



OPUS BERGEN AS
Nordre Nøstekaien 1
5011 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2023/11595-23
Saksbehandler: Marianne Veste
Dato: 21.06.2023

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 40, Bnr. 420, Sørhaugen, Skjold, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71320000

Møtedato:	10.05.2023
Møtedeltakere	
Forslagsstiller:	Bono Skjold AS v/ Synne Aarskaug Christer Haraldsen
Plankonsulent:	Opus v/ Kristel Bellerby Nadia Storetvedt Mad arkitekter v/ Erlend Bolstad Karianne Sværen
Kommunen:	Marianne Veste, byplan (møteleder/saksbehandler) Eline Aresdatter Haakestad, byplan Caroline Lygren, byplan Åge Vallestad, Byarkitekten Elisabeth Sørheim, Klimaetaten
Andre:	Silje Svanevik, Vestland Fylkeskommune (VLFK)

1. Forslagsstillers planinitiativ

- Planområdet omfatter 22 eiendommer, i hovedsak eneboliger. I tråd med overordnede føringer, ønsker forslagstiller å fortette 12 av disse eiendommene (Gbnr. 40/420, 40/419, 40/1851, 40/418, 40/243, 40/1541, 40/66, 40/1310, 40/574, 40/611, 120/104, 120/101).
- 9 boliger forutsettes revet. Resterende reguleres til dagens situasjon.
- Ny bebyggelse med byggehøyde 4-5 etasjer for blokkbebyggelse og punkthus, og 3-4 etasjer for rekkehus.

- Publikumsrettet virksomhet, tjenesteyting o.l. mot Fanavegen.
- Fellesfunksjoner og deleløsninger.
- Adkomst fra kommunal vei Skjoldlia.
- Felles parkeringsanlegg under bebyggelsen.

1.1 Forslagstiller presenterer i møtet

Forslagstiller presenterer

- Ønsker å bruke eksisterende bygg fra før 1944 som felles samlingspunkt i prosjektet.
- Det foreslås å ha høyere bebyggelse mot øst, som også fungerer som støyskjerm, med nedtrapping vestover og mot bebyggelse i sør. Som støyskjerming mot Fanavegen foreslås det også terrassert støymur med beplantning.
- Høydene og bebyggelsen som blir presentert i møtet er justert ned etter konklusjon fra Planforum. Det legges opp til maksimalt fire etasjer mot gårdsrommet. I sør er det lagt inn rekkehus for å trappe ned mot eksisterende bebyggelse.
- Det planlegges for en mix av leiligheter for å få flere generasjoner inn i prosjektet, ønsker et 3-generasjonsperspektiv. Med ulik typologi vil man få boliger for alle typer livssituasjoner, og man ønsker å tilrettelegge for fellesaktiviteter for å skape fellesskap, og å koble prosjektet til nabolaget rundt.
- Der stedsanalysen for Skjold viser "aktive fasader", legges det opp til næring i 1. etasje i nord mot Fanavegen/Skjoldlia, og fellesarealer i 1. etasje i nordøst.
- Det foreslås teglsten ut mot Fanavegen og mykere materialer, som tre, mot vest.
- Det skal gjennomføres informasjonsmøter i nabolaget for å inkludere naboene på et tidlig tidspunkt i prosjektet.

1.2 Historikk

- 202121216: Veiledningsmøte 23.09.21
 - Inntil 5 etasjes boligblokker på nivå med Fanaveien i øst og Skjoldlia i nord, delvis mot Sørhaugen, 4 etasjer inn mot uteoppholdsareal – tilbakemelding om at omfang av byggehøyder bør reduseres
 - Økt trafikk i hjertesonen til Skjold skole vil bli viktig tema i plansak
 - Tilbakemelding om at trafikksikker og funksjonell kryssløsning må sikres, behov for utbedring av kommunal veg Skjoldlia må avklares
- PLAN-2022/24848: Veiledningsmøte 25.10.22
 - Anbefalt å avvente politisk behandling av stedsanalyse
 - Presenterte bebyggelse på opptil 5 etasjer langs Fanaveien, og punkthus på 3-5 etasjer innover mot Sørås i vest – tilbakemelding om at det bryter med anbefalinger i stedsanalysen
 - Forslagstiller ønsket å utfordre stedsanalysen, mener området tåler høyere utnyttelse pga nærhet til bybanestopp

Referat fra veiledningsmøtene er lagret på saksnummer henvist til ovenfor og kan finnes her: [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)

2. Premisser for planarbeidet

2.1 Plan- og bygningsetatens beslutning (PBE)

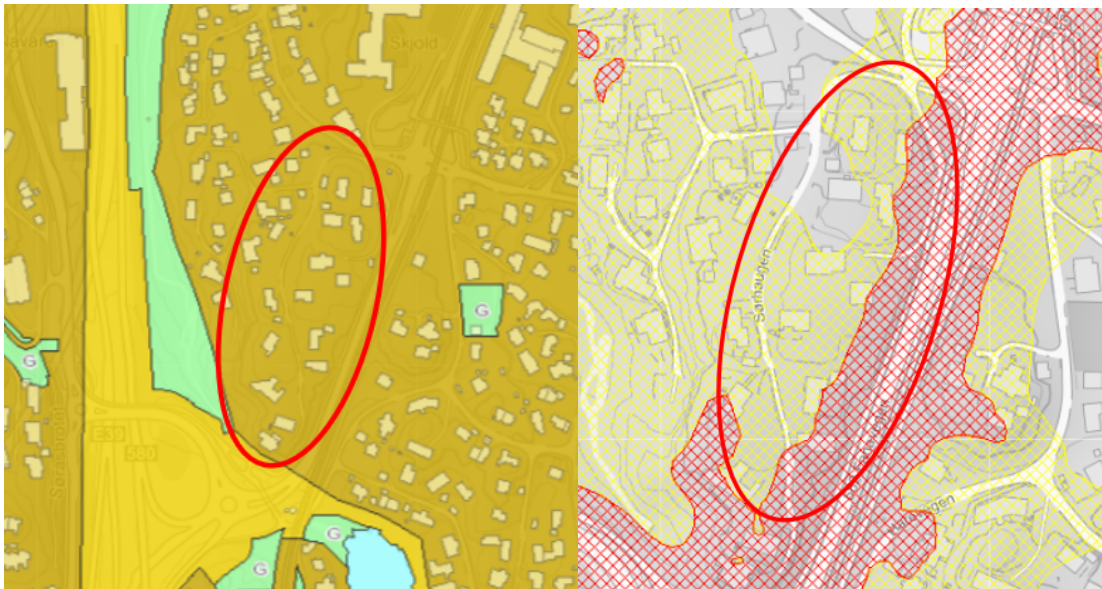
Saken var oppe til diskusjon i etatens ledergruppe den 02.05.2023. Referat er journalført på saken. Der ble det fattet følgende beslutning:

Oppstart kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Bebyggelsesomfanget og byggehøyder må reduseres i tråd med stedsanalyse for Skjold
- Det må sees på eventuelle tiltak knyttet til hjertesone rundt Skjold skole
- Snarveger og enkelt tilkomst til gang- og sykkeltilbud må sikres
- Parkeringsdekning for bil må være vesentlig lavere enn kravet i KPA
- Terrenginngrep må minimeres i sørlig del
- Store trær må kartlegges og søkes bevart. Økologisk korridor i stedsanalyse må etableres
- Det må gjennomføres en ombrukskartlegging av eksisterende bygg og anlegg som skal rives

2.2 Arealformål

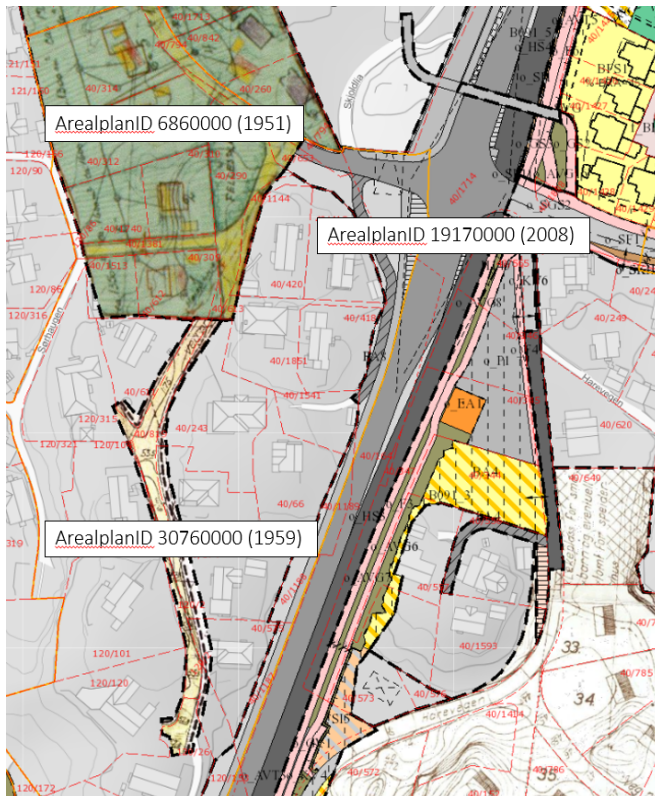
I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) inngår området i byfortettingssone (sone 2), se Figur 1. I sørvest grenser området til areal avsatt til grønnstruktur. Området inngår i hensynsone (H410_1) konsesjonsområde fjernvarme Flesland-sentrum. Større deler av området inngår i hensynsone (H220_3) for gul og rød sone veistøy, og vestlig del av planområdet ligger inne med hensynssone luftkvalitet gul sone. I sør grenser området til flomsone, 200-års flom.



