil derfor ikke ha vestlig innvirkning på sol- eller utsiktsforhold for nabobebyggelsen. Sol- og skyggeillustrasjoner på figurene under viser solforhold for fremtidig bebyggelse og eksisterende situasjon.



Figur 47: Sol- og skyggeillustrasjoner 20. mai kl. 12:00 for planlagt bebyggelse (t.v.) og eksisterende situasjon (t.h.) med eigendomsgrensen i svart stiptet linje. Kilde: T & D Holding AS.



Figur 48: Sol- og skyggeillustrasjoner 20. mai kl. 18:00 for planlagt bebyggelse (t.v.) og eksisterende situasjon (t.h.) med eigendomsgrensen i svart stiplet linje. Kilde: T & D Holding AS.



Figur 49: Snitt gjennom planområdet, sørvest mot nordøst, hvor man kan se høyden på planlagt bygg opp mot eksisterende bygg. Kilde: T & D Holding AS.

## 8.19 Interessemotsetninger

Ingen kjente.

## 8.20 Avveining av virkninger

Planforslaget vil være et positivt tiltak for nrområdet. Planområdet fremstår i dag med et overgrodd uteområde med en bygningsmasse med varierende standard. De nye rekkehusene sammen med nytt tilrettelagt uteareal og ny gangvei til Troldhaugvegen vil heve kvaliteten på området.

## 9 Avsluttende kommentar

Planområdet ligger gunstig til med gangavstand til både bybane og bussholdeplass og man vil derfor ikke være avhengig av bil. Rundt 1,4 km sørøst for planområdet ligger også Nesttun sentrum og man har således det meste man trenger av handels- og servicetilbud innen rimelig gåavstand.

Planområdet ligger i et allerede etablert boligområde og det finnes i dag en enebolig i planområdet. Planforslaget legger opp til fortetting på allerede bebygd areal. Hagearealet vil for det meste bli beholdt som uteareal, men vil bli oppgradert og bedre tilrettelagt for lek og opphold. Dette arealet vil kunne fungere som en hyggelig møteplass for beboerne i planområdet. I ytterkant av dette utearealet vil det også bli lagt til rette for en gangvei/ snarvei som vil koble seg på gangvei langs Troldhaugvegen. Denne snarveien vil være et positivt tiltak for de andre beboerne i nærområdet.

FORSLAG