

POTENSIAL FOR BOLIGFØRTETTING

EN KARTLEGGING AV FØRTETTINGSPOTENSIALET I
SENTRUMSKJERNER OG BYFØRTETTINGSSONER I KPA2018



BERGEN
KOMMUNE

FORORD

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling, Kommunaldirektørens stab (BKMB) er programleder for Program for boligforsyning, og arbeider med å følge opp bystyresak 207/19.

Denne rapporten er en delleveranse fra plan- og bygningsetaten med bakgrunn i samlet bestilling datert 6. desember 2019.

Tidligere levert i denne saken er:

- Fase 1 – Melding om status og forslag til videre oppfølging (april 2019)
- Boligpreferanseundersøkelsen – Bergen med omegnskommuner (februar 2020)
- Boligproduksjon og reguleringsplaner. Statusmelding (desember 2020)

Bestillingen til denne rapporten har bakgrunn i behov for å sikre at fortetningsarealene i kommuneplanen gir rom for at det kan bygges tilstrekkelig med boliger i Bergen.

Bergen, juni 2021

INNHOOLD

FORORD	3	BOLIGFORSYNING I BERGEN	19
SAMMENDRAG	5	Befolkningsutvikling og boliggetterspørse	19
INNLEDNING	6	Prognoser med usikkerhet	21
Om rapporten	6	BOLIGPOTENSIAL	23
Ordliste	6	Arna	24
FORUTSETNINGER	7	Åsane	28
En god by	6	Bergenhus	38
Kommuneplanens arealdel - KPA2018	6	Årstad	45
TETTHET	8	Fana	51
Tetthet i ulik skala	8	Ytrebygda	57
Tetthetsmål	10	Laksevåg	66
Hva er god tetthet	11	Fyllingsdalen	72
Hva er god tetthet?	11	Referanseliste	77
METODE	12		
Avgrensing av oppgaven	12		
Geografisk inndeling i analyseområder	12		
Tetthetsvurderinger i analysen	15		
Teknisk infrastruktur	16		
Grønnstruktur	17		
Sosial infrastruktur	17		
Næring	18		
Stedlig egenart	18		

SAMMENDRAG

- Kartleggingen viser at fortetningsområdene i kommuneplanens arealdel (KPA2018) har tilstrekkelig areal til å sikre boligforsyning i Bergen langt utover planperioden (2030).
- Det er nødvendig at det offentlige bidrar aktivt til å løse mangler og hindringer i utvalgte områder, slik at tilstrekkelig del av potensialene kan utløses på en god måte, med god kvalitet. Slikt arbeid pågår de fleste steder.

Beregning av potensial for fortetting på overordnet nivå kan ikke gjøres eksakt. Det er mange faktorer som påvirker hva som blir reell utbygging. Denne kartleggingen er ikke utarbeidet for å gi grunnlag for diskusjoner om utnyttelse i fremtidige enkeltsaker. Resultatene har en stor grad av usikkerhet, og er i første rekke ment for presentasjon på bydelsnivå som et innspill til vurderinger om boligforsyning. KPA2018 fremhever verdien av stedsanalyser og grundige vurderinger av enkeltområder forut all utbygging, for å sikre nødvendig kvalitet.

Resultatet av kartleggingen er oppsummert i tabellen under. Første kolonne viser prognose for boligbehovet frem til 2030. Kolonne to viser boligreserve i reguleringsplaner vedtatt siste ti år, basert på en opptelling fra mai 2020. Kolonne tre viser det vurderte fortetningspotensialet på mellomlang sikt, utover 2040.

Til slutt vises boligpotensial gitt at alle fortettingssonene, dvs. sentrumskjerner med omkringliggende byfortettingssone og øvrige omsluttete arealformål, får en områdetetthet på minimum 4 boliger/daa. Scenariet er betegnet teoretisk boligpotensial. For Bergenhus og Årstad, som alt har en høyere tetthet, er potensialet ikke beregnet i dette scenariet.

Kartleggingen viser et potensial for nye boliger som langt overstiger prognoser for boligbehov de neste to tiårene. Samtidig er det flere av områdene med særlig stort potensial som er avhengig av offentlig innsats for at potensialet for nye boliger kan realiseres. Også for å lykkes med god by- og boligutvikling er den koordinerte offentlig innsatsen nødvendig. Teknisk infrastruktur i form av gjennomgripende eller nye gatestrukturer og kollektivtilbud må håndteres for større områder samlet. Ressurser til utbygging av sosial infrastruktur må rettes mot områdene i takt at potensialet realiseres – enten det er offentlig styrt eller markedsstyrt. Sosial infrastruktur – både som tjenestetilbud, sosiale konstruksjoner og i arealbruk – er avgjørende for at fortettingen blir vellykket.

Det offentlige kan i ulik grad velge å styre rekkefølgen på realisering av potensialet, med må samtidig forholde seg til variasjoner i utbyggingspress. Med dagens utbyggings- og befolkningsutvikling er det ikke grunnlag for at alle områder realiseres i hht. potensialet, og utvikling ett sted kan dermed dempe presset eller hindre realisering et annet sted. For å sikre boligforsyning og samtidig følge opp kommunens øvrige mål, kan det bli nødvendig med en klar styring av offentlig innsats mot ønskede områder, samtidig som det bidrar til å utsette realisering av boligpotensial i andre områder.

Bydel	Prognose for boligbehov frem til 2030 ¹	Ferdig regulert boligreserve ²	Teoretisk boligpotensial	Potensial for boligfortetting på mellomlang sikt ³
Arna	350	180	2700	1 000
Åsane	850	340	9000	5 000
Bergenhus	1300	420	/	4 500
Årstad	2000	1240	/	4 000
Fana	1150	1260	8500	3 000
Ytrebygda	1350	820	11600	5 000
Laksevåg	250	635	5200	3 000
Fyllingsdalen	150	330	3600	1 500
Hele Bergen	7400	5230		27 000

¹ Basert på SSBs befolkningsframskriving, middelalternativ. Uttak 1.1.2020. Avrundet til nærmeste 50.

² Basert på opptelling av restpotensial i reguleringsplaner som er vedtatt etter 2010, for planer som har mer enn 10 boenheter i rest. Rundet av til nærmeste hele 10 på bydelsnivå.

³ Mellomlang sikt vil være noe ut over planperioden, dvs. frem mot 2040.

INNLEDNING

Om rapporten

Rapporten gir et bilde av potensialet for boligfortetting i sentrumsområdene i kommuneplanens arealdel (KPA2018) dvs. i byfortettingssonene med sentrumskjerner.

Et endelig fremtidig antall boliger innenfor et område, avhenger av flere forhold som ikke kan vurderes presist for hele kommunen. Å bygge ut et område krever grundig planarbeid for å avklare hva som egner seg konkret på det aktuelle stedet. Både volum og struktur må avstemmes mot omgivelser og stedlige egenskaper. Naboer og andre interessenter skal ta del i en prosess som leder frem til best mulig resultat. Innholdet i bygningsmassen styres av utbyggers ønsker og behov, men påvirkes av konjunkturer i markedet. For eksempel vil behovet for ulike typer næringsareal ha betydning for hvor mye bolig som bygges ut i et kompakt byområde.

Første del av rapporten går gjennom fagtermer og premisser, metode og avgrensinger. I andre del presenteres et teoretisk potensial for boligfortetting i alle byfortettingssoner m/ sentrumskjerner i KPA2018. Potensialet for boligfortetting presenteres bydelsvis. Resultatet av potensialvurderingen settes sammen med et prognostisert boligbehov. For hver bydel er det først en presentasjon av analyseresultat, sammen med en kort beskrivelse av hvilke utfordringer hver bydel har med tanke på realisering av potensialet. Deretter følger en mer utdypende gjennomgang av bydelens demografiske utvikling og til slutt en beskrivelse av innhold i hvert av analyseområdene med detaljer om grunnlaget for potensial-vurdering og stedlige utfordringer.

Utnyttingsgrad	Grad av utnytting er definert i byggt teknisk forskrift (TEK) og handler om hvor stort og hvor mye en kan bygge på en tomt.
Områdetetthet Områdeutnytting	Områdetetthet forteller noe om tettheten i et større, definert område. I dette arbeidet bruker vi flere ulike tetthetsmål på områdenivå. Både varianter av % BRA og % BYA, samt beregning kun av boligtetthet. Bruken av utnyttingsgrad på områdenivå i dette arbeidet skiller seg fra definisjoner i TEK, se % BRA under.
BRA	Bruksareal innenfor omsluttende vegger. Det vil si alt av gulvareal og areal av innvendige vegger i et bygg, totalt for alle etasjer. BRA forteller om volumet av bygningsmassen.
BYA	Bebyggd areal angir det areal som bygninger, overbygde areal og konstruksjoner over bakken opptar på terrenget. Det vil si fotavtrykket av bygningsmassen.
% BRA	Summen av alt bruksareal (BRA) på en tomt eller i et område fordelt på det totale arealet av tomten eller området. I dette arbeidet blir % BRA brukt som mål på tetthet i områder som ikke avgrenses etter beregningsmetodene i TEK. Der (§5-8) beskrives og avgrenses tomten som % BRA som ramme for utnyttingsgrad skal beregnes for. I dette arbeidet bruker vi derimot % BRA som et mål for tetthet i områder som også inkluderer bl.a. friområder, lekeplasser og byrom.
% BYA	Forholdet mellom BYA og det totale arealet. BYA viser med andre ord hvor mye av arealet i et område som er dekket av bygninger. Også % BYA blir i dette arbeidet brukt på områdenivå for områder som inkluderer mer enn bare byggetomter (se over).
Befolknings- tetthet	Hvor mange mennesker som bor innenfor et areal/område. Befolkningstetthet kan også måles slik at arbeidstakere eller andre brukere av et område inkluderes.

FORUTSETNINGER

En god by

Kommuneplanens arealdel (KPA2018) er en oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel (KPS). Både arealdelen og samfunnsdelen av kommuneplanen understreker hovedmålet for byutviklingen i Bergen: Å utvikle et nettverk av kompakte senterområder, der innbyggerne har de fleste av hverdagens målpunkt innenfor gangavstand til boligen. Senterområdene skal være attraktive, med trygge og gode byrom som inviterer til bruk og opphold. Tette byområder med god kvalitet gir grunnlag for attraktive bo- og arbeidsmiljø, og for god livskvalitet for innbyggerne.

En kompakt by gir flere boliger, og dermed bolig for flere mennesker, med redusert transportbehov og økt mobilitet. Flere innbyggere tettere samlet, gir større grunnlag for å opprettholde tjenestetilbud. Det øker mulighet for sambruk f.eks. av leke- og oppholdsarealer, det sparer nedbygging av grøntarealer og bidrar til å dempe prisvekst i attraktive områder.

For kommunen som tjenesteyter gir en kompakt by bedre forutsetninger for effektiv drift, og dermed et godt tilbud til innbyggerne. Kostnadene pr. løpemeter infrastruktur synker når antall brukere øker, både for teknisk og sosial infrastruktur.

Kommuneplanens arealdel - KPA2018

KPA2018 legger til rette for å bygge ut en kompakt gåby, i tråd med KPS.

KPA2018 har hatt som hovedmål å sikre god og tilpasset kvalitet i fortetningsområder. Planen understreker at utbygging må utformes etter grundige vurderinger av stedskvaliteter og byggeområdenes beskaffenhet og omgivelser. Et avgjørende grep har vært å gå bort fra kvantifiserbare størrelser av tomteutnyttingsgrad, områdeutnyttning og byggehøyder. Grad av utnyttning vil derimot være resultatet av de løsningene som sikrer god relasjon mellom høyde og bredde i bebyggelse og byrom, gode kvaliteter i uteområdenes omfang og innhold, terrengtilpasning etter stedlige forhold og løsninger for å håndtere andre lokale utfordringer eller ressurser. Bakgrunnen for endringen var en erfaring om at gode kvaliteter i for liten grad fikk styre valg i plan- og byggeprosesser dersom det gikk på bekostning av det å oppnå en «forventet» utnyttingsgrad.

Det er enda tidlig å vurdere hvordan aktørene – både offentlige og private - sammen løser mulighetene og utfordringene med det nye grepet. Et detaljplanarbeid tar vanligvis to til tre år å ferdigstille. Deretter følger en byggeperiode på ett til tre år før området er klart. Det betyr at det som bygges i dag er resultat av den forrige arealdelen. Det vil enda ta noen år før vi ser de fysiske resultatene av KPA2018.

For å sikre en fortsatt kvalitativ utforming av de enkelte reguleringsplanforslag er det avgjørende at en samlet vurdering av fortetningspotensial på overordnet nivå, som i denne rapporten, ikke fremstår som en ramme eller fasit som skal oppfylles i enkeltprosjekt. Denne rapporten er en teoretisk og overordnet vurdering av mulighetene for boligforsyning innenfor de aktuelle områdene.

TETTHET

Tetthet i ulike skala

Tetthet er skalaavhengig. Hva betyr det?

Å snakke om tetthet på tomtenivå er noe annet enn å se på tetthet på bynivå. Uavhengig av målemetode vil tetthetsmål være størrelser som ikke gir mening uten at det er klart hvilken skala vi snakker om.