Figur 1. KPA 2018 til venstre og støy i KPA 2018 til høyre.

Det er noen tilgrensende planer som må hensyntas i planarbeidet, se Figur 2.

- Deler av privat vei Sørhaugen omfattes av en eldre reguleringsplan for Fana, gnr. 40 bnr. 120, Skjold (planID 30760000), vedtatt i 1959.
- Deler av bebyggelsen i nord omfattes av en eldre reguleringsplan for Fana, gnr. 40, bnr. 3, Skjold (planID 6860000), vedtatt i 1951. Regulert til boligbebyggelse, hvor bebyggelsen skulle være åpen villamessig med våningshus i inntil to fulle etasjer.
- Planen overlapper med deler av reguleringsplan for Bybane Nesttun – Rådal (plan ID 19170000) vedtatt i 2008. Dette gjelder deler av krysset i Fanavegen.



Figur 2. Oversikt over gjeldende planer i planområdet.

2.3 Stedsanalyse for Skjold

Bergen kommune har utarbeidet en stedsanalyse for Skjold som legger føringer for utnyttelsesgrad og byggehøyde for fremtidig utbygging på Skjold. Denne har blitt tatt til orientering hos Byrådsavdelingen, og nyttes som en overordnet analyse for ønsket utvikling på Skjold. I stedsanalysen ligger det aktuelle området innenfor sone B og C, se Figur 3. I sone B anbefales lavblokker på maksimum 3-4 etasjer, som en overgang mellom tette boligkvarterer i sone A og småhusbebyggelsen. Boligene bør bestå av leiligheter, townhouses og byvillaer, men kan ha innslag av rekkehus og flermannsboliger. De bør omkranses av grønne fellesområder og hager. I sone C anbefales rekkehus og flermannsboliger med egne hager og innslag av felles uteområder. Det bør være lav tetthet og spesielt god tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Anbefalt byggehøyde er maksimum 2-3 etasjer. Utbyggingen på en tomt skal alltid tilpasses omkringliggende bebyggelse, uavhengig av tettheten gitt i anbefalingen. Dette for å sikre harmonisk fortetting i et område med sterk utbyggingspress.



Figur 3. Anbefalingskart fra kommunens stedsanalyse på Skjold.

Innlevert planinitiativ utfordrer stedsanalysen når det gjelder byggehøyder og tetthet. I oppstartsmøtet viste forslagsstiller oppdaterte skisser som bedre hensyntar anbefalinger i stedsanalysen. Reviderte skisser presentert i møtet, er sendt over til kommunen og journalført på saken (doknr. 25).

2.4 Byform og arkitektur

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

2.4.1 Bebyggelsesstruktur

Innenfor planområdet er det i dag 22 eiendommer, som i hovedsak består av eneboliger i 1-3 etasjer. Boligene har tilhørende hager, som bidrar til et grønt preg i området. Innenfor planområdet er det småkupert terreng, og mot Fanavegen i øst er det en skrent på 4-5 m i den sørlige del av planområdet. Eksisterende boliger er godt tilpasset dagens terreng, og ligger på ulike nivå innenfor planområdet. Området er del av et sammenhengende eneboligstrøk, og nærområdet er preget av småskala bebyggelse. Unntak er ny blokkbebyggelse ved Skjold bybanestopp.

I planinitiativ legges det opp til riving av 9 boliger, hvor eiendommene skal fortettes med punkthus, flermannsbolig og rekkehus. Enebolig på eiendom 40/1851 skal bestå med dagens eiendomsgrenser, og bolig på eiendom 40/66 (Skjoldlia 2D) vurderes bevart som et forsamlingslokale. Ny bebyggelse innenfor planområdet er vist med 4-5 etasjer for punkthus og flermannsbolig, og for rekkehus er det vist 3-4 etasjer.

PBE kan anbefale at det arbeides videre med et hovedgrep som bygger på en boligstruktur som vist, med variasjon i boligtypologien. Mot Skjoldlia og Fanavegen anbefaler vi blokkbebyggelse/punkthus med begrenset fotavtrykk, og i resterende del av området anbefales rekkehus/townhouse struktur. Hovedgrepet må bearbeides for å bedre ivareta terreng og eksisterende boligstruktur. Det er her viktig å videreføre det grønne preget mellom boliger. PBE anbefaler at hageanlegget rundt Skjoldlia 2D videreføres, blant annet på grunn av store trær i tilknytning til dette.

Forslagsstiller kommenterte i møtet at det vil være vanskelig å gjennomføre prosjektet dersom hele hageanlegget må bevares. Det vil gjøre uteoppholdsarealet i dette området svært støyutsatt. I tillegg vil det gå utover økonomien i prosjektet. PBE viser til at anbefalinger knytter seg til kvalitetene som ligger øst for eksisterende bolig, men hvor mye som skal ivaretas må vurderes særskilt gjennom planprosessen.

Bebyggelsen mot Fanavegen er vist noe tilbaketrasket, og det vil derfor bli liggende mye «dødareal» mellom bebyggelsen og veg/gate. Ny bebyggelse i nordlig del må koble seg bedre på gatestrukturen både i nord og nordøst. Det anbefales her at blokkbebyggelsen plasseres helt ut til adkomstveg Skjoldlia, og kobler seg på eksisterende fortau langs Fanavegen. Dette vil skape en mer bymessig struktur, og en mer hensiktsmessig bruk av arealene. Det kan også tas en dialog med VLFK for å avklare om trekantarealet mellom planområdet og Fanavegen kan nyttes for å trekke bebyggelsen tettere på vegstrukturen eller om andre funksjoner kan sikres her. I møtet kommenterte VLFK at det kan vurderes mulighet for blant annet mikromobilitet på tomten.

Når det gjelder den sørlige del av planområdet anbefales en rekkehusstruktur med en tilbaketrasket plassering fra Fanavegen. Terrenget er bratt ned mot Fanavegen, og her må ny bebyggelse plasseres på dagens terrengnivå. Terreng fungerer som en barriere mellom bebyggelse og fortau langs Fanavegen, og trappetilslutning i sørøst må derfor vurderes. Ny rekkehusstruktur må tilpasses terreng og etableres med egne hager og innslag av felles uteområder. Det må sikres spesielt god tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Innspill fra Byarkitekten i forkant av oppstartsmøtet

Skjold-området er i en særskilt posisjon i fortettingssonen, der det er et homogent eneboligområde med lav tetthet. Hagene skaper en sammenhengende grønnstruktur som gir området særpreget og karakter, og har en økologisk verdi. Vi er derfor usikre på om omfang av transformasjon antydnet i planinitiativet er i tråd med hvordan småhusområder skal fortettes i fremtiden. Byplan bør ta en helhetlig vurdering om hva som er kommunens holdning til transformasjon og fortetting på Skjold.

Dette planinitiativet bør sees i sammenheng med det strategiske arbeidet som var gjort for sted- og trafikkanalyse for Skjold (PBE april 2022). Der er største parten av planområdet inne sone C og D, med lav og middel tetthet, med 1 til 3 etasjer. Byarkitekten etterspør en mer skånsom fortetting som i større grad legge opp til en gradvis utvikling innen planområdet, i tråd med stedsanalysen for Skjold. Det bør etterstrebes å tilrettelegge for tett-lave bygningstypologier av type rekkehus, tomannsboliger, flermansboliger som er egnet til å ivareta en finmasket bebyggelsesstruktur, der bygninger har små fotavtrykk og lettere kan tilpasses eksisterende terreng. Vi fraråder derfor blokkbebyggelser i denne konteksten og er skeptiske til prosjektets omfang slik det foreligger i planinitiativet.

Planinitiativ foreslår å trappe ned utnyttelsesgrad fra området nærmeste Fanavegen i øst og utover tilgrensende bebyggelse i vest. Vi mener dette prinsippet kan videreføres også uten bruk av blokkbebyggelse typologi. Ny bebyggelse bør plasseres på ulike nivåer i terrenget slik at mest mulig av det opprinnelige terrenget og vegetasjon opprettholdes. Vi anbefaler at bebyggelsen trekkes lengre øst for Fanavegen, og at det legges opp til en grønn buffer mellom ny bebyggelsen og Fanavegen. Byggehøyder på de ulike bygg bør vurderes i relasjon til hverandre, med tanke på å unngå stor sprang i skala og gode proporsjoner i

mellomrommene. Vi anbefaler at bebyggelse skaper et variert taklandskap, og bygningsvolumene skal deles inn mindre volumer som ivaretar en menneskelig skala. I anbefalingskartet i planinitiativ legges det opp til deler av bebyggelse bebyggelsen etableres med aktive fasader og inneholde publikumsrettet virksomhet, tjenesteyting eller lignende. Vi er skeptiske til foreslått lokalisering av aktive fasader/fellesareal mot Fanavegen. Vi oppfordrer til å knytte felles/ publikumsrettete funksjoner til tunn og gangveien der mange vil ferdes, og der det er gode kvalitet for opphold og møteplass i kantsonen.

PBE stiller seg bak Byarkitektens innspill og ber om at disse tas med i det videre planarbeidet. Henvisningene Byarkitekten viser til når det gjelder sone i stedsanalysen er derimot ikke helt riktig. Området ligger innenfor sone B og C, ikke i sone D. Når det gjelder innspill om at blokkbebyggelse ikke bør aksepteres innenfor planområdet, har PBE vurdert at det kan være riktig typologi i den nordlige del av området. Innspill knyttet til fotavtrykk, skala og taklandskap må derimot imøtekommes.