Det vanligste er å vurdere tetthet for en tomt eller et planområde. Da ser en på bygningsvolumer og tetthet på et relativt lite areal. Yttergrensene for området går tett inn på bygningsmassen, og tettheten beregnes for et område som bare skal brukes til selve bebyggelsen og tilhørende uteoppholdsarealer.

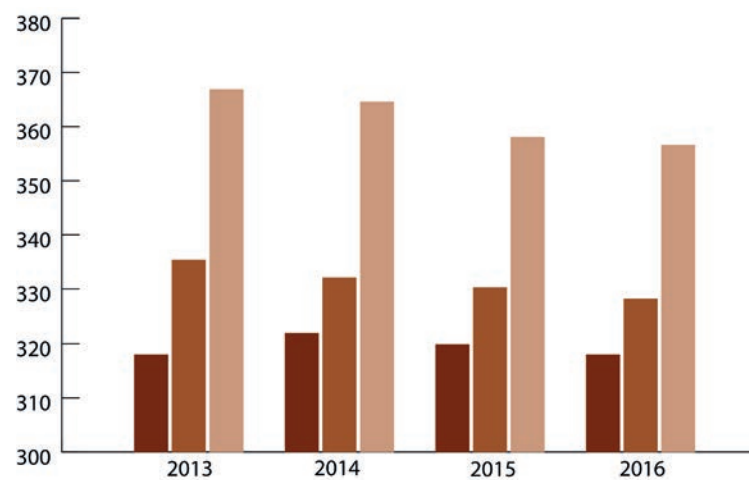
I motsatt ende av skalaen kan vi se på tetthet på bynivå. Her er det lett å se at en måling av tetthet er avhengig av hvordan byen avgrenses. I Norge er det vanlig å bruke SSBs tettstedinndeling ved sammenlikninger f.eks. av arealforbruk pr. person. Tettstedene avgrenses uavhengig av administrative grenser, med en entydig definisjon som gjør det mulig å sammenlikne på tvers. Hvis vi derimot bruker kommunegrensen som områdedefinisjon blir tettheten en helt annen – særlig i byer med store naturområder innenfor kommunegrensene.

Generelt er det viktig å merke seg at dess større områder som utsettes for tetthetsberegning, dess lavere blir normalt tettheten.²

² Unntak selvsagt for tomtetetthet på spesielle tomter avsatt til f.eks. barnehage, lekeplass, kirkegård eller liknende spesialfunksjoner som har lav tetthet.

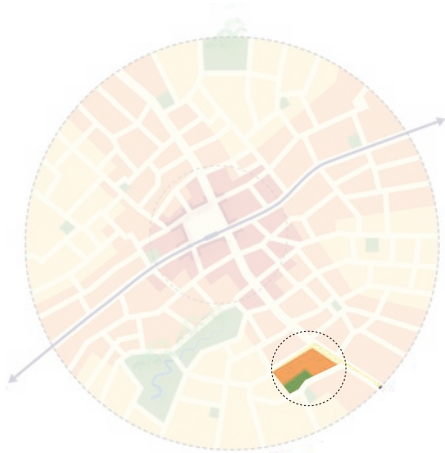


SSBs tettstedsdefinisjon: En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.



■ Bergen
■ Trondheim
■ Stavanger

Arealforbruk i m² pr. person i tettstedet.



Figur: Tetthet på tomtenivå. Området som beregnes skal bare forsyne grunnareal til bygningsmassen og utendørs oppholdsareal og tilkomstareal.



Figur: Tetthet for et helt planområde blir lavere enn for de respektive byggetomtene i planområdet, fordi beregningen inkluderer areal som brukes til flere felles funksjoner, som interne tilkomstveier og felles



Sammensatt område, med grønnstruktur
%BRA- 50%
ca 4,4 boliger/daa

Nærområde
%BRA- 65%
ca 6 boliger/daa

Tomtenivå
%BRA- 100%
ca 8 boliger/daa

I denne rapporten skal vi se nærmere på tetthet på områdenivå, for områder som er langt større og mer innholdsrike enn et planområde, men vesentlig mindre enn hele byområdet. Fortetningsområdene i kommuneplanen skal ha offentlige byrom som gir mulighet for møteplasser, opphold og aktivitet. I tillegg skal de ha tilstrekkelig grønnstruktur for å sikre areal til lek og nødvendige økosystemtjenester i den tette byen. Områdene må ha næringsarealer i form av både forretningsbygg og kontorarbeidsplasser, samt offentlig og privat tjenesteyting. Dermed følger også et tilstrekkelig gatenett for transport av mennesker og varer. KPA2018 legger til grunn at utbygging av disse områdene skal bidra til å skape strukturerte byrom og et finmasket gangnett. Områdene skal ha gater, ikke veier. Med andre ord skal det være lett og trygt å komme seg rundt i områdene, og mellom områdene. Det stilles også krav til utforming i høyde-bredde-forhold og uteområder. Den kompakte byen er en flerfunksjonell by som gir innbyggerne anledning til å leve sitt hverdagsliv. En kompakt by er ikke det samme som tett eller trang by.

De fleste analyseområdene har areal og bygningsmasse til offentlig tjenesteyting, f.eks. barnehager. Men det er også tilfeller der skoler, som en viktig og arealkrevende funksjon, ligger like utenfor områdeavgrænsingen som er brukt i dette arbeidet.

I figuren over, viser vi tre ulike områdestørrelser med tilhørende tetthet. Det blå området er tomtenivå, mens det røde området er nærområdet, gjerne tilsvarende et detaljplanområde. Det gule området inkluderer enda flere fellesfunksjoner også for beboere utenfor selve avgrænsingen, i form av parkområde og barnehage.

Tetthetsmål

Tetthet kan beregnes med ulike målekriterier, som hver for seg gir ulike bilder av tettheten i et område.

På tomtenivå er det vanlig å bruke % BRA som et mål for tetthet. Det forteller hvor mange kvadratmeter som bygges på tomten i relasjon til tomtens størrelse. % BRA sier ikke noe om hvordan bygningsvolumet er fordelt f.eks. i høyde vs. bredde. Det er heller ikke vanlig å skille mellom funksjoner. Det betyr at alt av måleverdig bygningsareal er inkludert på samme måte, både bolig, kontor, tjenesteyting og lager.

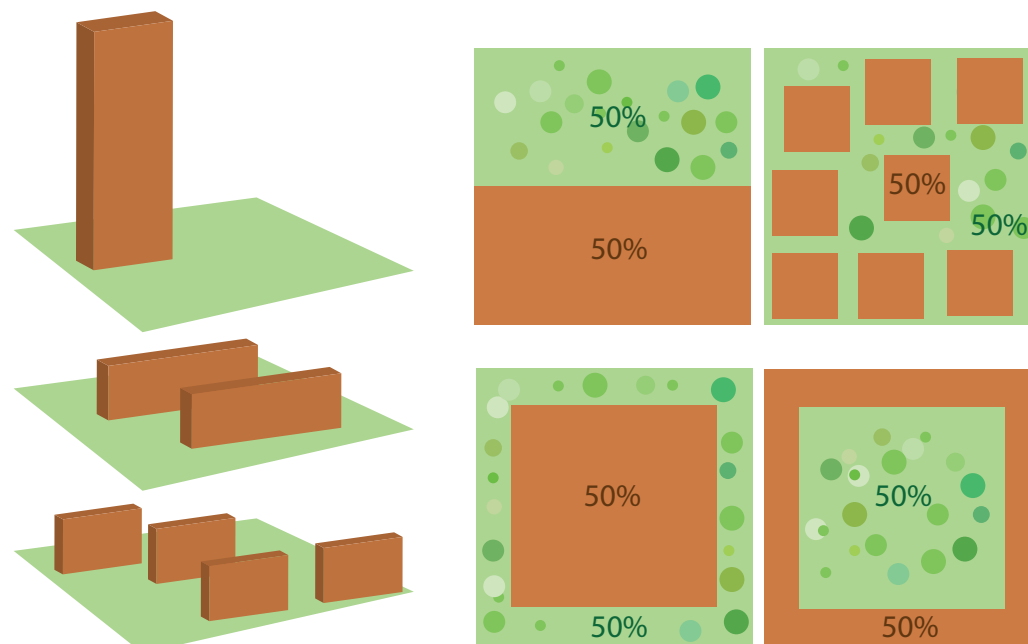
Selv om % BRA først og fremst brukes på tomtenivå, kan det også egne seg godt som mål for mengden av bygningsmassen for større områder. Men heller ikke i denne skalaen sier det noe om bygningsstruktur eller typologi.

Figuren til høyre viser et område bygget ut på tre ulike måter, men der % BRA er lik for alle tre alternativene.

% BYA viser hvor stor del av et område som er dekket av bygningsmasse, dvs. av fotavtrykket på bygningen. Et område med en-etasjes lagerbygg vil ha lik % BYA som et område med tilsvarende ytre mål på bygningsmasse med 5 etasjer. % BRA vil derimot være ulik for disse to tilfellene. % BYA forteller oss dermed noe annet om tettheten på områdenivå enn % BRA, i hovedsak om mengden ubebygget areal.

På områdenivå er det også vanlig å bruke andre tetthetsmål. Å måle bosatte pr. arealenhet er et relativt entydig mål, der det går klart frem hva som måles. Men det er viktig å huske at det ikke gir et fullstendig bilde av tetthet. Analyseområdet på Nyborg har omtrent lik områdetetthet som fortettingssonen i Loddefjord hvis den måles i % BRA, men bare en tiendedel av befolkningstettheten målt i bosatte/daa. Å bruke flere ulike tetthetsmål er nyttig for å gi et best mulig bilde av et område.

Antall bosatte kan i større grad enn f.eks. antall boliger gi et øyeblikksbilde av områdetettheten. Antall bosatte pr. boenhet, altså demografisk sammensetning i et område, varierer over tid. Boenheter pr arealenhet er på samme måte som antall bosatte et entydig mål. Svakheten er at om vi ikke samtidig måler størrelsen på boligene, kan det gi et ufullstendig bilde av tetthet, og delvis også av mulig befolkningstetthet.



I flere sammenhenger er det nyttig å gi et mål for antall personer pr. arealenhet som inkluderer mer enn bare de bosatte. Det krever enten data om arbeidsplasser og brukstrykk på tjenestefunksjoner, eller gode metoder for å simulere slike. Ved f.eks. dimensjonering av kollektivtransport eller etablering av en kafé, er det avgjørende med slike helhetlige befolkningstetthetsvurderinger.

Hvilken måleenhet for areal som tas i bruk, varierer etter hva som skal måles. Vanlige måleenheter for areal, altså for et område, er m², km², dekar og mål, avhengig av hvor store områder som måles. I denne rapporten brukes i hovedsak dekar (daa) som måleenhet på områdenivå.

1 mål = 1 dekar (daa)
1 daa = 1000 m²
1000 daa = 1 km²

Hva er god tetthet?

Et viktig tema for byutvikling og fortetting er hva som er god tetthet – dvs. hvor tett kan eller bør vi bygge og samtidig ivareta gode by- og bokvaliteter? Svaret på spørsmålet er ikke en statisk størrelse. Det er heller ikke slik at vi kan finne et allmenngyldig svar. Igjen må vi se på lokale forhold for å kunne si noe om hva som er riktig akkurat her. KPA2018 trekker frem noen kvaliteter som må være på plass for at vi skal kunne ha gode boligområder. Det er både kvaliteter som begrenser tetthet, som krav til minimum uteoppholdsareal, og det er kvaliteter som betinger en viss tetthet, f.eks. strukturerte byromsløp og korte avstander til tjenestetilbud og hverdagsfunksjoner.

UN Habitat opererer med anbefaling om minst 15 personer pr. daa som rimelig tetthet i områder med god kollektivdekning. I grunnlagsmaterialet for KPA2018, utredningen Uterom i tett by, anbefales en minste områdeutnyttelse på 75 % BRA for å kunne oppnå en slik tetthet.

I Oslo kommune har en arbeidet med potensial for utbygging og tetthetskrav i nye transformasjon- og utviklingsområder. I utredningsarbeid frem mot nye arealdel av kommuneplanen er det foreslått områdeutnyttelse for de nye områdene som må løses i neste planfase. I nye utviklingsområder og kollektivknutepunkt anbefales samlet områdeutnyttelse mellom 100 % og 125 % BRA.

Regional plan for Akershus har anbefalinger om områdeutnyttelse i prioriterte vekstområder. Planen legger til grunn forslaget til Oslos kommuneplan for områder i Oslo. For prioriterte vekstområder i Akershus anbefales en områdeutnyttelse på 80 – 100 % i regionale byer og i bybåndet i gangavstand til skinnegående transport, mens anbefalingen er satt til 60 – 80 % for andre lokale byer og tettsteder. I den regionale planen er ikke størrelsen på området definert, men det er gjort kartlegginger innenfor et sirkelområde med 500 m radius, der vannareal holdes utenfor. Kartleggingene viser at det er få områder som har en slik utnyttelse i dag.



I en nylig publisert rapport har transportøkonomisk institutt sett på tetthet knyttet til høy kollektivandel. I materialet fremgår også en kobling til høye gangandeler, som er interessant i dette arbeidet. Ved sammenstilling av reisemiddelvalg og tetthet, er det påvist tydelig sammenheng mellom økt tetthet og redusert bilførerandel. Datamaterialet peker på tettheter på minimum 4-6 personer/daa for å oppnå reisemidelfordeling i tråd med målsettinger i Bergen. Etersom de sentrale områdene må bære en større del av særlig den aktive transporten enn øvrige områder, må nok gangandeler i sentrumsområdene ligge høyere enn målsettingene som er satt for hele byområdet. Med bakgrunn i datamaterialet, kan det se ut til at tettheten bør ligge over 6 personer/daa i sentrale områder for å sikre vedtatt transportmidelfordeling. Med en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på 2 personer/bolig, tilsvarer det en tetthet på minimum 3 boliger/daa.

En tetthet som sikrer drift av tjenestetilbud lokalt, i gangavstand, og som gir grunnlag for et godt kollektivtilbud, kan se ut til å ligge i området fra 7-8 pers/daa og over. Det tilsvarer en boligtetthet fra 3,5 boliger pr. daa, gitt gjennomsnittlig husholdningsstørrelse som i dag for Bergen. 15 pers/daa som FN opererer med, vil innebære 7,5 boliger/daa.

METODE

Avgrensning av oppgaven

Arbeidet i denne rapporten innebærer en kvalifisert vurdering av potensialet for fortetting i områdene avsatt til byfortettingssone og sentrumskjerne i KPA2018. Hensikten er å avklare om byggearealene og innretningen i kommuneplanen gir grunnlag for tilstrekkelig boligutbygging i planperioden.

I leveransen understreker fagetaten at et nøyaktig tall for fremtidig bolig- og bygningsmasse i de aktuelle områdene ikke kan fastsettes uten detaljerte vurderinger for hvert område. Slik er også plan- og bygningsloven innrettet – med krav til detaljregulering. KPA2018 fremhever verdien av stedsanalyser og grundige vurderinger av enkeltområder forut all utbygging, for å sikre nødvendig kvalitet i fremtidig byggeri. Erfaring tilsier at selv langt ut i planprosesser er endelig bygningsvolum eller boligantall ikke sikkert. Samlede områdebetragtninger for hele kommunen blir i beste fall upresise.

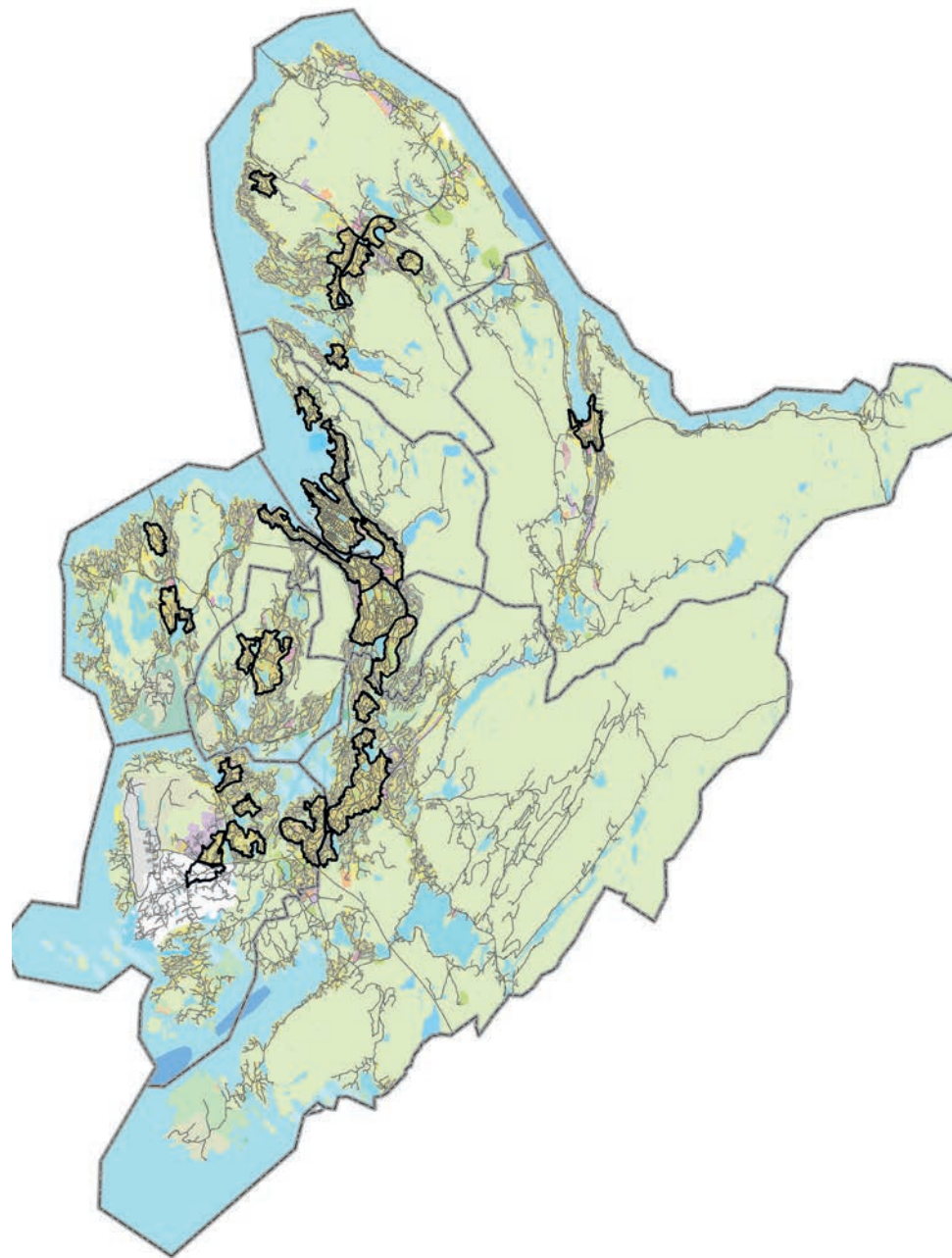
Når vi likevel kan si noe om potensialet, er det med bakgrunn i en teoretisk gjennomgang av tettheter på områdenivå som samtidig knytter seg både til reelle, stedlige premisser og til kjent kunnskap og erfaringer.

Kommuneplanen har også potensial for boligfortetting i områder som ikke inngår i denne analysen. Det gjelder i hovedsak i Ytre fortettingssone, som er basert på sykkelavstand til senterstrukturen, og som er godt egnet bl.a. til tett småhusutbygging.

Geografisk inndeling i analyseområder

Kartleggingen av potensial tar for seg byfortettingssoner og sentrumskjerner i KPA2018. Etter kartforskriften³ utgjør disse to sonene sentrumssoner. Men analyseområdene i denne utredningen inkluderer mer enn sentrumssonene, for å gi et mest mulig reelt bilde av områdetettheten. I det videre arbeidet blir analyseområder brukt om områdeavgrensningene som er undersøkt. Dels brukes også fortettingssoner som et samlebegrep, på tross av at ytre fortettingssone ikke inngår i områdene.

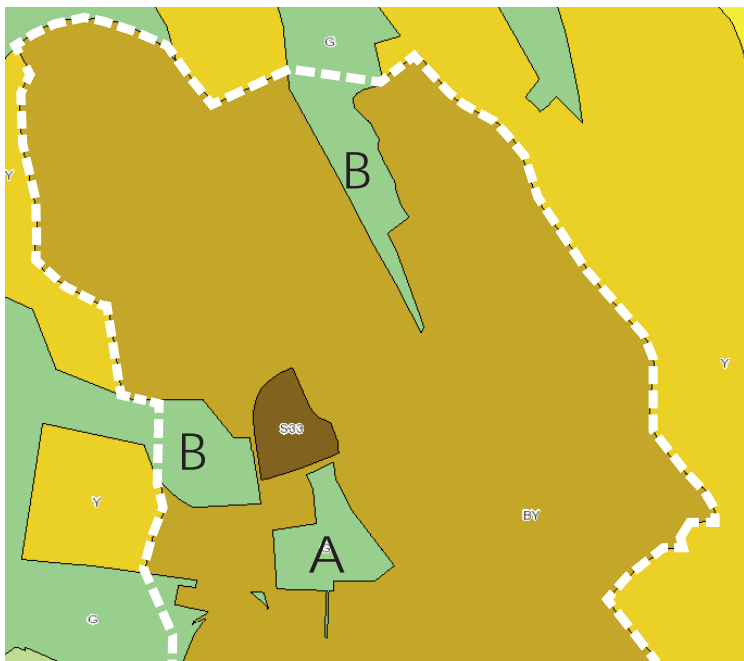
³ Statens kartforskrift, Sosikode 1130.



Figur: Analyseområdene

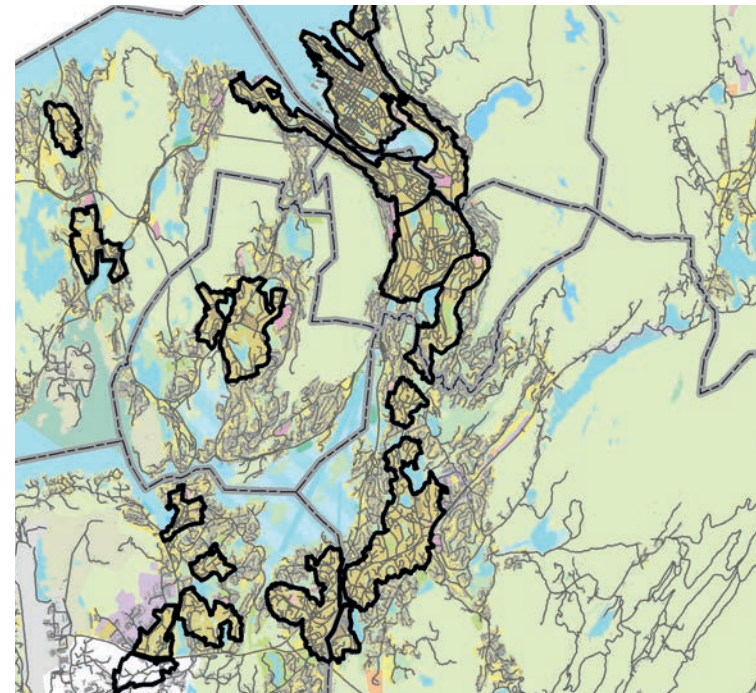
Analyseområdene varierer i form og størrelse. For å gjøre analyser håndterbare, og dels for å gjøre sonene mer sammenliknbare, er det satt områdeavgrensinger etter et sett med regler:

- Som hovedprinsipp følges ytterkant av byfortettingssone for avgrensning. Det betyr at alt av byfortettingssoner og sentrumskjerner er inkludert i analysen. Men også arealer avsatt til annet formål, f.eks. grønnstruktur, som er omsluttet av disse sonene er inkludert. Figuren under viser et eksempel der den hvite linjen er områdeavgrensingen for analyseområdet. Fargelagte flater er sentrumskjerner og byfortettingssone i KPA. Et område markert A er avsatt til grønnstruktur, men er i sin helhet omsluttet av byfortettingssone og inngår derfor i analyseområdet.
- Sett ovenfra har de ulike områdene svært ulik form. I de tilfellene hvor andre arealformål griper dypt og smalt inn i fortettingssoner er avgrensingen av analyseområdene gjort på tvers av det inngripende formålet etter en skjønsmessig vurdering. I figuren under er slike områder vist med bokstaven B.