2.4.2 Felles planlegging

Innenfor planområdet er det noen boliger med tilhørende eiendommer som skal bestå, og til disse må det sikres adkomst videre. Dette legger begrensninger for gode helhetlige løsninger innenfor planområdet, da disse eiendommene må hensyntas ved valg av internveier, renovasjon, uteareal osv. Sone A, B og C i stedsanalysen for Skjold er delt opp i tomter som anbefales planlagt og/eller utbygd samtidig, se figur 4. PBE anbefaler derfor at eiendommene innenfor de samme tomtene reguleres til en fremtidig situasjon, hvor de integreres i planforslaget, slik at det kan sikres helhetlige løsninger for adkomst, renovasjon, uteareal osv. I denne prosessen må det vurderes om eksisterende boliger skal bestå. Noen av disse boligene er relativt store og kan ha potensiale for videreutvikling slik boligene ligger i dag. Hensikten bak PBEs anbefaling er ikke å legge press på hjemmelshaverne av disse eiendommene, og planen må ta høyde for at en eventuell utbygging her vil skje over tid. Tomtegrensene i stedsanalysen anbefales som en rettledning når det skal vurderes utbyggingstrinn.



Figur 4. Eiendommer som må planlegges for fremtidig situasjon er vist i rødt. Til høyre er stedsanalysen for Skjold og tomteinndeling som kan være mulig utbyggingstrinn.

2.4.3 Formål

PBE er positive til boligformål og publikumsrettet virksomhet innenfor planområdet, se anbefalinger under kapittel 2.4.1 Bebyggelsesstruktur. I tilsendt planinitiativ i forkant av møtet er det vist til aktive fasader og publikumsrettet virksomhet mot Fanavegen, både i nord og lenger sør. PBE påpekte i møtet at slike formål må legges i nordlig del, knyttet mot Skjoldlia og Fanavegen. Det må videre vurderes om slike formål skal trekkes inn mot gatetun slik Byarkitekten viser til i sitt innspill. I reviderte skisser presentert i møtet, er aktive fasader fjernet i sør. I planarbeidet må det vurderes hva prosjektet kan supplere med av funksjoner og tilbud i nærområdet. Viser til boligprosjektet Skjoldhagen hvor en finner ulike tilbud. Det er nevnt tjenesteyting, og det må da spesifiseres hva som inngår i dette. PBE viser her til at næringsfunksjonene må vurderes ut fra behov for parkering. Det er ikke ønskelig med funksjoner som generer trafikk.

Skjold er under sterk utbyggingspress, og en må vurdere behov for sosial infrastruktur og fellesfunksjoner både for nye og eksisterende beboere i området. I planinitiativet er det nevnt deleløsninger som sykkelverksted, deleleilighet, delekontor osv. PBE er positiv til deleløsninger som vist i planinitiativet, og oppfordrer til at deleløsninger blir sikret i et fremtidig planforslag. Det er også vist til at det skal etableres tilbud for barn og unge, da spesielt rettet mot ungdom. I møtet kommenterte forslagsstiller at man ønsker å se på muligheten for et ungdomshus, og at man har et ønske om at dette skal bli det beste fortettingsprosjektet på Skjold. PBE er positiv til at det sees på tiltak rettet mot ungdom, og oppfordrer til økt medvirkning for barn og unge for å vurdere hva området trenger av tilbud. Videre oppfordrer vi til at eventuelle tilbud/tiltak sikres i planforslaget.

2.4.4 Byggehøyder og grad av utnyttning

I planinitiativ er det vist bebyggelse med en byggehøyde mellom 3-5 etasjer. Det er ikke levert inn illustrasjoner eller perspektiv som viser virkningen av byggehøyden som er skissert på illustrasjonsplan. Det er heller ikke vist variasjon mellom byggehøyder, og hvor det er tenkt opp til 5 etasjer. I oppstartsmøtet ble det vist oppdaterte illustrasjoner, men tilbakemeldingene i oppstartsmøtet ble gitt ut fra stedsanalysen for Skjold og planinitiativ levert inn i forkant av møtet.

PBE er positiv til en tyngre struktur mot Skjoldlia og Fanavegen i nord, med en byggehøyde på inntil 4 etasjer sett fra Fanavegen. Dette er i henhold til øvre anbefaling i stedsanalysen. En tyngre bebyggelse mot Fanavegen vil fungere som støyskjerming mot Fanavegen, men det er viktig at bebyggelsen brytes opp i mindre volum/fotavtrykk. Det må påregnes en del inngrep i terreng for å koble bebyggelsen til gatestrukturen slik PBE anbefaler. I bakkant av bebyggelsen, inn mot gatetun er det derfor viktig med en god overgang til naturlig terreng. Det ble vist oppdaterte skisser som viser gode grep for blokkbebyggelsen når det gjelder byggehøyde og utforming. Det anbefales at det jobbes videre med et slikt grep ut fra tilbakemeldingene i møtet. Øvrig bebyggelse innenfor planområdet må se til en mer småskala bebyggelse i form av rekkehus/townhouse, med maks 3 etasjer. Der hvor bebyggelsen grenser til eneboligbebyggelse som skal bestå, vil det være viktig med en tilpasning av byggehøyden. Nedtrapping må vurderes her.

Planområdet er eksponert for nær-/fjernvirkninger. Spesielt fra Nordås/Sørås i vest og fra Kalgane/Skjold i sør. I planprosessen må derfor fjernvirkning belyses, og byggehøyder må blant annet vurderes ut fra hensyn til omgivelsene, god terrengtilpasning og utforming (materialbruk, takform, fargebruk) som integrerer bebyggelsen i omgivelsene. Det er viktig å sikre variasjon i byggehøyder og fasade. For blokkbebyggelsen må øverste etasje være tilbaketrukket fra fasaden, eventuelt i form av saltak. Det anbefales at det utarbeides en formingsveileder.

Etterskriv: I etterkant av møtet fremkommer det at forslagsstiller ønsker 5 etasjer mot Fanavegen og Skjoldlia (4 etasjer pluss underetasje), mens det fra gårdsrom vil være 4 etasjer. Dette fremkom ikke tydelig i møtet, og er i strid med stedsanalysen for Skjold og våre anbefalinger i oppstartsmøtet på maksimalt 4 etasjer.

2.4.5 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

Gjennom planprosessen må det vurderes hvor det er aktuelt å legge til rette for et offentlig byrom. Planområdet har en tett kobling med Skjold skole, og det vil være positivt med funksjoner som er tilpasset barn og unge. PBE vurderer at et offentlig torg/fellesareal bør legges i tilknytning til publikumsrettet virksomhet i nord, inn mot Sørhaugen slik at dette blir et støyskjermet areal. Viser ellers til avsnitt om Bebyggelsesstruktur og Formål for anbefalinger knyttet til deleløsninger og VLFK sitt areal.

Innspill fra Bymiljøetaten (BME) i forkant av oppstartsmøte

Planområdet ligger like ved bybaneholdeplassen og inkluderer hjørnetomten mellom Skjoldlia og Fanavegen. Planarbeidet må vurdere hvilket potensiale som ligger i dette arealet, og hvilket program som er best egnet for å oppnå dette. Videre må planarbeidet gjøre rede for hva planen tilfører omgivelsene. Hvordan bidrar planarbeidet til å bygge et sted? Hvordan skal det oppleves fra omkringliggende gater? Her tenker vi f.eks. på nordre del av planområdet, der privat veg Skjoldlia ligger delvis parallelt med Fanavegen. Det skal være attraktivt å ferdes på gang-sykkelvegen langs Fanavegen, og planarbeidet må vurdere hvordan ny bebyggelse og nytt anlegg forholder seg til Fanavegen.

PBE er enig i innspill fra BME, og det må gjennomføres en helhetsvurdering av hva planen kan tilføre til omgivelsene som kan bidra til å skape gode møteplasser.

2.5 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Det vises til § 14 i KPA 2018 for mengde- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Det er viktig med fokus på gode fellesareal som knytter boområdene sammen og som gir varierte og attraktive oppholdsarealer.

I planarbeidet må det sikres gode uteareal som binder bebyggelsen sammen. Det anbefales en tunstruktur hvor fellesareal er et sentralt møtested. Det må sikres varierte kvaliteter i uteareal, og tilrettelegge for alle brukergrupper. I utgangspunktet er det ikke ønskelig med uteareal på dekke, men hvis det ikke kan unngås må det sikres tilstrekkelig jorddybde slik at vegetasjon og trær kan etableres. Det må vurderes hvordan en kan løse uteareal og

samtidig ivareta terreng på en god måte. Naturterreng er positivt for barn og unge, og kan være et godt innslag i utearealet. Brukskvaliteten må da vurderes hvis arealet er brattere enn 1:3, om det kan medregnes i utearealkrav eller ikke. Se eksempel under kapittel 2.6 for hvordan terreng kan integreres i uteareal på en god måte.

Innspill fra barn og unges representant

Krav til størrelse på uteoppholdsarealer må ivaretas og gis nødvendige kvaliteter. Ved etablering av uteoppholdsareal på tak må det tas hensyn til at disse kan være mindre attraktive for barn og unge, og må da kompenseres med tilsvarende gode kvaliteter på bakkeplan. Harde flater, arealer som benyttes til motorisert ferdsel og restarealer/øvrige arealer uten bruksverdi bør ikke medregnes i uteoppholdsarealer. Arealene må henvende seg til ulike aldersgrupper og sikres universell utforming og tilkomst. Egnede arealer for større barn skal også prioriteres. Det bør legges vekt på å sikre korridorer/trygge tilkomster til større friluftsområder.