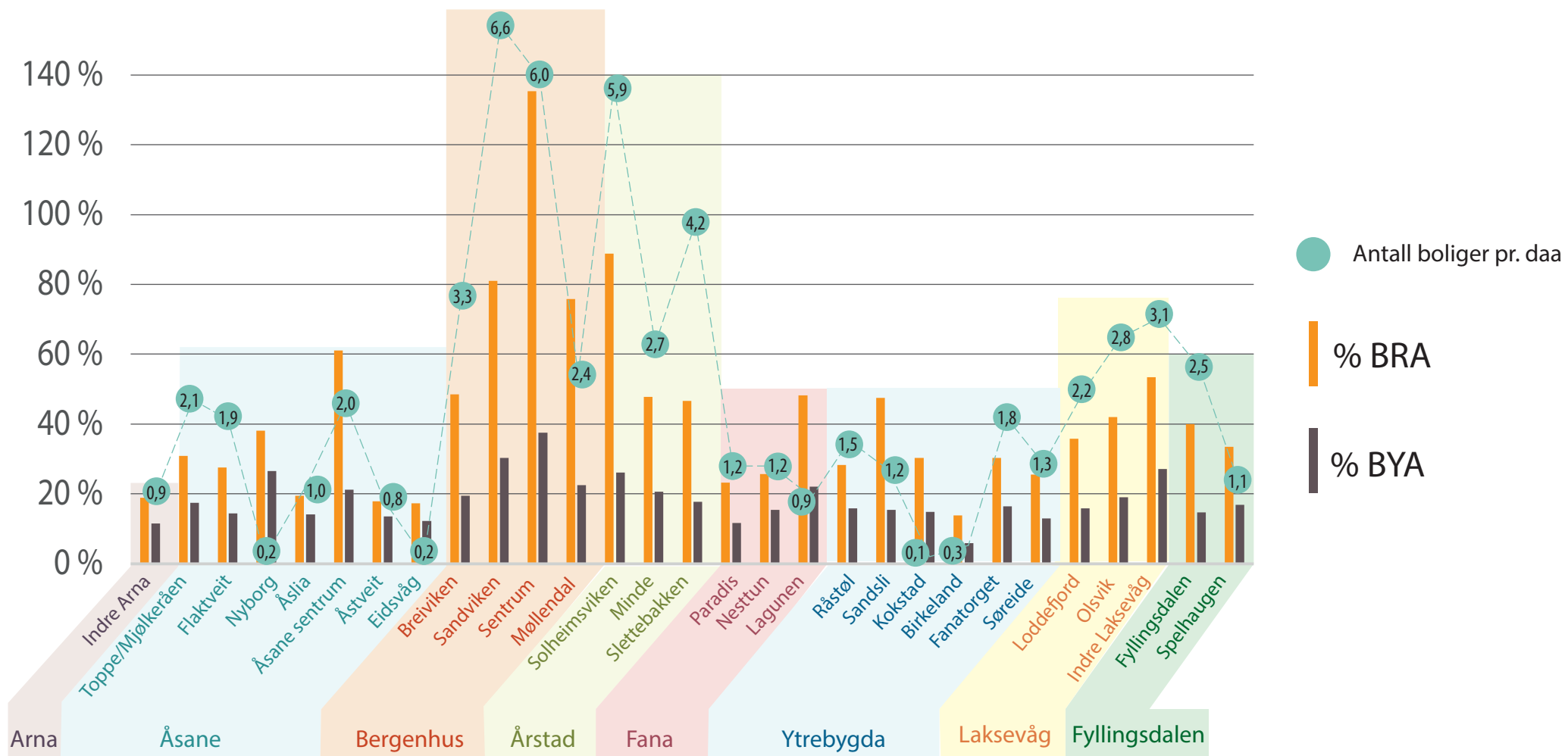


- De største sammenhengende fortettingssonene er delt opp i mindre soner for å nyansere analysen av områdene. Dette gjelder fortettingssonen rundt Bergen sentrum, i Årstad, i sentrale deler av Åsane og i Fyllingsdalen.
- Analyseområdene følger bydelsgrensene, der det er relevant. Det betyr at sammenhengende fortettingssoner er delt langs bydelsgrensen mellom Bergenhus og Årstad, mellom Årstad og Laksevåg og mellom Fana og Ytrebygda. En mindre del av et analyseområde sør i Årstad strekker seg så vidt inn i Fana, men i så liten grad at det ikke gir grunnlag for oppdeling.
- Areal til hovedtransportåre er dels utelatt fra områdeavgrensingen der det ligger mot utkanten av en sone.
- Vannflater som blir liggende innenfor soneavgrensingen er tatt ut av arealgrunnlaget ved tetthetsberegninger. Vann og elver gir gode kvaliteter til et område. Men der størrelsen på et parkområde har stor betydning for hvor mange som kan bruke det samtidig, og hvilken aktivitet som kan gjennomføres, har størrelsen på et vann mindre å si for rekreasjonsverdien som ligger i opphold inntil det. Økosystemtjenester og vassdragsvurderinger må uansett håndteres i en annen skala.

Til sammen er byfortettingssonene etter disse prinsippene delt inn i 29 analyseområder som vist på side 12.



Dagens områdetetthet i analyseområdene



Tetthetsvurderinger i analysen

Rapporten tar utgangspunkt i boligtetthet fremfor persontetthet. I tråd med føringer i KPA, stilles det høye krav til kvalitet i fremtidige boligområder. Arealbehovet til boligutbygging er mer ensartet enn næringsbebyggelse. Et anslag som tar utgangspunkt i utnyttingsgrad f.eks. i form av % BRA, ville kunne gi en binding for fremtidig innhold utover boligdelen. I tillegg er det viktig å peke på endringer fra kvantitative rammer for utnytting i eldre kommuneplaner til større grad av kvalitative rammer i gjeldende plan. En analyse av fortettpotensial som setter konkrete utnyttingsgrader, selv på områdenivå, kunne fort bidra til å undergrave denne viktige endringen.

Det er gjort to ulike anslag av fortettpotensial. En ren teoretisk øvelse, og En konkret stedlig vurdering, men fremdeles en grov kalkulasjon. Vurderingene tar ikke hensyn til "utbyggingspress" eller etterspørsel. Rapporten viser et potensial langt over det nivået markedet p.t. etterspør. Det er dermed ikke grunnlag for å bygge ut alt av det beregnede potensialet slik situasjonen er i dag.

Teoretisk øvelse

I den første metoden er det beregnet hvor mange nye boliger hver bydel ville fått dersom alle analyseområdene oppnår en boligtetthet på minimum 4 boliger/daa. Resultatet viser potensial for nye boliger, der eksisterende boliger er trukket fra ny fremtidig områdetetthet. For to bydeler (Bergenhus og Årstad) er tettheten alt høyere, og disse er dermed ikke inkludert her.

Denne øvelsen er ment som en illustrasjon. Tettheten på 4 boliger/daa er valgt fordi det er en tetthet som kan sikre tjenestetilbud og kvaliteter vi forbinder med gåbyen. Det tilsvarer tettheten i områder i Bergen som mange vil oppleve har gode kvaliteter, smed stor variasjon i boligtilbudet, og samtidig stort innslag av andre funksjoner. For flere av fortettpotensialene er en slik tetthet likevel ikke sannsynlig de første tiårene.

Avgrensingen til høyre viser analyseområdet på Sletten, som har en tetthet like over 4 boliger/daa.



Detaljert vurdering

Den detaljerte vurderingen av mulig områdetetthet for hvert analyseområde tar utgangspunkt i et tidsperspektiv som er omtrent dobbelt av kommuneplanens planperiode. Også denne metoden er teoretisk, men her tas høyde for eksisterende struktur i utbygde områder og deres fleksibilitet og tåleevne for økt tetthet. Tilgjengelige ubebygde areal blir en viktig faktor, sammen med innhold i dagens bygningsmasse i de ulike sonene.

For å justere anslått områdetetthet er det gjort en vurdering av faktorer som påvirker mulig tetthet. Områder uten eksisterende bygningsmasse, f.eks. større parkeringsplasser eller byggeområder med enkeltstående bygning, lagerbygg m.m. er anslått å kunne bygges ut med en relativt høy tetthet. Under forutsetning av at området bygges ut gjennom en helhetlig plan som sikrer kvalitetskrav i KPA2018, kan man oppnå tettheter rundt 10 boliger/daa på slike delområder.

I etablerte boligområder vil potensialet for endring henge sammen med byggeår og struktur på bygningsmassen, men generelt er store endringer vanskeligere. Det betyr også at en økning i tetthet fra 1 til 1,5 boliger pr. daa i ett område kan være like utfordrende som en økning fra 2 til 3 boliger pr. daa i et annet, med bakgrunn i at den relative økningen er like stor.

Å bygge nytt i allerede utbygde områder er mer utfordrende enn utbygging i ubebygde områder. Det er flere ulike måter å bygge innenfor eksisterende strukturer. Enten kan det bygges en ny bygning mellom de bygningene som allerede står, eller så kan flere bygninger rives for å bygge ut et område «på nytt». Begge deler skjer i Bergen i dag, i varierende grad. Det er heller ikke alltid et enten/eller. I dette arbeidet skiller vi i utgangspunktet ikke mellom de ulike måtene å fortette. Analyseområdene inkluderer sentrumskjerner og byfortettingssoner, men ikke ytre fortettingssone. Områdene er forutsatt med relativt høy tetthet, og har lavere terskel for «fornyning» og ikke bare tilpassing. Eksisterende strukturer er en viktig del av vurderingen på hvor tett et område kan bygges ut.

Som del av vurderingen ligger arealkomponenter til infrastruktur og andre funksjoner enn bolig, mer om dette i neste del.

De analyseområdene som har en tetthet over 4 boliger/daa eller ligger innenfor hensynssone kulturminne, er ikke vurdert på samme måte. Der er det kun gjort en opptelling av potensial i offentlige områdeplaner, pågående og vedtatt, for boligpotensial som ikke er inkludert i tallmaterialet for vedtatt boligreserve.



Teknisk infrastruktur

I gjennomgangen over, går det frem at områdetetthet er en størrelse som ser på bygningsmasse i relasjon til en arealavgrensing som inkluderer areal også til nødvendig infrastruktur.

Av teknisk infrastruktur er det først og fremst gater og byrom som beslaglegger areal i fortettingssonen. Ledningsnett kan graves ned, og dermed samlokaliseres med gatenett.

I utredningen Uterom i tett by til kommuneplanarbeidet, ble det gitt en anbefaling om at gater ikke bør utgjøre mer enn 1/3 av arealet i byen, men at en bør beregne 20 – 30 % av byområdet avsatt til gaterom. Analyser viser at andelen gaterom i Bergen er høyest i sentrum, og i de tetteste delene av Årstad. I disse områdene har gatene størst mangfold i bruk, og andelen gaterom er i seg selv ikke et hinder for høy tetthet.

Når vi i det videre skal se på hvilke tettheter vi kan forvente i byfortettingssonene, tar vurderingen høyde for at areal til nødvendig teknisk infrastruktur inngår i området.



Grønnstruktur

I Uterom i tett by anbefales 10 % av byområdet avsatt til park og grøntområder, samt 5 % til offentlige plasser med harde flater, som f.eks. torg. Det er avgjørende å påpeke at anbefalingen knytter seg til hele byområdet, og inkluderer også sammenhengende friluftsområder som naturlig vil ligge utenfor fortettingssonene. Analyseområdene følger i mange tilfeller grensen mot tiliggende grønnstruktur eller friluftsområde slik at større grøntområder havner like på utsiden av området. Det betyr at analyseområdene kan tåle en høyere tetthet innenfor avgrensingen. Dette gjelder særlig for de områdene som ligger for seg selv, med kort vei til grønnstruktur og mindre tette områder like i nærheten.

I avgrensingen av analyseområdene er grønnstruktur som ligger inne i byfortettingssone inkludert i arealgrunnlaget. Det gjør sammenlikning av områdene ryddigere. Der sammenheng i grønnstruktur ikke er sikret, eller i områder som i liten grad er utbygd, er det aktuelt å regulere ny grønnstruktur innenfor fortettingsformål i KPA. Det er tatt høyde for i områdevurderinger.

For å sikre tilgang til de større grøntområdene er det avgjørende at ny utbygging sikrer koblinger ut av fortettingssonene, slik kravene om finmasket gangnett i KPA skal ivareta.

Oppfølgende arbeider og realisering av fortetting må sikre gode kvaliteter i tilgjengelig grønnstruktur, og gode koblinger. Arealmessig kan nødvendig grønnstruktur ivaretas med de tettheter rapporten vurderer.



Sosial infrastruktur

Arealbehovet for sosial infrastruktur er inkludert i vurdering av fordelingen mellom bygningsmasse til bolig vs. andre bygningskategorier. De viktigste arealbeslagene for den sosiale infrastrukturen er knyttet til barn og unge, samt arenaer for kultur og dels for idrett for alle aldersgrupper. Omsorgsboliger og liknende spesialboliger er derimot del av boliggrunnlaget. Det varierer hvilke offentlige funksjoner som i dag ligger innenfor analyseområdene. Dette er tatt med i den konkrete vurderingen av hvert enkelt område.

Konkrete tilbud må løses som del av fremtidig utbygging. Hva betyr det? Utbygging av den sosiale infrastrukturen kan ikke gjøres «på forhånd», men den er avgjørende for gode bomiljø. Denne analysen ser på boligpotensial og dermed også sosial infrastruktur som en arealfaktor. Men etablering av skoler, kultur- og idrettstilbud må håndteres av det offentlige etter hvert som boligpotensialet realiseres.



Næring

For å sikre en aktiv og attraktiv by, er det viktig at bygningsmasse ikke bare settes av til bolig, men også inkluderer bygningsareal som kan benyttes til arbeidsplasser, handel og tjenesteyting. Samt bygg til sosial infrastruktur som nevnt over.

Avhengig av de ulike sonenes funksjon i byen, bysentrum, bydelssenter og lokalsenter, vil andelen av den samlede bygningsmassen i varierende grad måtte brukes til næringsfunksjoner.

For å sikre tilstrekkelig bygningsvolum til næring og tjenesteyting, er det anslått at 30-60 % av bygningsmassen i sentrumskjernene og 60 % av bygningsmassen i byfortettingssonene inneholder boliger, mens den øvrige andelen av bygningsmassen brukes til kontor og forretning, offentlige bygg, kultur-, idrett og annen tjenesteyting.

Stedlig egenart

KPA2018 stiller krav om at utbyggingsplaner må forholde seg til stedlige premisser. Lokal egenart må utnyttes til høyest mulig kvalitet for fremtidige bomiljø og den stadig foranderlige byen. Slik egenart varierer – dels fra tomt til tomt og dels fra område til område. Det vil også variere i hvilken grad stedets egenart skal videreføres. Disse temaene har ulik innvirkning på vurderingen av det endelige potensialet.

- Kulturminner
- Terrengform/landskap
- Eiendomsstruktur
- Bygningsstruktur

Kulturminner er det temaet som er håndtert mest eksplisitt. Hensynsoner for kulturmiljø er vurdert konkret ved beregning av potensial. Kunnskapen om ensartet bygningsstruktur som ligger i kulturminneplanen er også brukt aktivt ved områdebetraktninger.

Eiendomsstruktur og eierskap har betydning for mulighet til å realisere et eventuelt teoretisk potensial.

BOLIGFORSYNING I BERGEN

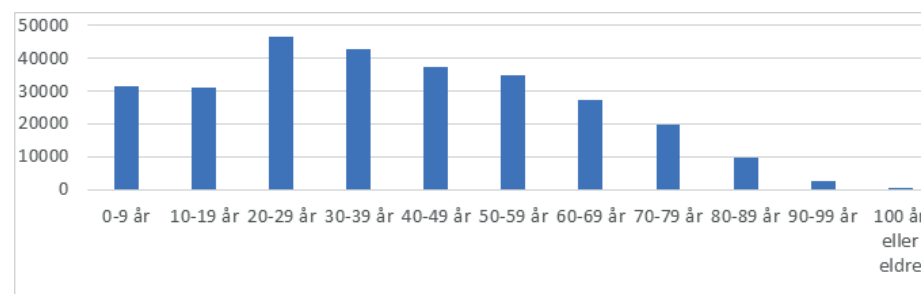
Befolkningsutvikling og boliggetterspørse

Nøkkeltall Bergen kommune 1.1. 2020

Innbyggere:	285 000
Barneandel (0-17 år):	20%
Eldreandel (70 år og eldre):	11%
Boenheter:	141 000
Leilighetsandel («store boligbygg»):	48%
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	2,0
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	196 000
Arbeidsforhold pr voksne innbygger:	1,0
% Bebygd areal (i KPA byggesone):	13%
Innbyggere per dekar (i KPA byggesone):	3,3

Vanligvis blir boligbehovet beregnet ut fra forventet demografisk utvikling / befolkningsprognoser. Den demografiske utviklingen følger nasjonale og internasjonale trender.

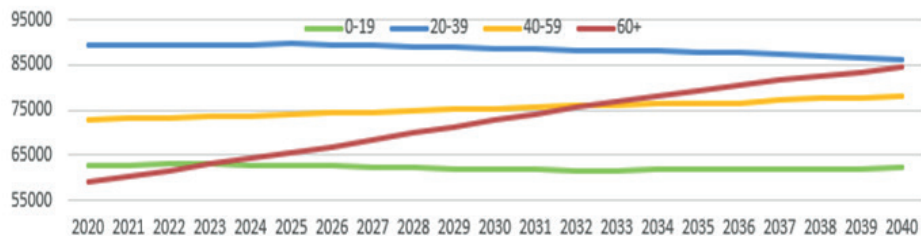
Dagens befolknings sammensetning viser at Bergen har en relativt høy andel unge voksne.



Aldersfordeling hele kommunen samlet, 1.1.2020. Kilde: SSB

Trenden de siste årene har vist stadig nedadgående fruktbarhetstall over hele den vestlige verden. Fødselsratene er for lave til å opprettholde befolkningen på sikt. Befolkningsoppgangen i Bergen og Norge de siste årene har vært på grunn av at eldre lever lengre (lavere dødelighet), og at vi en periode, særlig mellom finanskrisen i 2008 til like etter oljeprisfallet i 2014, hadde sterk arbeidsinnvandring.

I sitt siste middelalternativ, MMMM, publisert august 2020, forventer Statistisk sentralbyrå (SSB) en svak nedgang i antall barn i kommunen, samtidig som antall godt voksne og eldre er i kraftig vekst.



Illustrasjon av befolkningsframskriving i 4-delt aldersinndeling for Bergen.

Kilde: SSB tab 12882 (MMMM).

Sammenlikner vi framskrivingene med historiske data kan vi se lengre linjer. Utviklingen i antall barn og unge voksne er ventet å stoppe helt opp og ha litt tilbakegang, mens kategorien 60+ vokser kraftig:

Alderskategori	1986	1986 %	2000	2000%	2020	2020%	2040	2040%
0 - 19 år	55000	26%	58500	25%	62600	22%	62300	20%
20 - 39 år	65600	32%	70800	31%	89400	31%	86300	28%
40 - 59 år	43400	21%	56400	25%	72700	26%	77900	25%
60+ år	44000	21%	43800	19%	59200	21%	84500	27%
SUM	208000	100%	229500	100%	283900	100%	283900	100%

Befolkningsstatistikk sammenstilt med befolkningsframskriving. Kilde: SSB tab 07459 og 12882 (MMMM). Alle tall avrundet til nærmeste hele 100.

Boligbehovet i kommunen er også avhengig av sammensetningen av husholdninger i fremtiden. Husholdnings sammensetning er tett koblet til den generelle befolkningsutviklingen, vist over. Vestland fylkeskommune lager årlige husholdningsframskrivinger. Gjeldende framskriving (2019) viser en forventning om 9000 flere aleneboende, 7000 flere par uten barn, og kun 500 flere barnefamilier innen 2040. Se også boligforsyningsprogrammet fase 1: Melding om status til videre oppfølging (april 2019).

Boligetterspørselen er ikke det samme som boligbehov. Grad av sysselsetting, lønnsvekst og rentenivå påvirker eksisterende husholdningers evne og vilje til å endre boligsituasjonen sin.

I perioden 2015-2018 var det gjennomsnittlig ca. 45 000 boligtransaksjoner i kommunen per år. I samme periode ble det ferdigstilt ca. 1300 boliger i snitt. Selv om disse tallene kan ha små variasjoner fra år til år, betyr det at tilbudssiden i boligmarkedet i hovedsak består av brukte boliger. Dette betyr at vi ikke kan sette nyboligbyggingen direkte opp mot den demografiske utviklingen, men må vurdere helheten i eksisterende boligtilbud.

Dagens boliger er av varierende alder. I matrikkelen er alle bygg ført med en dato for når de først ble tatt i bruk, gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det er derfor mulig å summere opp hvilke tiår boligene i Bergen er fra.

Byggeår for boligbygg	Antall boenheter	Andel av total	% leilighet
Ikke aldersbestemt	6242	5%	78%
1900-tallet	12 894	10%	44%
1910	3669	3%	56%
1920	3796	3%	38%
1930	7258	6%	48%
1940	2920	2%	58%
1950	13 951	11%	58%
1960	15 624	12%	49%
1970	18 967	15%	55%
1980	12 087	9%	27%
1990	8722	7%	33%
2000	11 273	9%	47%
2010	11 592	9%	70%
SUM	128 990		50%

Byggeår og andel leiligheter for dagens boliger. Kilde: matrikkelen



Fyllingsdalen

Som vi ser er mange av dagens boliger fra 50-, 60- og 70-tallet. I denne perioden ble det bygget både drabantbyer med mye blokkbebyggelse, og småhus, rekkehus og eneboligområder, etter så vel europeiske, som amerikanske idealer. I sum er det en cirka 50/50 fordeling i Bergen mellom leiligheter og større boligtyper.

De eksisterende boligene vil utgjøre fundamentet for tilbudssiden i boligmarkedet, også i kommende tiår. Bygging av nyboliger i de ulike bydelene bør ta høyde for den utviklingen som allerede har vært, og tilpasses forventede behov, gitt den demografiske utviklingen vi ser i prognosene. Framskrivinger viser at vi lever lenger. Og boligpreferanseundersøkelsen som ble gjennomført i 2019/2020 viser for eksempel at en stor andel eldre ikke bor i tilpasset bolig.



Eidsvågneset

Prognoser med usikkerhet

Gjennomgangen av bydelene i denne rapporten viser både til framskrivinger for befolkningsvekst og boligbehov, og til det beregnede boligpotensialet i forettingssonene. Framskrivingene blir en viktig støtte for å sette potensialet i en kontekst. Samtidig er det nødvendig å understreke både at

- Prognoser kan endre seg
- Tilbud kan påvirke etterspørsel

Befolkningsutviklingen lokalt er i hovedsak påvirket av økonomiske konjunkturer som ikke styres lokalt. De store endringene vi har sett i boligprognoser gjennom de siste ti årene er først og fremst knyttet til endringer i flyttestrømmer over landegrensen, som henger sammen med både nasjonal økonomisk utvikling og den økonomiske situasjonen i andre land, først og fremst i Europa.

Tilbudet på boligmarkedet har sannsynligvis størst betydning for de lokale flyttestrømmene.



BOLIGPOTENSIAL



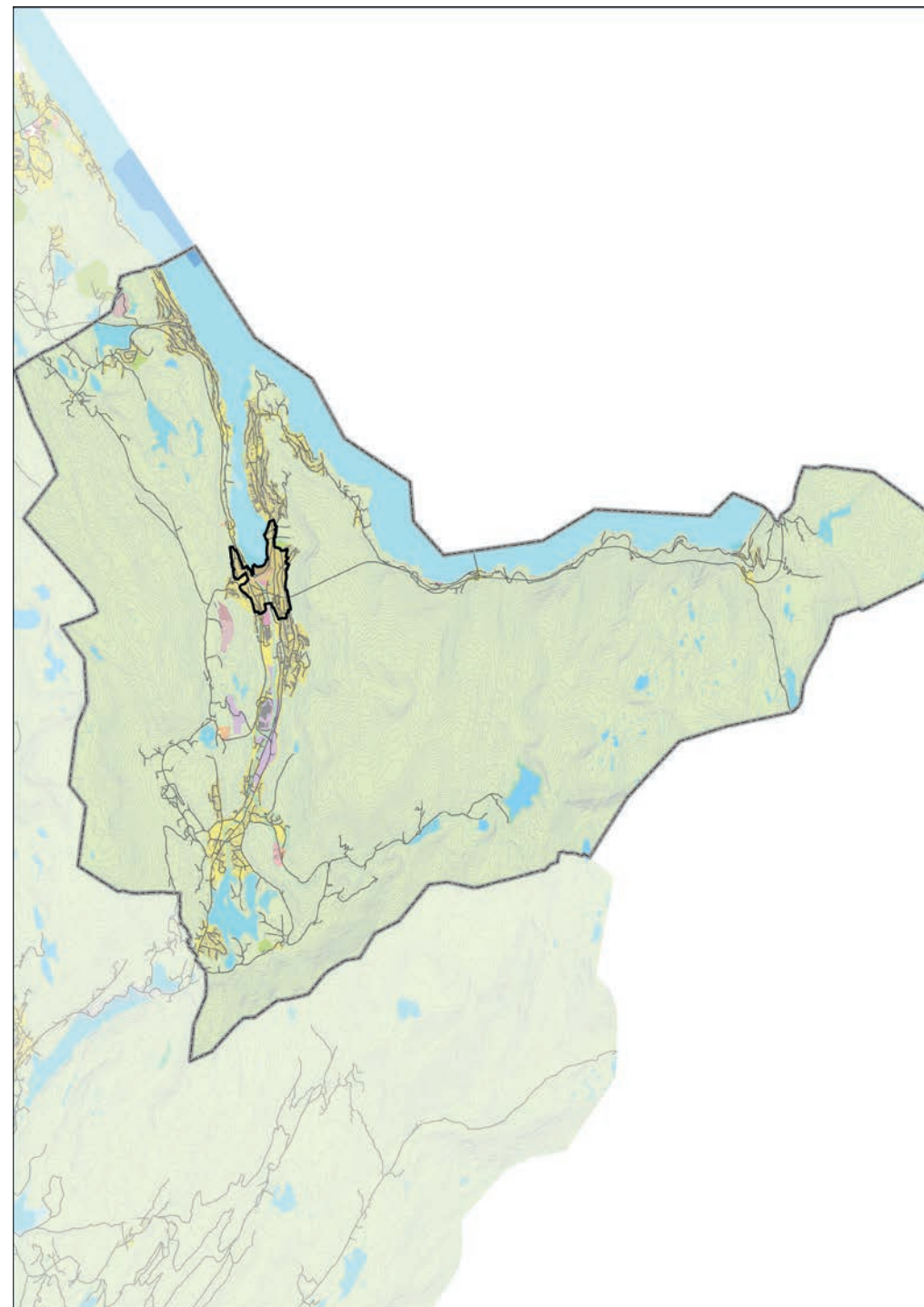
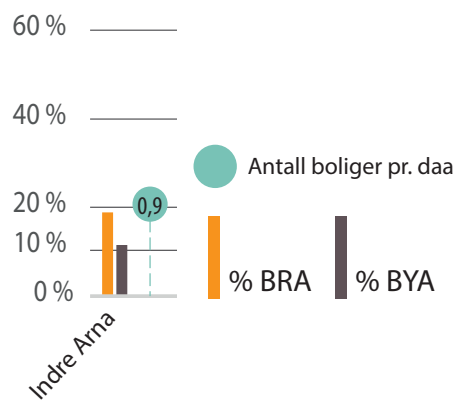
I den neste delen av rapporten presenteres potensial for boligfortetting i hver bydel. Hver bydelsvis gjennomgang starter med en oppsummering av dagens situasjon og selve analyseresultatet for bydelen. Deretter følger mer detaljer om demografi i bydelen og til slutt en gjennomgang av hvert av analyseområdene i bydelen.