2.6 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Skjold preges av et kupert terreng med en god del høydeforskjell, og dette er en del av stedsidentiteten på Skjold. Det er småkupert landskap innenfor planområdet, og det ligger på en høyde i forhold til Fanavegen. Ny bebyggelse må ivareta terreng på en god måte, og i den sørlige del skal ny bebyggelse tilpasse seg terrenget. Vi ser at det vil være behov for en terrengbearbeiding for å oppnå en hensiktsmessig arealdisponering, men det anbefales å se på en løsning hvor bebyggelse kan trappes med terreng, og det må vurderes om uteareal kan legges på ulike nivå for bedre terrengtilpassing. Vi vil her vise til boligprosjekt i Ulsholtsveien 31, hvor det har vært gode grep for å tilpasse seg terrenget og bruke det som del av sitt uteareal, se figur 5.

Det er ikke ønskelig med store inngrep for etablering av parkeringskjeller, og parkeringsdekning må holdes til et minimum. For øvrige kommentarer knyttet til parkering, se punkt 2.8.4 Parkering.



Figur 5. Overgang mellom boliger og uteareal fra Ulsholtveien 31.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

Innspill fra BME

Planområdet er kupert, og det legges vekt på gode terrengtilpasninger for å minimere terrenginngrep. Bymiljøetaten minner om KPA bestemmelse § 8.2.9 «Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.» Slik vi tolker foreløpige skisser, ser det ut til at forslag til tilkomstveg og parkering medfører murer/skjæringer som bryter opp utearealene. Det bør ses på en mer hensiktsmessig plassering og løsning av parkering.

2.7 Grønnstruktur og landskap

Innenfor planområdet er det eksisterende boliger med tilhørende hageanlegg. Det må være fokus på videreføring av områdets grønne preg og etablering av gode uteoppholdsareal med variert vegetasjon. Det må søkes å ta vare på eksisterende vegetasjon for videre replanting i prosjektet. Det må foretas en kartlegging av vegetasjonen innenfor planområdet, slik BME viser til i sitt innspill. Forhager med vegetasjon som skiller mellom offentlig og privat areal må sikres i planarbeidet.

Sør for planområdet ligger en elv som drenerer til Apeltunvatnet. Denne går delvis i rør, og er tilgjengelig fra gang- og sykkelveg. Denne er ikke direkte koblet til planområdet, og det er usikkert hvilke kvaliteter dette arealet har. PBE anbefaler likevel at det foretas en vurdering på om det kan tilføre noen kvaliteter for nærområdet med enkel tilrettelegging og møblering av dette arealet. Det må eventuelt sikres i planforslaget.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøte

Skjold er et område med få intakte naturareal og grønne lunger, og det er svært lite sammenhengende grønne strukturer i dag. Det er de private hagene og de grønne kantene mellom boligene, som i stor grad utgjør områdets grønnstruktur. Videre viser vi til Stedsanalyse for Skjold (av Bergen kommune, april 2022) hvor det i anbefalingskart 6D Grønnstruktur anbefales å etablere/ivareta grønnkorridorer/økologiske korridorer på tvers av

tomte- og eiendomsgrensene. Det er illustrert en grønnkorridor gjennom planområdet. Bymiljøetaten ber om at planforslaget legger til rette for sammenhengende grønnstrukturer gjennom området som forbinder grøntområdet i vest slik anbefalingskartet i Stedsanalyse illustrerer.



Figur 6. Grønt korridor i stedsanalyse for Skjold, vist til i innspill fra BME.

Ut fra flyfoto og skråfoto ser det ut til at det står store trær står innenfor plangrensen. Store trær har en stor økologisk verdi som bidrar til å bevare det biologiske mangfoldet, bidrar med viktige økosystemtjenester, og er en kvalitet i utearealene. Det anbefales at store trær kartlegges og ivaretas i planleggingen.

Planarbeidet må legge til rette for åpne blågrønne løsninger. Håndtering av overvann skal om mulig og hensiktsmessig, løses slik at arealet også kan brukes til lek, rekreasjon og være et parkmessig innslag i planområdet, jfr. KDP Overvann.

I hht. nylig vedtatt Naturstrategi anbefaler vi at det stilles krav til blågrønn faktor i planarbeidet (basert på illustrasjonsplanen, regnes det ut hvilken faktor som det er realistisk å oppnå, og det settes krav til faktor i reguleringsbestemmelsene). Dette vil bidra til å sikre ivaretagelse av eks. vegetasjon, tilretteleggelse for ny vegetasjon og åpen overvannshåndtering. Ev. parkeringskjeller bør f.eks. legges under bebyggelse, slik at utearealene kan opparbeides på løsmasser med gode muligheter for overvannshåndtering og vegetasjonsetablering.

PBE er enig i Bymiljøetatens innspill og ber om at dette tas med videre i planarbeidet. Det oppfordres sterkt til bruk av blågrønn faktor for å sikre vegetasjon og åpen overvannshåndtering.

2.7.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. Naturmangfoldloven.

Det er i hovedsak hageanlegg innenfor planområdet, men det kan likevel være et funksjonsområde for arter og sårbare naturtyper. Det må derfor foretas en feltkartlegging for å vurdere naturmangfold innenfor planområdet, og eventuelle avbøtende tiltak må sikres i planforslaget. Ifølge artsdatabanken er det ikke registrert rødlistede eller prioriterte arter innenfor planområdet, men i nærheten av området er det registrert blant annet tårnseiler (nær truet), fiskemåke (sårbar), gråspurv (nær truet) i området rundt Skjold skole. Det må vurderes om tiltak innenfor planområdet vil påvirke prioriterte arter i influensområdet.

Innenfor planområdet er det ikke registrert sårbare naturtyper, men det er nærliggende å anta at det finnes flere fremmedlistede arter. Det vises til vurderinger under kap. 2.5 hvor en ber om en kartlegging av eksisterende vegetasjon. I forbindelse med dette må også fremmedarter vurderes. Disse må fjernes og det må sikres bestemmelser som hindrer videre spredning av fremmedarter.

2.8 Samferdsel, herunder parkering

2.8.1 Mobilitet

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Det må utarbeides en mobilitetsanalyse som tar for seg viktige målpunkt i nærområdet. Det må sikres gangforbindelser gjennom planområdet, og mot skole og bybanestopp. En hensiktsmessig plassering av forbindelser må vurderes gjennom planprosessen.

Vår foreløpige vurdering av gangforbindelser er knyttet til hovedforbindelser i nord og i sør. I illustrasjoner i oppstartsmøte viser plankonsulent en forbindelse gjennom bebyggelsen i nordøst. Dette har PBE vurdert til å være en viktig kobling mot bybanestopp. Det er også ønskelig at en ser på muligheten for gangforbindelse i sør, men denne må da være en trappeforbindelse på grunn av bratt terreng.

I møtet kommenterte VLFK at prosjektet bør koble seg direkte på gang- og sykkelvegen i sør. PBE viser til at dette har blitt vurdert før oppstart, men grunnet terrenget vil det ikke være løsbart hvis det ikke etableres en gang- og sykkelbro over Fanavegen for å koble området mot Kalgane. VLFK ser problemstillingen, og det var enighet i møtet at den beste løsningen vil være universelt utformet tilkomst til gangveg ved Skjoldlia 2D, og trappeforbindelse lengre sør.

I planinitiativ er det vist egen gang- og sykkelveg der hvor Sørhaugen går i dag. Dette er i tråd med innspill fra BME, se under. PBE anbefaler derimot at gangveger legges parallelt med ny kjøreveg og eksisterende vegstruktur (Fanavegen og Skjoldlia). Dette vil samle vegareal og gi en bedre disponering av arealene.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøte

Planarbeidet må vise eksisterende og kommende infrastruktur for gående og syklende, og hvordan planområdet kobler seg på dette. Når Sykkelstamvei Bergen, delstrekning 2,

Nesttun-Skjold er gjennomført vil hovedtilbudet for sykkel ligge på østsiden av Fanavegen. Planen må sikre gode koblinger inn til det nye anlegget. Foreslått planområde er tilknyttet kommunal veg Skjoldlia. Det ferdes mange myke trafikanter i området, og Skjold skole sin hjertesone kommer tett opp til eksisterende adkomst til Sørhaugen. Det er viktig at kryssløsningen og avkjørsel planlegges med en trafiksikker og oversiktlig løsning som prioriterer de myke trafikantene og videreutvikler gangforbindelser. Det bør utarbeides et trygt og helhetlig tilbud for myke trafikanter som er fullstendig adskilt fra kjøretøy.

Innspill fra barn og unges representant

Trafikksikkerhet og trygg ferdsel til viktige målpunkt må ivaretas og dokumenteres gjennom trafikkanalyser. Det må særlig tas hensyn til nærhet til barneskole og hjertesone. Det må også tas hensyn til at yngre barn har andre forutsetninger for å tolke og forstå trafikkbildet enn eldre ungdom og voksne, og opplevd trygghet må også vektlegges. Sikkerhet og støvforhold må også ivaretas i byggefasen.

2.8.2 Parkering

Det må tilrettelegges for bruk av sykkel i hverdagen, og sykkelparkering må legges i tilknytning til gang- og sykkelveger. Det anbefales minimum 3,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m². Det må legges opp til tyverisikker sykkelparkering og det må sikres nok areal til transportsykler og sykkelvogner. Hvis det skal legges opp til næringsformål som krever varelevering så må det ikke komme i konflikt med gang- og sykkelveg og nytt byrom.

I innledende notat om vegvurderinger som ble sendt inn i forkant av oppstartsmøtet, har Opus vurdert to ulike løsninger med garasjeanlegg under terreng. Det som er lagt til grunn i planinitiativet er en kulvert under uteareal og bebyggelse, som også skal fungere som en videre adkomstveg i eiendommene i sør. Denne løsningen anbefaler ikke PBE. Innkjøring til parkeringsanlegg må anlegges så langt nord som mulig for å unngå kjøring i planområdet. Det må søkes å legge parkering inn under bebyggelsen, slik at uteareal i størst mulig grad kan være på naturlig terreng.

Forslagsstiller kommenterte at de vil se nærmere på parkeringsløsningen i videre prosess. Det påpekes at parkeringsanlegg i nord vil kreve mer terrenginngrep enn i sør, og at hensynet til massebalanse i prosjektet står opp mot tilbakemeldingene fra PBE knyttet til mobilitet for myke trafikanter og trafiksikkerhet. Forslagsstiller viser til at de har hatt fokus på miljø og minst mulig masseuttak. PBE anbefaler at det ses videre på ulike alternativer for parkering og at de ulike alternativene vektas opp mot hverandre. Klimaetaten foreslår at forslagsstiller kan vise til ulike regnestykker for masseuttak til parkering, hvor de ser på hvor mye som uansett må sprenges ut til bebyggelse, og hva som kreves ekstra for parkering. Hvordan parkering skal håndteres på best mulig måte må vurderes gjennom prosessen, men trafiksikkerhet og mobilitet for myke trafikanter er viktig å ivareta ved planlegging av parkeringsanlegg.

Det må legges opp til en lav parkeringsdekning, lavere enn krav i KPA (maks 0,4 p-plasser pr. 100m² BRA bolig). Planområdet ligger tett på bybanestopp og tett på sykkelstamveg. Det må legges opp til bildeling og avsatte plasser til gjester og HC parkering. I møtet kommenterte forslagsstiller at de ønsker å ha 0,4 parkeringsplasser pr. 100m² BRA bolig, men at lavere parkeringsdekning enn dette vil gjøre det vanskelig å få solgt boligene.

2.8.3 Adkomst og kommunal veg

I planinitiativ er det lagt opp til å flytte vegkrysset Sørhaugen/Skjoldlia mot vest, lenger bort fra Fanavegen. Eksisterende adkomst til området kommer tett på og vil øke trafikken i hjertesonen til Skjold skole. En flytting av krysset vil derfor være positivt, og PBE forutsetter at krysset sikres slik at det bedrer forholdene rundt Skjold skole. I stedsanalysen til Skjold er krysset trukket frem som et punkt hvor foreldre stopper bilen på fortauet ved skolen. Nødvendige tiltak for å forbedre hjertesonen rundt skolen må derfor vurderes gjennom planprosessen. Videre må det vurderes utbedringstiltak for Skjoldlia som BME viser til i sitt innspill. Det må da påregnes rekkefølgekrav til opparbeidelse.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøte

Det er positivt at det er foreslått å flytte eksisterende avkjørsel vestover slik at avkjørsel får større avstand til eksisterende kryss mellom Skjoldlia og Fanavegen. Dette vil skape en tryggere og mer oversiktlig trafikksituasjon for alle trafikanter. Ved fortetting av området må det vurderes om kommunal veg Skjoldlia må oppgraderes, primært på strekningen fra vegkryss til ny adkomstveg til Sørhaugen. Dersom det planlegges et høyt antall boenheter på Sørhaugen vil det være behov for en mobilitetsanalyse som vurderer kapasiteten til kommunal veg Skjoldlia og vegkrysset Fanavegen/Skjoldlia.

Videre stilles det spørsmål ved planlagt bruk av privat veg Skjoldlia. Ved regulering av næringsvirksomhet eller tjenesteyting i området er viktig å ivareta en trafikksikker løsning for varelevering der en unngår snu- og manøvrering i ferdselssoner for myke trafikanter.

2.8.4 Fanavegen

I stedsanalysen for Skjold er Fanavegen trukket frem som en fysisk og psykisk barriere som splitter boligområdene. Dette skyldes trafikkmengden, i kombinasjon med få kryssingsmuligheter. I Fanavegen er det opp mot 500 meter mellom kryssingsmulighetene. I tilknytning til planområdet er det lysregulering over Skjoldlia og videre over Fanavegen og frem til bybanestopp. Det er også gangbro over Fanavegen. Tverrsnittet på vegen er veldig bredt og PBE stiller derfor spørsmål til om det er mulighet for å omgjøre dette mer fra en kjørevei til gate. Det er behov for å minske Fanavegen som en barriere, og tiltak som redusert fart og flere overganger vil da være avgjørende.

Dette ble løftet til VLFK i oppstartsmøtet. Det vises til at det fremdeles er mye trafikk i Fanavegen, men det er håp om at det på sikt vil kunne reduseres mer. Vegens tverrsnitt må bestå slik som i dag grunnet ÅDT. PBE oppfordrer likevel til at en kan vurdere tiltak som fartsreduksjon og flere overganger. PBE vil følge dette opp med VLFK i planprosessen.

2.9 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

Som vedlegg til planinitiativ er det levert et renovasjonsnotat som viser hvilke renovasjonsløsninger som har vært vurdert. Det legges til grunn en kombinert løsning med bunntømte containere og mobilt avfallsug. PBE ber forslagsstiller også vurdere komprimerte containere for plastavfall hvis det skal være bunntømte containere. Når det gjelder plassering av renovasjonsanlegg må dette vurderes ut fra hvor det er hensiktsmessig, og ikke beslaglegge viktige byrom. Løsningen som er vist i planinitiativ kan aksepteres, men vi vurderer at det hadde vært bedre hvis dette kunne blitt løst lenger nord. Det ble i møtet diskutert om oppstillingsplass kunne løses i området med ny adkomstveg. Forslagsstiller viser til at dette kommer i konflikt med hjertesone til skolen, og at skolen har uttrykt at de ikke ønsker biloppstillingsplasser tett på hjertesonen. Byarkitekt viser til at oppstillingsplass da kunne vært nyttet til drop-off når den ikke er i bruk. PBE er enig med forslagsstiller, men oppfordrer likevel til å vurdere dette gjennom planprosessen.

For boligområder og kombinasjonsbygg (hvis næring reguleres i planen):

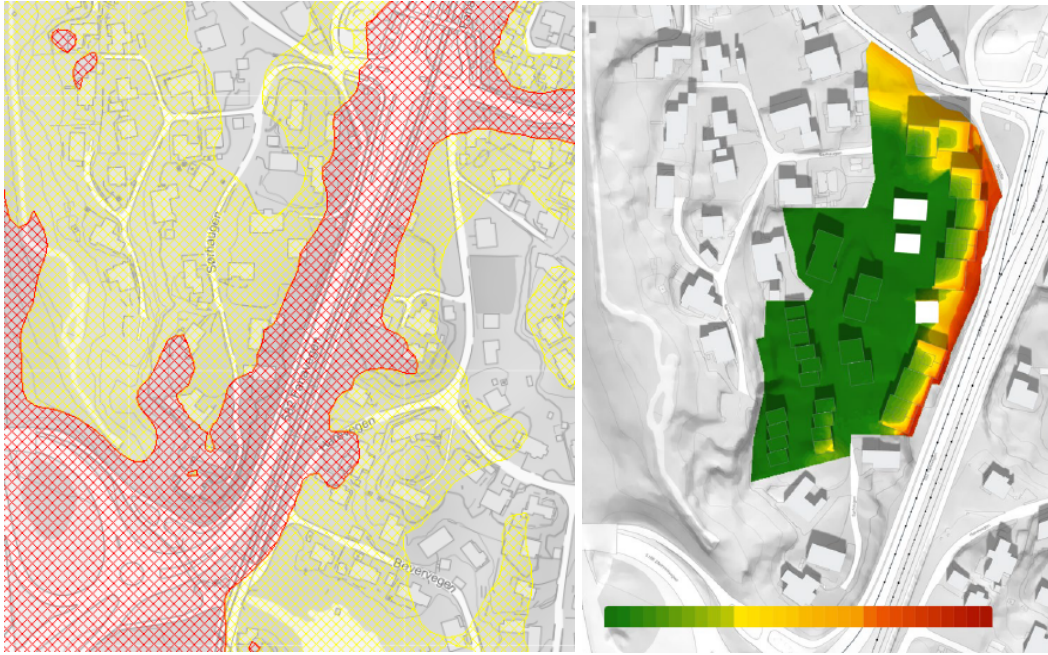
Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

Innspill fra BME

Renovasjonsløsning bør vurderes tidlig. Renovasjonsløsningen skal være arealeffektiv og trafiksikker. Utbygger må utarbeide en renovasjonsteknisk plan (RTP) med utgangspunkt i BIR sin renovasjonstekniske veileder (RTV).

2.10 Støy

Store deler av området berøres av gul (H220_3)- og rød (H210_3) støysone veitrafikk, se Figur 7. I forbindelse med et planarbeid må det utarbeides en støyanalyse. I analysene må det i tillegg til støy fra veitrafikk sees på samlestøy. Det vil si støy både fra biltrafikk og fra bybanen, som passerer øst for planområdet. I analysene må det også avklares hvorvidt ny bebyggelse kan gi refleksjonsstøy mot skolen eller andre boligeiendommer. Det må også sees nærmere på om planlagt omlegging av Søråskrysset sør for aktuelt område vil kunne påvirke støysituasjonen. Når det gjelder boligbebyggelse som berører rød støysone må dette avklares nærmere når det foreligger en støyrapport som viser hvor høye støyverdier vil være på de ulike boligetasjene. PBE anbefaler bruk av bygninger som støyskjerming mot Fanavegen, men det er viktig å sikre stille side for alle enheter.