Arna

Arna er i folketall den klart minste bydelen i Bergen. Bydelen har én sentrumskerne med en tilhørende byfortettingssone.

Status i dag

Innbyggere:	13 800
Barneandel (0-17 år):	22 %
Eldreandel (70 år og eldre):	13 %
Leilighetsandel («store boligbygg»):	17 %
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	2,4
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene	13%
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	5 100



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	350
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	180
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	2.700
Beregnet potensial for nye boliger	1000

Grunnlag

Potensialet er et resultat av en beregnet områdetetthet på 2 boliger/daa i fortettingssonen. Det tilsvarer en dobling av tettheten fra dagens utbygging. Hoveddelen av de nye boligene er forventet å komme i ubebygde arealer sentralt i sonen, mens dagens etablerte boligområder er tillagt mindre fortetting. Bydelen har svært lav leilighetsandel av boligmassen, og en høy og forventet stigende andel eldre.

Potensial og behov

Det er beregnet et potensial for ca. 1000 nye boliger i fortettingssonen i Arna. Med bakgrunn i dagens demografi og befolkningsutvikling siste ti år, er det antatt et boligbehov i Arna omkring 350 boliger. Sammen med noe fortetting i ytre fortettingssone, ser det ut til å være rikelig med areal til boligutbygging innenfor rammene av KPA, både for planperioden og vesentlig utover den.

Utfordringer og muligheter

I Indre Arna er den en utfordring at hovedvegssystem og jernbane går gjennom fortettingssonen. Avklaringer rundt vegsystemet har innvirkning på videre utvikling av Arna. Vassdraget gjennom fortettingssonen har høy verdi, og er et av satsingsvassdragene i Bergen. Byfortettingssonen i Arna omkranser Arnavågen, og utfylling har vært diskutert. Utvikling av Arna må bygge opp under betydningen av vassdraget, og styrke strandsonen som rekreasjonsområde. Det er stort behov for opparbeidede offentlige møteplasser i form av byrom, og sikring av gangtraseer til bydelssenteret og kollektivknutepunkt. Dette vil være tema i pågående offentlig planarbeid.

Opptelling av vedtatte reguleringsplaner viser en reserve på 180 boliger. I tillegg pågår det offentlig områderegulering for sentrumskjernen og tilliggende områder. Utvikling av sentrumskjernen vil på sikt styrke bydelen og imøtekomme dens behov.

Bydelsdemografi

Arna bydel er den minste bydelen i folketall. Arna var egen kommune fram til byutvidelsen i 1972. Mye av arealet er kupert natur og fjell. Bebyggelsen følger i hovedsak daldraget fra Ytre Arna og Garnes, inn til Indre Arna og sørover til Espeland og Haukeland. I tillegg er det noe bebyggelse langs Sørfjorden og i Trengereid.

I kommuneplanens arealdel er det kun et mindre areal i Indre Arna som er utpekt som byfortettingssone med sentrums-kjerne. Dette området, bydelssenteret, har høy kollektivtilgjengelighet, med både bussterminal og rask togforbindelse til Bergen sentrum. Med bil er tilgjengeligheten til Bergen sentrum dårligere, og det er knapt gang- og sykkelavstand til andre senterområder.

Sammenliknet med kommunen som helhet har Arna bydel per 2020 en noe høyere andel barn og eldre 70+ år. Det er altså et noe større spenn i befolkningen enn i kommunen som helhet. Husholdningsstørrelsen er stor, med 2,4 i gjennomsnitt. Befolkningsveksten i bydelen har hatt samme vekstrate siste 10 år i snitt som kommunen som helhet, 1,0% vekst i snitt per år.

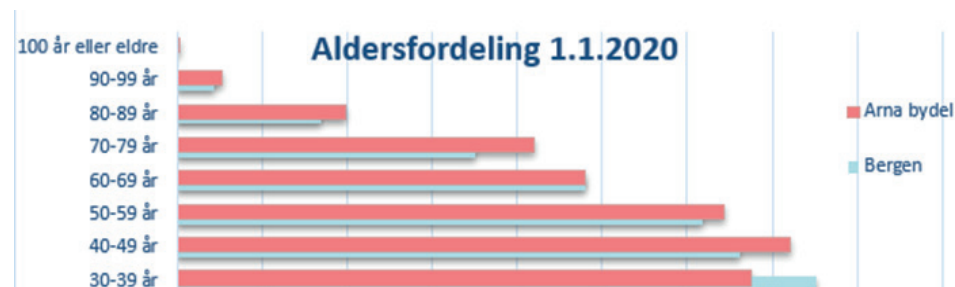
Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. Ut fra dagens alderssammensetning og de historiske trendene forventes at Arna fortsetter å følge kommunen sin befolkningskonjunktur, det vil si at veksten synker til en befolkningsvekst på 0,5% per år fram mot 2030. Dette gir 650 flere innbyggere i 2030.

Det forventes at husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Gitt en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på de nye innbyggerne på 1,8 blir boligbehovet på cirka 350 boenheter fram mot 2030.

Leilighetsandelen i bydelen er lav, helt nede på 18%. Mye av befolkningsveksten antas å komme i eldre alderssegment. Fortetting med leiligheter i livsløpsstandard sentralt vil møte boligbehovet godt.

Potensialet for nye boliger i sentrums-kjerne og byfortettingssone i Arna er beregnet til ca. 1000 nye boenheter. Sammen med noe fortetting i ytre fortettingssone, tilsier dette en tilstrekkelig arealreserve for Arna i et 30 års perspektiv.

Framtidig transformasjon av Storanaset inngår ikke i beregningene.



Aldersfordeling i Arna bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

Analyseområder

Indre Arna

Indre Arna er – sammen med Loddefjord – et bydelssenter med en relativt liten byfortettingssone rundt sentrumskjernen. Avgrensingen kommer naturlig av omgivelsene. I nord ligger fjorden, og i øst og vest er det kort vei til grøntområder (LNF). Mot sør strekker fortettingssonen seg langs daldraget, men er noe begrenset både av vassdraget og som følge av jernbanen.

Et område med «åpne» utganger vil i utgangspunktet forventes å kunne tåle en relativt høy områdetetthet. Det er to moment som utfordrer fortettpotensialet for Indre Arna. For det første inneholder områdeavgrensingen hovedtransportåre, både europaveien og jernbanen. For det andre er det lite avsatt grøntareal inne i området. Det er særlig viktig med tanke på at sentrumskjernen – som en forventer vil få høy utnyttning – ligger mot sjø. Å sikre kvaliteter mot sjø, blir en viktig faktor ved utbyggingen. Sentrumskjernen er likevel relativt stor, Indre Arna er et bydelssenter, samtidig som den i liten grad er bygget ut. Sammen med øvrige ubebygde områder sentralt gir det store muligheter for fortetting.

Analyseområdet for indre Arna har i dag en områdetetthet på 19 % BRA, og bare 0,9 boliger/daa.

En beregning av utbyggingstetthet på 4 boliger/daa innenfor analyseområdet i indre Arna gir et anslag rett i underkant av 2.700 nye boenheter, men en slik tetthet synes for høyt med tanke på hvor store endringer det ville medføre i etablerte boligområder uten særlig stort utbyggingspress. Det er imidlertid flere større områder som ikke er bygget ut i dag. En doubling av områdetetthet til 2 boliger/daa synes derfor realistisk. En må da legge til grunn at over halvparten av de nye boligene vil komme i områder som i dag ikke er bygget ut til bolig mens den generelle fortettingen i området for øvrig blir noe mindre. Behovet for økt leilighetsandel bygger opp under grunnlaget for en slik tetthet sentralt.

En beregnet områdetetthet på 2 boliger/daa vil gi mer enn en doubling av boligantallet for sonen, med mellom 900 og 1000 nye boenheter.

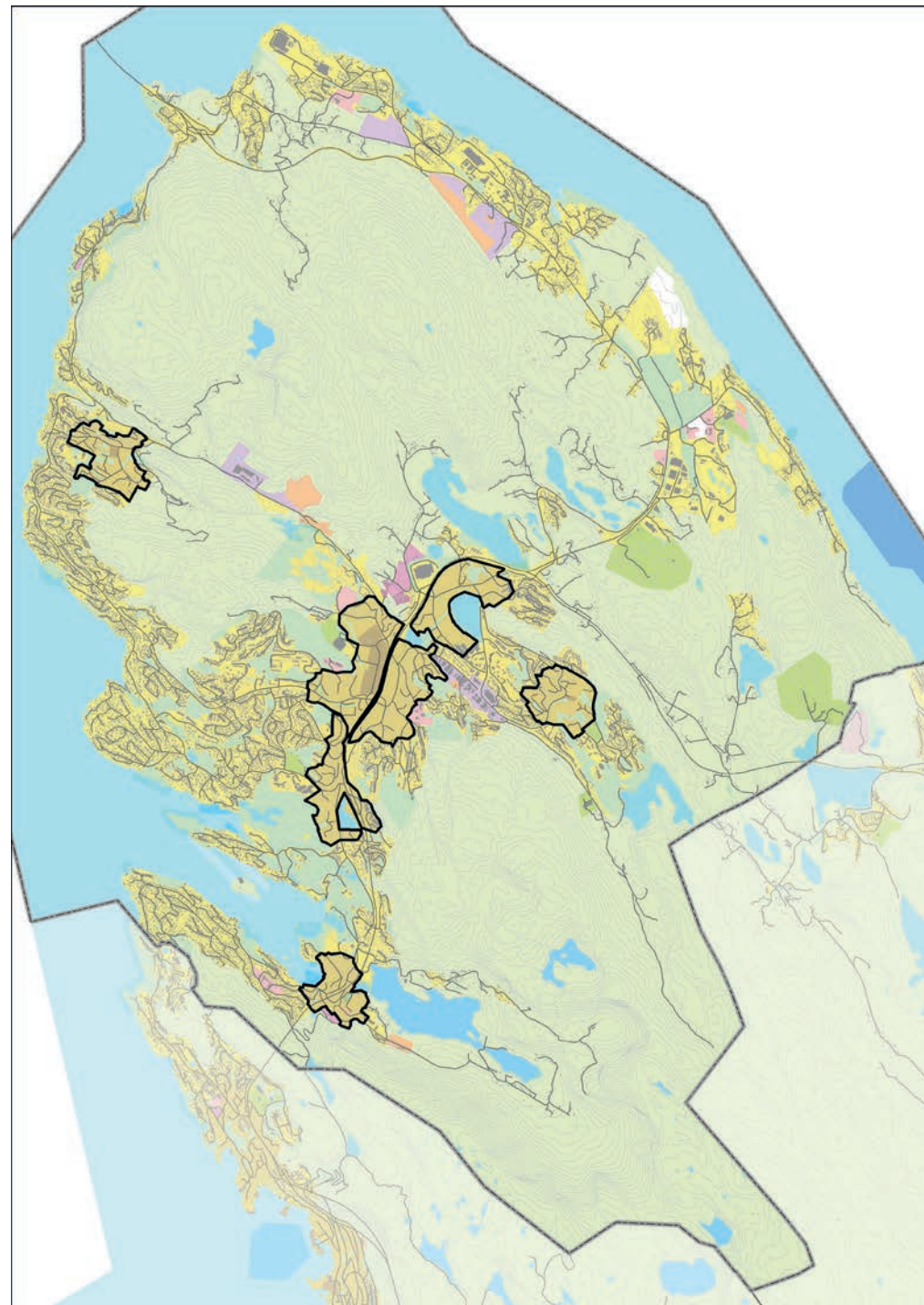
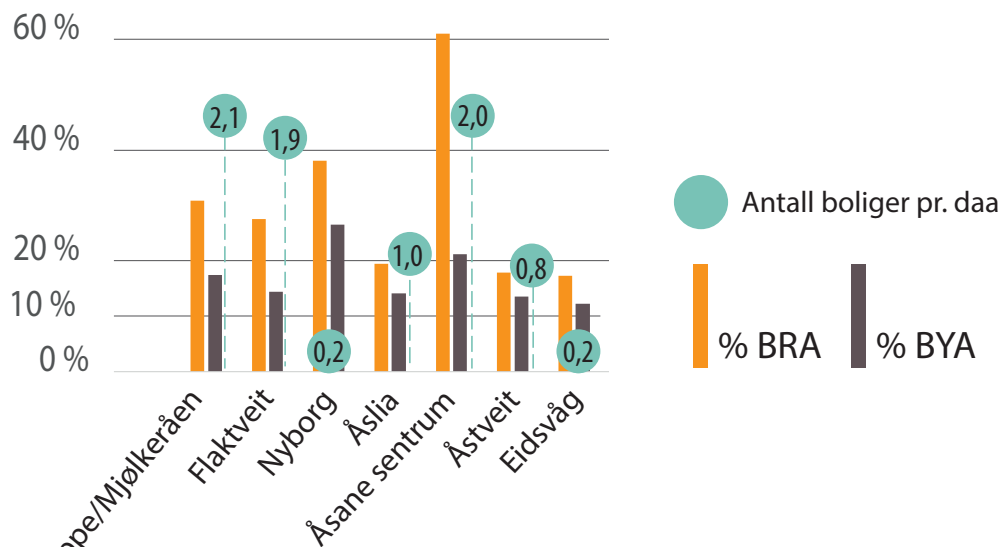


Åsane

Det er satt av sentrumskjerner i flere lokalsentre og i bydelssenteret. I Åsane er byfortettingssonen delt i syv analyseområder. Fire av områdene er uten sentrumskjerner, men for to av dem skal en kjerne på plass som del av fremtidig planarbeid.