Figur 7. Støysone KPA 2018 og simulert støy hentet fra planinitiativ.

2.11 Energi og klima

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

2.11.1 Energi

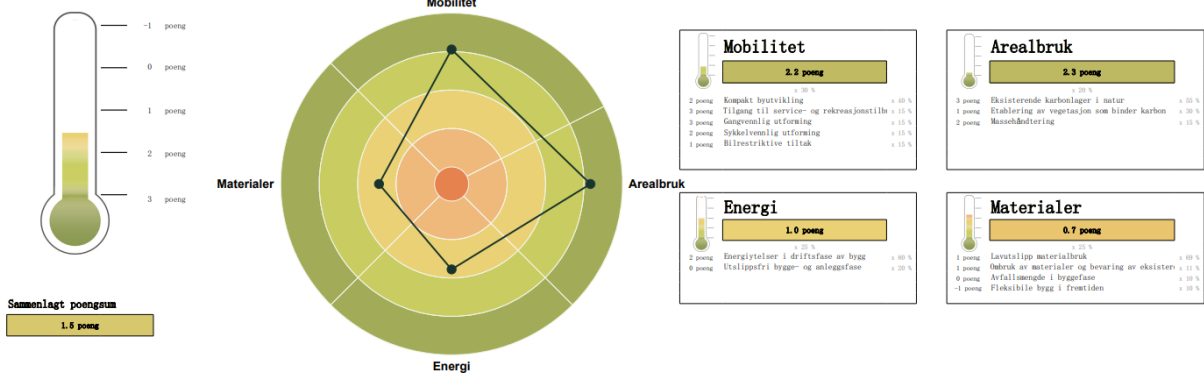
Det må etableres fornybare lokale energiløsninger (fjernvarme, solcelle), og det forutsettes at helårshager ikke skal ha elektrisk oppvarming. Området ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme, og det er tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m², jf. § 18 i KPA.

2.11.2 Klimanorm

Bergen kommune har nylig lansert klimanorm som erstatter klimagassberegninger i oppstartsfasen. Plankonsulent har levert inn klimanorm i forkant av oppstartsmøte. Denne gir en poengscore på 1,5 poeng, og slår særlig positivt ut på mobilitet og arealbruk. Når det gjelder materialbruk og energi er det behov for å fokusere på tiltak som kan forbedre dette gjennom planprosessen.

I møtet kommenterte forslagsstiller at man har en sterk grønn visjon og vil fastsette klimaambisjoner senere i prosjektet. Det er et mål å bli BREEAM-sertifisert.

Resultater



Figur 8. Resultat fra klimanorm for innlevert planinitiativ.

2.11.3 Klimagassberegning

Det skal utarbeides klimagassberegning i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger. Ved nybygg som til sammen utgjør mer enn 1000 m² skal det utarbeides en helhetlig klimagassberegning med referansebygg før 1. gangs behandling. Klimagassberegningen skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

Det legges opp til nybygging og rivning innenfor planområdet. Siden tiltak som skal rives er over 200m² må det utarbeides klimagassberegning for valg mellom riving og bevaring i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger før 1. gangs behandling. En beregning som viser alternativ med bevare og rehabilitere bebyggelsen, og en beregning som viser riving av eksisterende bebyggelse og nybygg. Beregningene skal sammenlignes, og det må redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med tanke på bevaring av bygg. Det er utarbeidet en innledende klimagassberegning som ble levert inn sammen med planinitiativ. Her er det ikke tatt med en beregning på bevaring, da det ikke vurderes som et reelt alternativ. Dette må inngå i klimagassberegningen til 1. gangs behandling. Klimagassberegningene skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

Det må vurderes om utbyggingen er av en slik karakter at det fører til vesentlig naturinngrep. Dette vil da være særlig knyttet til terrenginngrep. Ved vesentlige naturinngrep skal det utarbeides helhetlig klimagassberegning med redegjørelse for naturinngrep før 1. gangs behandling. Det skal redegjøres for alternative utforminger av arealet. Klimagassberegningen skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

Det må være stort fokus på avbøtende klimatiltak i planprosessen, og viktige tiltak må sikres i planbestemmelsene. I tillegg til god terrengtilpasning må det sikres krav om materialbruk (materialer med lang levetid og byggematerialer med lavt klimagassutslipp), lavere parkeringsdekning og gode mobilitetstiltak, samfunnsnyttig bruk av overskuddsmasser og ikke minst ombruk av bygningsmaterialer. Det anbefales også grønne tak og solenergianlegg der takform tillater dette.

2.11.4 Riving og ombrukskartlegging

Det må foretas en ombrukskartlegging og tilstandsvurdering av bygg som skal rives innenfor planområdet. Det forutsettes riving av flere bygg for å realisere prosjektet og vi ser at det vil

være utfordrende med videre bruk av de fleste boliger innenfor planområdet hvis en skal få til en ønsket fortetting. Avbøtende tiltak som beskrevet over vil derfor være viktig.

2.12 Barn og unge

2.12.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Skjold barneskole og Rådalslien ungdomsskole. Generelt er det god barnehagekapasitet i Fana bydel. Skjold barnehage ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Pågående transformasjon og fortetting nært bybanestopp, på Skjold og i Laguneområdet, gjør at kapasiteten på barnehage- og skoledekningen fremover er noe usikkert. Dette må vurderes gjennom planprosessen og det må sikres bestemmelser hvor barnehage- og skoledekningen skal dokumenteres før utbygging.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

Når det gjelder skole, se skolebruksplanen 2021–2030, vedtatt 22.09.2021.

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016.

Innspill fra barn og unges representant

Skole- og barnehagekapasitet må dokumenteres og ses i lys av øvrig planlagt fortetting i området.

2.12.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

Det ligger gode intensjoner i planinitiativet med tiltak for barn og unge. PBE oppfordrer til økt medvirkning for å involvere barn og unge i planarbeidet.

Innspill fra barn og unges representant

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR BU) må legges til grunn for planarbeidet. Det vises særlig til

- Punkt 4a og d; vurdere konsekvensene for barn og unge, og organisere planprosessen slik at barns synspunkt kommer frem og at de selv gis anledning å medvirke*
- Punkt 5 a og b; om krav til størrelse og kvalitet på areal i nærmiljøet*

Fortetting må ikke gå på bekostning av barn og unges interesser og sosial bærekraft som nødvendig infrastruktur og tilgang til arealer for opphold, lek og rekreasjon). Planen legger opp relativt stor utbygging. Det kan ikke anbefales en utbyggingsgrad som ikke ivaretar barn og unge i henhold til lovkrav og bestemmelser i RPR BU og TEK17. Ved dispensasjoner må det i en ulempevurdering avklares og dokumenteres i hvilken grad barn og unges interesser kan komme i konflikt med andre hensyn, jfr RPR BU punkt 2c.

2.13 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. Kulturminnestrategien og kulturmiljøplanen skal legges til grunn. Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Innspill fra Byantikvaren i forkant av oppstartsmøte

I «orientering om oppstartsmøte» legger planforslaget opp til riving av 9 eksisterende bygg og sannsynligvis bevaring av 2 eksisterende bygg. Da er det nærliggende å tenke at dette er en sanering. Byantikvaren motsetter seg ikke fortetting der det er mulig, men ber om at eksisterende bebyggelse blir ivaretatt og at fortettingen bygger videre på områdekarakteren i tråd med kulturminnestrategien. Bakgrunnen for planinitiativet er å fortette.

Det kommer ikke klart frem av planinitiativet hvilke hus som tenkes revet. «For å oppnå lavutslipp eller klimanøytralitet i prosjektet vil det tas bevisste valg for alle faser av prosjektet, herunder materialvalg, energiforsyning og kjøling/oppvarming. I videre arbeid vil det også vurderes om deler av eksisterende bebyggelse og/eller større trær kan gjenbrukes eller bevares. Det vurderes om Skjoldlia 2D (registrert som en eldre bolig fra før 1944 på gnr/bnr. 40/66) bør bevares/ombygges.»

Det meste av den eksisterende bebyggelsen er klimanøytral. Det vil si at «... det tar over 50 år før lavere utslipp fra energibruk veier opp for klimagassutslipp i forbindelse med utbyggingen» (Fredrik Berg & Mie Fuglseth (2018) <https://www.niku.no/2018/08/gamle-huskan-bidra-til-gronn-omstilling/>)

Bygningstypologien i- og utenfor planområdet er frittliggende småhusbebyggelse med stor tidsdybde fra 1930-tallet frem til i dag. Selv om området ikke er omfattet av H570 betyr det ikke at kulturmiljøet bør saneres. Om en skal fortette ber vi om at eksisterende bebyggelse inkluderes i planlagt tiltak i tråd med kulturminnestrategiens punkt 1 og 2 .

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/kulturminnestrategien>

1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen. Dette gjør vi ved å:

1.1. Bruke kulturminnenes egenverdi, og deres kulturhistoriske sammenheng, som en attraktiv ressurs i stedsutviklingen.

1.2. Ivareta viktige strukturer som vei, eiendom- og tomtestrukturer og forholdet mellom hus og hage.

1.3. Ivareta eksisterende bygninger og bygningsmiljø i fortettingsområder og la typologi, form og materialitet i det eksisterende være førende for nye tiltak.