Status i dag

Innbyggere:	41 650
Barneandel (0-17 år):	22 %
Eldreandel (70 år og eldre):	13 %
Leilighetsandel («store boligbygg»):	27 %
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	2,3
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene:	20%
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	18 600



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	850
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	340
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	9000
Beregnet potensial for nye boliger	5000

Grunnlag

Det er gjort ulike beregninger for hver av fortettingssonene i bydelen. I de to etablerte sonene med lavt utbyggingspress er det antatt vesentlig mindre endring i områdetetthet enn i området nært bydelssenteret. Den største delen av potensialet er vurdert å ligge i fortetting og transformasjon i Åsane sentrum og Nyborg. I Eidsvåg er ikke beregningen gjort for hele området, men for den delen som har et sikrest utbyggingspotensial uten konflikt med kulturminner og vegutbygging. Med beregnet potensial vil de ulike sonene få en ny områdetetthet som varierer fra 1 bolig/daa til 4 boliger/daa.

Potensial og behov

Potensialet for nye boliger i analyseområdene i Åsane er vurdert å ligge mellom 4800 og 5400. Med bakgrunn i dagens demografi og befolkningsutvikling siste ti år, er det antatt et boligbehov på omkring 830 boliger frem til 2030. Det ser dermed ut til å være rikelig med areal til boligutbygging innenfor rammene av KPA, både for planperioden og vesentlig utover den.

Utfordringer og muligheter

Åsane har hatt noe svakere befolkningsvekst enn kommunen for øvrig de siste ti år. Offentlige transportinvesteringer med konkrete løsninger må avklares før fortettingsområdene med høyest potensial kan realiseres. Samtidig kan slike avklaringer, med vekt på bybaneutbygging, også bidra til endringer i prognosene for Åsane.

Åsane har mange naturkvaliteter, men mangler opparbeidede grøntområder sentralt, og gode gangforbindelser som knytter delområder sammen. Trafikksystemet beslaglegger mye areal både direkte og gjennom støypåvirkning på tilliggende areal.

Sett opp mot boligbehovet har Åsane en lavere planreserve enn de andre bydelene. Det pågår både offentlig og privat plan- og strategiarbeid. Det er nødvendig å ferdigstille særlig de offentlige planprosessene om boligtilbudet i Åsane skal kunne videreutvikles med ønsket kvalitet. Dette er særlig viktig dersom utbyggingspresset øker som følge av blant annet bybaneutbyggingen. Flere utfordringer i Åsane må håndteres gjennom helhetlige planprosesser for at enkeltprosjekt kan realiseres med tilstrekkelig måloppnåelse.

Bydelsdemografi

Åsane bydel er den tredje største bydelen i Bergen, med sine 69 km² landareal. Mye av arealet er natur- og fjellområder. Bydelen ligger med større avstand til sentrum og øvrige bydeler enn noen av de andre bydelene, med unntak av Arna. Bebyggelsen ligger sentralt i bydelen og langs kysten. Og avstandene mellom de ulike delene av bebyggelsen er store. Bydelen var egen kommune fram til 1972. 4-felts motorveg forbi Åsane senter ble etablert på midten av 80-tallet.

Det er noe over 40.000 innbygger i bydelen. Befolkningen har økt med cirka 2500 (5%) de siste 10 årene.

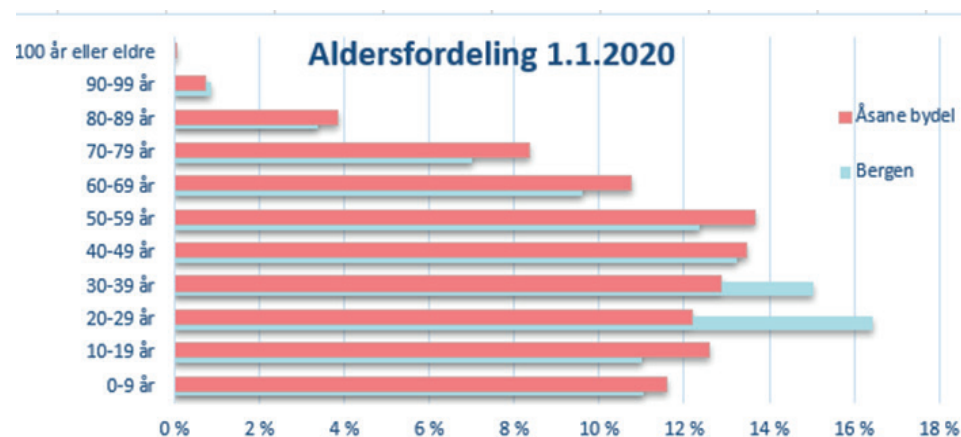
I kommuneplanens arealdel er både Toppe, Flaktveit og Eidsvåg utpekt som byfortettingssoner, i tillegg til den sentrale byfortettingssonen. Alle områdene betjenes med stamruter for buss. I denne fortettingsanalysen er den sentrale byfortettingssonen delt i 4 analyseområder. KPA2018 påpeker at det skal etableres en sentrumskjerne på Nyborg ved fremtidig transformasjon.

Sammenliknet med kommunen som helhet har Åsane bydel per 2020 en noe høyere andel godt voksne/eldre, og barn. Det er altså et noe større spenn i befolkningen. Husholdningsstørrelsen er stor, med 2,3 i gjennomsnitt. Befolkningsveksten i bydelen har hatt en noe lavere vekstrate siste 10 år i snitt i forhold til kommunen som helhet (0,6% vekst i snitt per år).

Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. De siste årene har bydelen hatt en noe svakere prosentvis utvikling enn kommunen som helhet. Det forventes at bybanen og de øvrige koordinerte planinnsatsene vil endre situasjonen for bydelen på sikt. De første 3-5 årene forventer vi imidlertid at dagens trend med relativt lav vekst fortsetter.

Gitt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,35% per år mot 2030, får vi 1350 nye beboere i bydelen i 2030. Det forventes at den resulterende husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Gitt en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for de nye beboerne på 1,6 får vi et boligbehov i bydelen på 850 boliger. Leilighetsandelen i bydelen er lav, med 27%. Mye av befolkningsveksten antas å komme i eldre alderssegment.

Potensialet for nye boliger i sentrumskjerne og byfortettingssone i Åsane er beregnet til ca. 4500-5500 nye boenheter, med hovedtyngden sentralt i Åsane.



Aldersfordeling i Åsane bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

Analyseområder

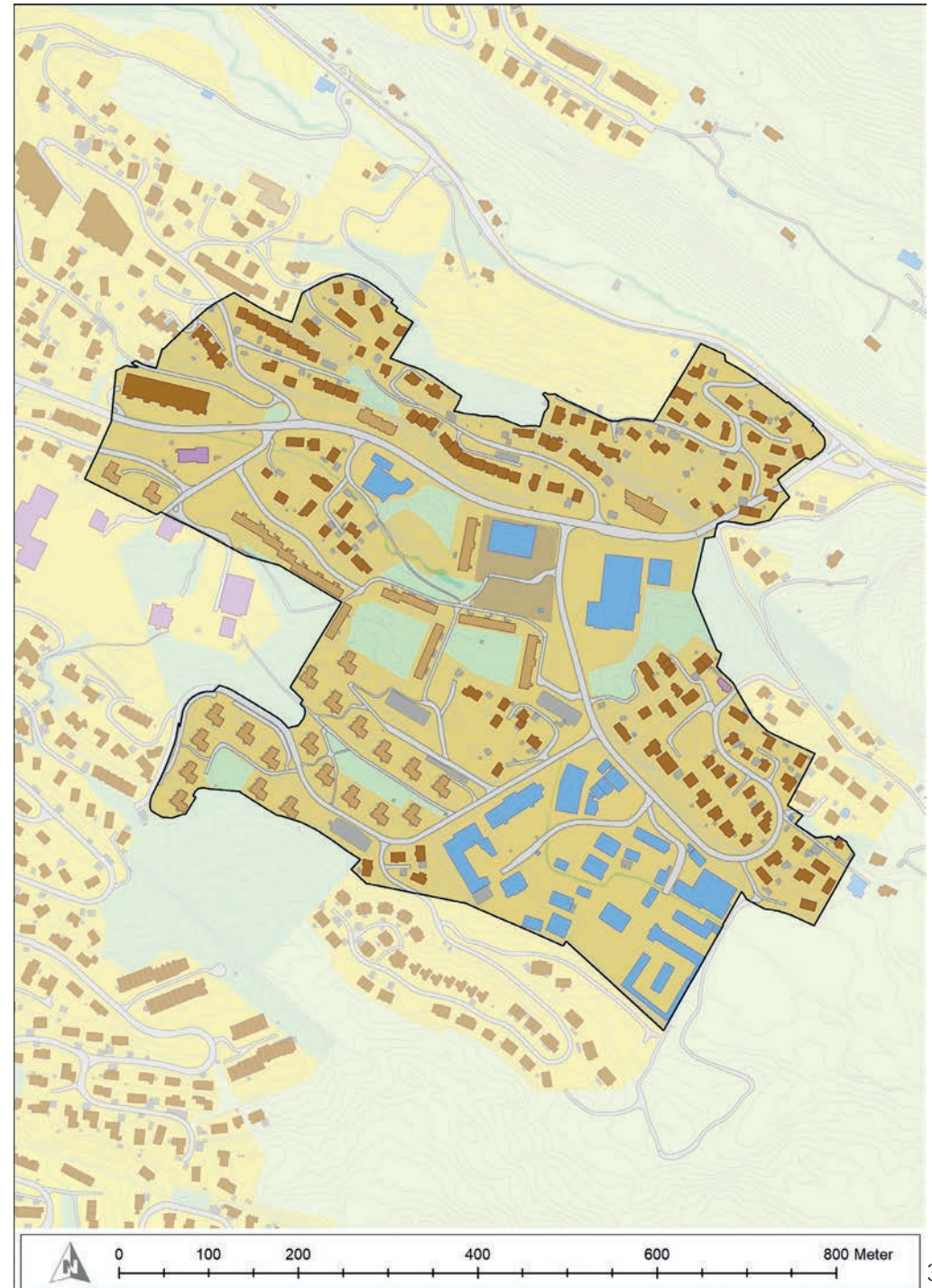
Toppe/Mjølkeråen

Området er etablert med blokker og lamellbebyggelse, samt noe spredt enebolig- og rekkehusbebyggelse. Leilighetsandelen i denne sonen er rundt 70 %. Det er noe regulert grønnstruktur i området, men også mye grønt i form av fellesarealer mellom blokkene. Forettingssonen inkluderer både barne- og ungdomsskole.

Sentrumskjernen består av et enetasjes forretningsbygg og en større parkeringsflate som er det største ubebygde arealet i sonen. Større områder som brukes til ulike næringsformål kan transformeres på sikt, men dekker samtidig nødvendig behov for næringsareal. For øvrig inneholder sonen noen parkeringsflater, en del «restarealer» og ellers utbygde tomter. Det er få opparbeidede byrom eller offentlige møteplasser i sonen.

Dagens tetthet ligger på omtrent 2,1 boliger / daa. En tetthet på 4 boliger /daa tilsvarer dermed en dobling av boligaltet, som med bakgrunn i den utbygde strukturen ikke er realistisk på mellomlang sikt.

For de større blokkområdene isolert sett ligger tettheten mellom 4 og 5 boliger /daa, der om lag 15 % av arealet er avsatt grønnstruktur. På lengre sikt er en samlet områdetetthet på opp mot 4 boliger ikke umulig. Beregnet potensial i denne omgang er vurdert med en områdetetthet på 3 boliger/daa. Det gir et potensial på 350 nye boliger i sonen.