1.4. Videreføre overordnet karakter, sammenheng og struktur og lany bebyggelse harmonere med omgivelsene.

1.5. La karakteristisk og stedegen materialbruk, skala, form og struktur være førende ved tiltak og områdeutvikling.

2.1 Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon. Dette gjør vi ved å:

2.1. Styrke innsatsen for å fremme bevaring, vedlikehold og gjenbruk av bygninger og bygningsdeler.

2.2. Bidra til forskning og utvikling av gode eksempler på klima tilpassing og energioptimalisering der hensynet til kulturminneverdier legges til grunn.

2.3. La bevaring, transformasjon og ny bruk være det foretrukne alternativet der kulturminner har mistet sin opprinnelige funksjon.

2.4. La kommunens egne eiendommer utvikles som gode forbildeprosjekter med overføringsverdi.

2.5. Inkludere eventuell rivning av eksisterende bygningsmasse i det totale klimagassregnskapet for nye tiltak.

2.14 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Deler av aktuelt planområdet i øst er på aktsomhetskart vist som aktsomhet nivå 2, mulig forurenset område, se Figur 9. Nærmere undersøkelse må vurderes. Vi er utover det som fremgår på aktsomhetskartet ikke kjent med hva som er bakgrunnen for markeringen.



Figur 9. Aktsomhetskart over forurenset grunn.

Boligeiendommene i sør ligger innenfor 20 m beltet til vassdrag og grensen for flomsone går også i sørlig del. Disse boligene ligger på et høyere nivå enn elven, men det er viktig at planforslaget vurderer hensynet til vassdrag og flom når en skal vurdere potensiale utover dagens på disse eiendommene.

2.15 Levekår og folkehelse

Området ligger innenfor levekårsone Skjold.

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Deleløsninger som det er vist til i planinitiativ vil være positivt, og det er viktig å legge til rette for naturlige møteplasser for beboere og nærmiljøet. Det anbefales

at en ser på muligheter for et offentlig tilgjengelig fellesareal i tilknytning til utadrettet virksomhet i nord. Dette anbefales på særlig side av bebyggelsen for å skjerme mot støy.

I planarbeidet må sosiale utfordringer på Skjold knyttet til barn og unge utredes, gjerne gjennom medvirkning. I planinitiativ står det at en skal tilrettelegge for aktiviteter, lekeplasser og uteoppholdsarealer i planområdet for barn og unge, gjerne med hovedvekt på aktiviteter for ungdom.

Det skal være fokus på kriminalitetsforebygging i planarbeidet med å legge til rette for fysiske omgivelser som kan bidra til kriminalitetsforebygging. Området skal oppleves som godt opplyst, uten mørke bakgårder og med tilrettelagte aktiviteter som spesielt skal tilpasses barn og unge. Slike tiltak bes sikret i planforslaget.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Innspill fra barn og unges representant

Kommunen skal i henhold til pbl § 5-1 påse at medvirkning er oppfylt i planprosesser, med et særlig ansvar for at barn og unge sikres aktiv medvirkning. Denne målgruppen har liten mulighet for å bli involvert gjennom offentlige høringer, og det bør vurderes om barn og unges skal involveres på annen måte for å sikre innspill fra denne gruppen. Unntas barn og unge fra medvirkningsmuligheter bør dette begrunnes og dokumenteres.

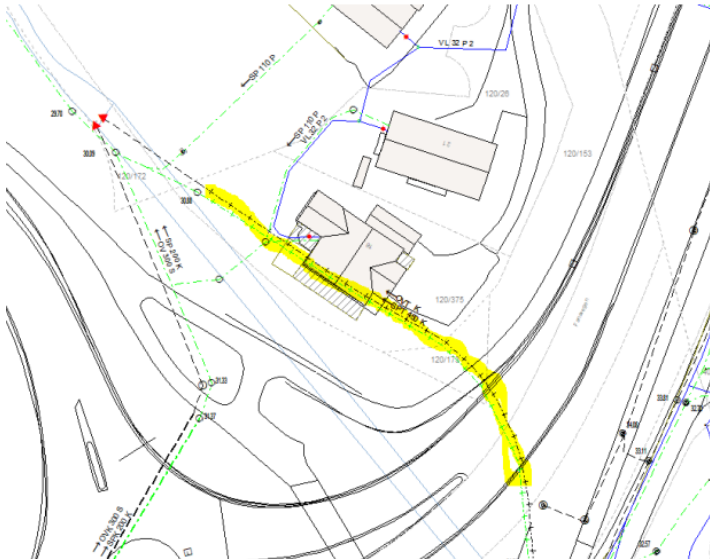
Planforslaget må også dokumentere barn og unges interesser på en slik måte at kommunen har grunnlag for å vurdere hvordan slike forhold er ivaretatt. Tiltak som bidrar til å forebygge og forhindre uønskede hendelser bidrar til å sikre gode oppvekstmiljø. Det er positivt at planinitiativet omtaler kriminalitetsforebygging, og det oppfordres til å følge opp dette punktet i videre planarbeid.

2.16 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Innspill fra Bergen Vann i forkant av oppstartsmøtet:

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er tilknyttet kommunalt VA- nett. Ved riving av bygg skal eksisterende tilknytninger plugges på de kommunale ledningene. Det skal utarbeides VA- rammeplan parallelt i planprosessen. VA rammeplanen skal sendes direkte til Bergen vann for uttalelse og den skal være komplett når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Overvannet skal håndteres lokalt og i hht Kommunedelplan for overvann Det må tilrettelegges slokkevannsuttak for ny bebyggelse. Vannledning frem til og med slokkevannsuttak skal overtas av Bergen Vann til kommunal drift og vedlikehold Vi gjør oppmerksom på i sør ligger det kommunale ledninger i tunnel, se utsnitt merket med gul farge. Det må tas hensyn til disse anleggene i den videre planleggingen.



Figur 10. Kommunale VA-ledninger i tunell som må hensyntas for fremtidig utbygging.

3. Medvirkning

Forslagsstiller bør legge til rette for aktiv medvirkning, og da spesielt involvering av barn og unge. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

4. Rapporter og utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	<u>Veileder for innledende stedsanalyse</u>
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	<u>BIRs veileder</u> Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	<u>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)</u> NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	<u>Byantikvarens veileder</u> Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	<u>Bergen Vann sin nettside</u> Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	<u>Veileder for klimagassberegninger</u>
Støyrapport	Forslagsstiller	
Trafikk og mobilitetsanalyse	Forslagsstiller	
Rivningsrapport og ombrukskartlegging	Forslagsstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5. Reguleringsbestemmelser

5.1 Rækkefølgekrav

Det må påregnes rækkefølgekrav for etablering av fortau langs deler av Skjoldlia og eventuelle utbedringer av vegen frem til ny avkjørsel. Det kan også være behov for å opparbeide noen tiltak for forbedring av den trafikale situasjonen rundt hjertesonen.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Se ellers kommentarer fra Gis angående plangrensen og eventuelle justeringer før varsel om oppstart.

Innspill fra Gis i forkant av oppstartsmøtet:

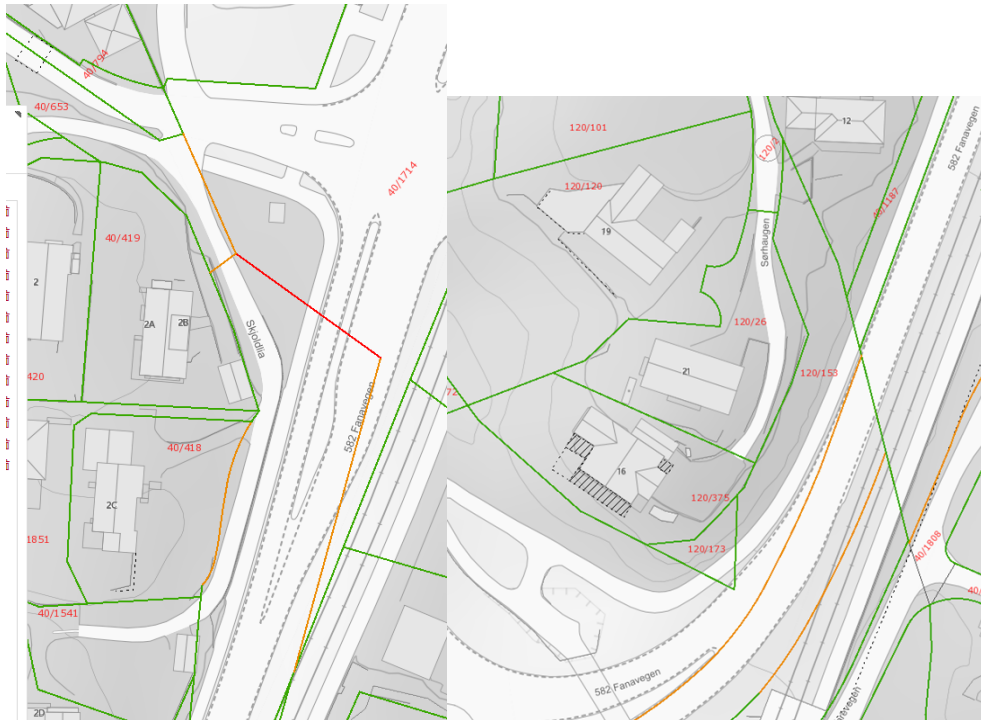
Oppsummering:

Ser stort sett bra ut, men behov for noen mindre justeringer mot vegareal.

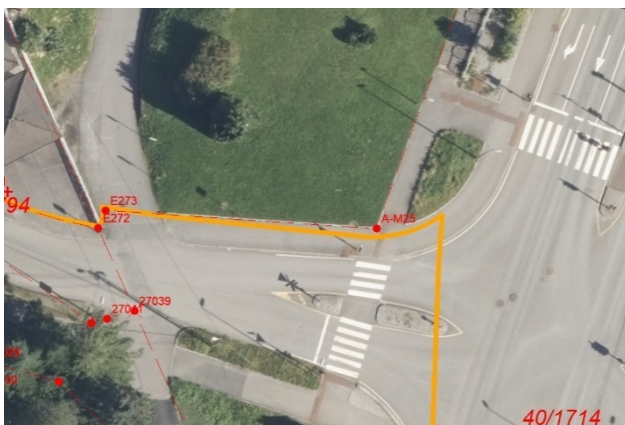
Man overlapper helt plan 30760000. Vurder om denne i tillegg til å bli erstattet kan foreslås opphevet i samme planprosess (bør trolig være et avhengighetsforhold – at opphevingen kun er aktuell så fremt den nye planen vedtas).

Selve den detaljerte tilbakemeldingen:

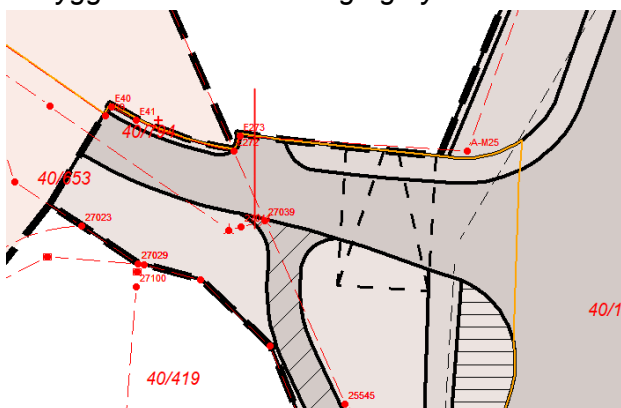
**Stort sett gode eiendomsgrenser innenfor planområdet, men obs på at det er noen grenser som er usikre, og som bør ha en avklaring. Disse ligger så vidt jeg kan se gjelder det kun mot Fanavegen + krysset Fanavegen Skjoldlia*



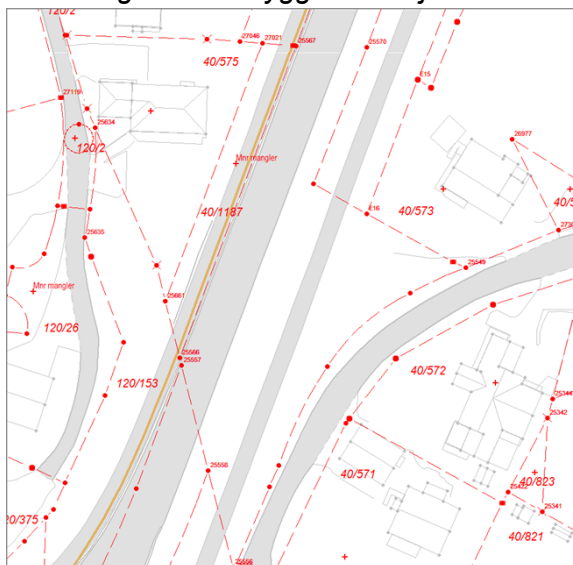
Her må man justere plangrensen slik at man følger eiendomsgrense/ bebygget situasjon:

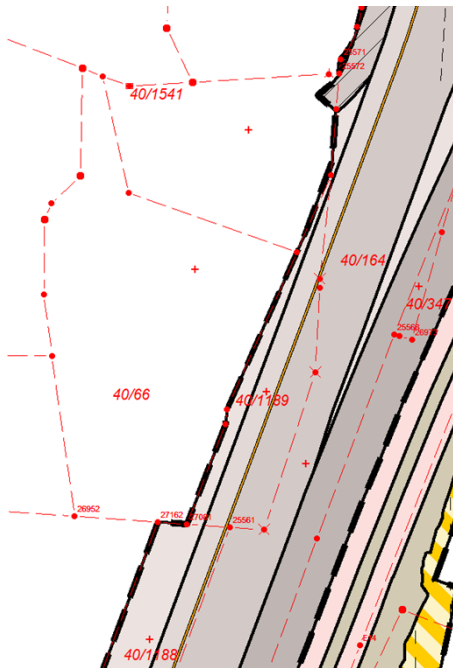


Både eiendomsgrense og fkb-data går noe lenger nord enn foreslått plangrense. I tillegg klipper avgrensingen trafikkøyen – kan man få en bedre grense der? Årsak til grensen er at man har fulgt regulert situasjon (bildet under). Men her vil den bebyggede være mer riktig/og nyere.

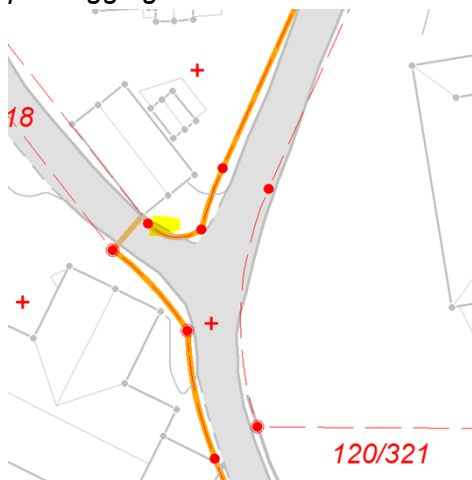


**Tilsvarende som over - må også se på avgrensning mot fanavegen, per nå følger foreslått plangrense regulert situasjon – men det nok nå vil være mer naturlig å utvide litt og følge eienomsgrense/bebygget situasjon.*





**Her er en situasjon hvor man har fulgt eiendomsgrense, men hvor et ligger inntegnet veiareal utenfor i dag – betyr ikke at plangrensen er feil, men noe å være obs på i planleggingen.*



Det kan hende FKB har feiltolket avkjørsel som vei også.

**God tilpasning til plan 60700000 (Lagunen) – legger seg inntil/overlapper ikke.*

**Vil helt erstatte gjeldende del av 30760000 . Erstatte delvis 686000, god avgrensning mot denne.*

**En ørliten overlapp mot plan 65540000 (Søråskrysset) som er under arbeid, men det kan tilpasses frem mot 1.gangsbehandling, så ikke problem nå.*



**Vedr plannavnet, så har vi et innspill om å få med «m.fl.» da det ikke bare er en eiendom som er fokusområdet her. Utover det er lar vi «postmottak adresse» svare ut om de har innspill til plannavnet*

6.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:

Fana, Gnr. 40, Bnr. 420 m.fl., Sørhaugen, Skjold

6.3 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

7. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Blokkbebyggelsen i nord skal legges med en bymessig struktur og kobles tettere på gaten (Skjoldlia og Fanavegen).
- Bebyggelsen sør for Skjoldlia 2D skal plasseres mer tilbaketrukket, tilsvarende dagens terrengnivå.
- Eiendommer som vist i figur 4 tas med i planforslaget for å sikre helhetlige løsninger.
- Skal sikres deleløsninger og tilbud rettet mot ungdom.
- Publikumsrettet virksomhet plasseres mot Skjoldlia og Fanavegen i nord, og byrom knyttet til dette skal vurderes i planarbeidet.
- Trekanttomt til VLFK skal tas med i planforslaget og vurderes for mikromobilitet eller lignende.
- Det må sees på eventuelle tiltak knyttet til hjertesone rundt Skjold skole.
- Snarveger og enkel tilkomst til gang- og sykkeltilbud skal sikres og etableres.
- Parkeringsdekning for bil skal være maks 0,4 pr. 100m² BRA bolig.
- Terrengingrep skal minimeres i sørlig del og mot Fanavegen skal skrent bevares sør for Skjoldlia 2D.

- Grøntkorridor i stedsanalysen skal sikres og grønt preg i området skal videreføres. Større trær skal vurderes bevart.
- Det skal foretas en ombrukskartlegging av bebyggelsen som skal rives.

Partene er ikke enige om følgende:

- Bebyggelsesomfanget og byggehøyder skal være i tråd med stedsanalyse for Skjold. Forslagsstiller ønsker 4 etasjer pluss underetasje mot Skjoldlia/Fanavegen.
- Ivaretagelse av hageanlegg ved Skjoldlia 2D
- Parkeringsløsning

8. Fremdrift – videre saksgang

8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

Oppgave	Ansvarlig	Frist	Krav/veiledning
Kunngjøring planoppstart	Forslagsstiller	6.md. etter oppstartsmøtet	Veileder private planforslag
Innsending av merknader	Forslagstiller	2 uker etter merknadsfrist	Veileder private planforslag
Arbeidsmøter	Forslagstiller bestiller	Etter behov	Veileder private planforslag Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	Forslagstiller	1.år etter oppstartsmøtet	Jf. Gebyrregulativet
1.gangs behandling	Plan- og bygningsetaten	12 ukers behandlingsfrist	Jf. Pbl §12-11

8.2 Fremdrift

Det skal utarbeides en fremdriftsplan som leveres inn før varsel om oppstart. Plankonsulent og forslagsstiller utarbeider denne. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

8.3 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Vi ønsker også en befaring sammen med plankonsulent og forslagsstiller før en lander hovedgrep for planforslaget. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).

Saksbehandler kontaktes på telefon 40819605, eller e-post
Marianne.Veste@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2023/11595.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marianne Veste
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: OPUS BERGEN AS, Nordre Nøstekaiaen 1, 5011 BERGEN

Vedlegg:

Kart VA-ledninger

Power point presentasjon i oppstartsmøte, PBEs anbefaling