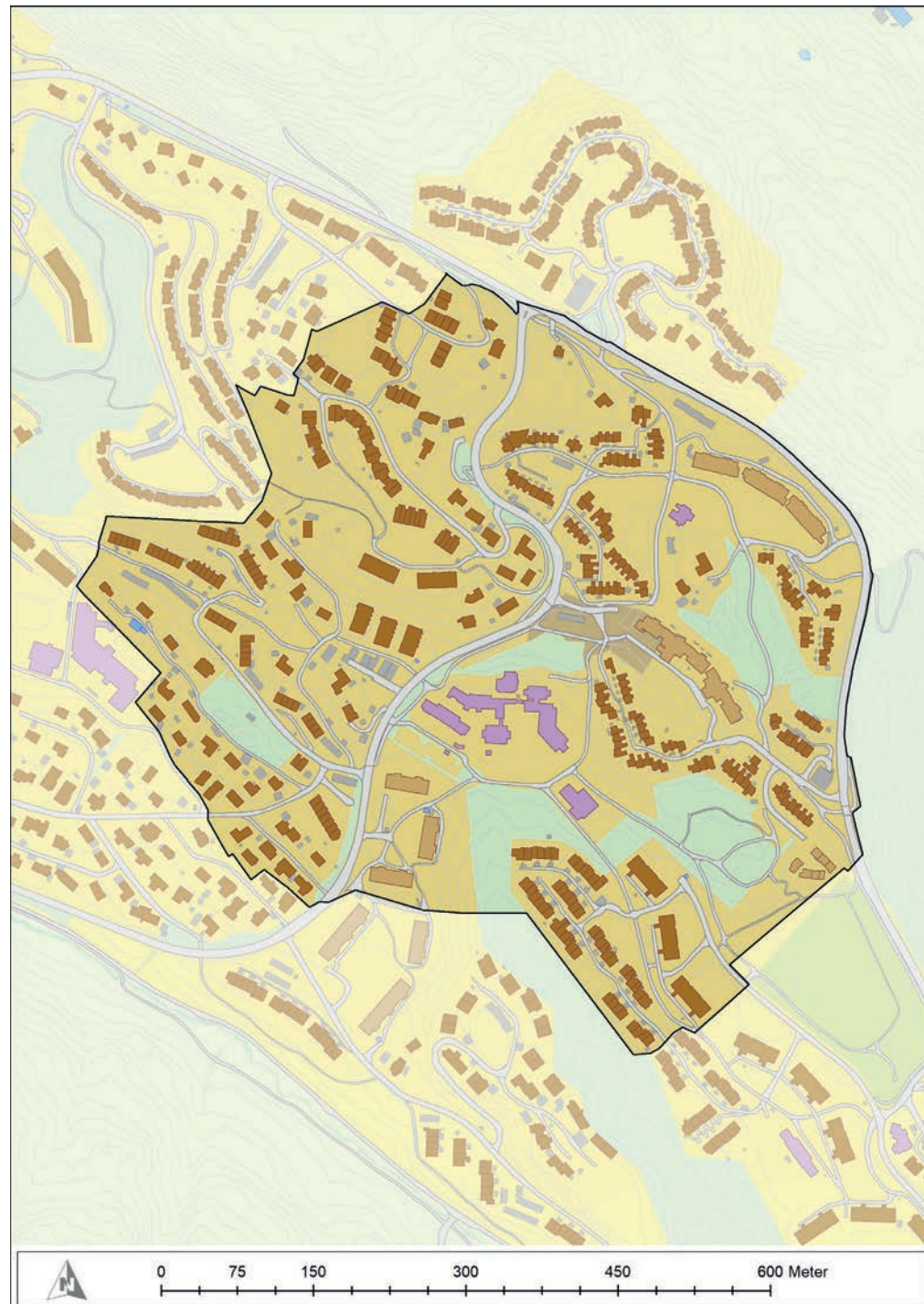


Flaktveit

Flaktveit er et lokalsenter på størrelse med Toppe, men med et mer befolket omland. Området er bygget ut i hovedsak i samme tidsepoke, på 70- og 80-tallet, med rekkehus og større boligbygg/blokkbebyggelse.

Dagens områdetetthet er 1,9 boliger/daa. Fortettingspotensialet er i første rekke knyttet til ombygging av parkerings- og garasjeareal samt fortetting eller transformasjon av enkelttomter. Mye av det ubebygde arealet er regulert til fellesareal og i bruk som uteoppholdsareal/grønnstruktur. Sentrumskjernen mangler et opparbeidet møte- og oppholdssted.

En områdetetthet på 4 boliger/daa er ikke realistisk. En relativt lav leilighetsandel og forventet behov for flere mindre enheter, gir likevel grunnlag for å beregne økning i områdetettheten. En beregnet områdetetthet på 2,5 boliger/daa gir et potensial for rett under 300 nye boliger.



Eidsvåg

Eidsvåg er et spesielt sentrumsområde. Sentrale element i dagens byfortettingssone er veianlegg, og kirke med tilhørende parkområde. Ned mot sjøen ligger verneverdig industribebyggelse. Området er ett av analyseområdene med lavest tetthet i dag. Boligtettheten innenfor fortettingssonen er på 0,2 boliger/daa. Som følge av en del næringsbebyggelse på begge sider av motorveien, blir områdeutnyttelsen i % BRA noe høyere, om lag 17 %.

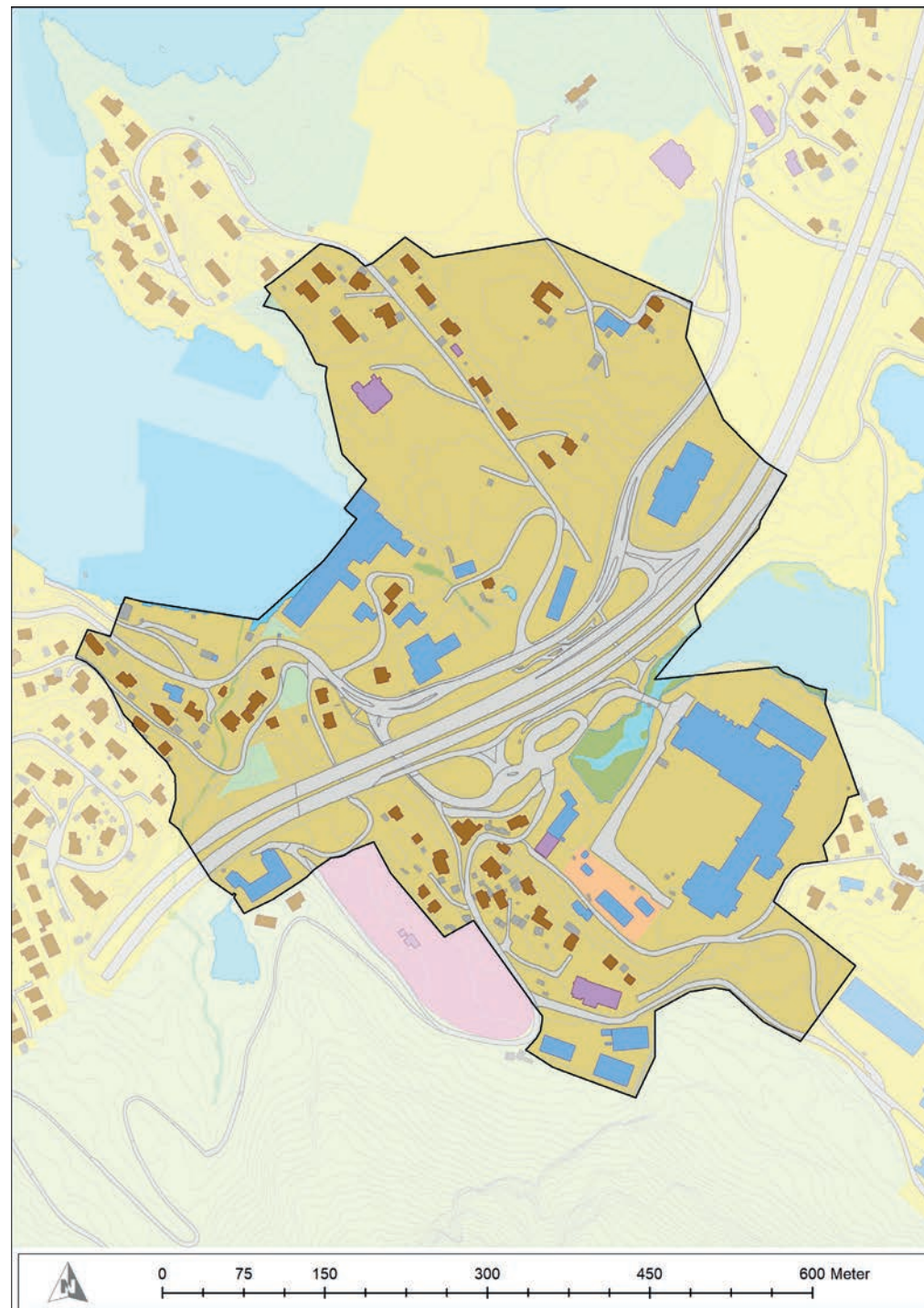
Som følge av arbeidet med bybane til Åsane og forlengelse av Fløyfjellstunnelen, blir det store endringer i Eidsvåg. Flytting av E39 vil endre støybelastningen fra veianlegget, og beslaglagt/tilgjengelig areal som følge av vei er uklart – både for ny og gammel vei.

Området har kontakt mot sjø, kort vei til byfjellsområder, opparbeidet grønnstruktur og badeplass like ved, på Vollane. Området skulle dermed tåle noe fortetting. Restriksjoner knyttet til drikkevannsreserven i Jordalsvatnet gir utfordringer. Deler av området har dessuten lite sol, og kan være mer egnet for næringsbebyggelse.

Eidsvåg er et eksempel på at endelig utbyggingspotensial krever detaljerte avklaringer gjennom plan. En beregning av tetthet som områdetetthet vil være knyttet til forhold på enkelttomter, da en områdetetthetsberegning uten å ta bort fremtidig hovedveiareal blir svak. Andelen areal til vernet fabrikkareal mot sjøen og areal til kirke og tilhørende park spiller også inn. Beregnet potensial i denne utredningen er derfor knyttet til utvikling av områdene langs Ervikveien. Her ligger flere store næringsseiendommer og ubebygde tomter som har god kobling til dagens kvaliteter i Eidsvåg, og til fremtidig bybaneholdeplass.

Et slikt anslag kan gjøres på to ulike måter. Ved å skisse opp mulige fremtidige tomter, slik det bl.a. er vist i innledende stedsanalyser, og beregne utbygging med tomtetetthet på dette arealet. Et grovt anslag basert på en tetthet av 10-15 boliger/byggetomt gir et potensial på 200-300 nye boenheter i sentrumsområdet.

Alternativt har vi sett på arealet langs Ervikveien fra krysset med Eidsvågveien til grensen for byfortettingssonen i nordøst. Arealet nordvest for dagens E39/fremtidig bybanelinje til omtrent traseen for den gamle postveien er tatt med. Det gir ca. 54 daa som må bygges med en utbyggingstetthet på 4-6 boliger/daa for å oppnå 200-300 boliger. 300 nye boliger i Eidsvåg gir en samlet områdetetthet på 1 bolig/daa.



Det sentrale Åsane: Åsane sentrum, Nyborg, Åslia og Åstveit

Byfortettingssonen sentralt i Åsane inkluderer både bydelssenteret og nytt sentrumsområde på Nyborg. Det samlede området er stort, og består av svært ulike deler. Men det er også klare fellestrekk. Dårlige koblinger, og store mangler i gangnettet, gjør områdene lite tilgjengelig for gående, særlig mangler det koblinger mellom de ulike delområdene.

Det er gode friluftsområder i flere retninger, som er visuelt godt koblet til sentrum, men ikke lett tilgjengelige. Det er behov for urbane byrom og grønne strukturer som er tilrettelagt/opparbeidet.

Området har mange elver og mindre vann. Tilgjengeligheten er varierende, og bør økes. Midtbygdavassdraget er et prioritert vassdrag i kommunen, med egen forvaltningsplan. Det er generelt et stort rekreasjonspotensial knyttet til elver og vann i bydelen.

Nyborg

Rundt Liavatnet ligger det i hovedsak næringsbebyggelse i form av industri, lagerbygg og arealkrevende varehandel. Nord i området er det en skole og noen få boliger. Området egner seg godt til transformasjon, og det pågår arbeid med offentlig plan for området. Bybanen er planlagt med to holdeplasser i området.

Områdetettheten er på 38 % BRA, med beskjedne 0,2 boliger/daa da det er få boliger i analyseområdet.

Transformasjon gir erfaringsmessig høyere tetthet enn ved generell fortetting i en eksisterende situasjon. Arbeid med områdeplanen har et anslag på ca. 1600 boliger i planområdet. Avgrensingen sammenfaller ikke helt med analyseområdet i dette arbeidet, men er ikke så ulikt i størrelse. Med gode kvaliteter i grøntområdet rundt Liavatnet, like utenfor analyseområdet, og muligheter for å bygge attraktive byrom og tydelige gateløp, kan en områdetetthet opp mot 4 boliger/daa være rimelig i området, noe avhengig av behov for næringsbebyggelse. Ny skole er foreløpig planlagt utenfor analyseområdet i sør.

En ny områdetetthet på 4 boliger/daa vil gi 1.800 nye boliger på Nyborg. En slik tetthet åpner også for utbygging med rom for næringsutvikling, f.eks. med økt innslag kontorarbeidsplasser.

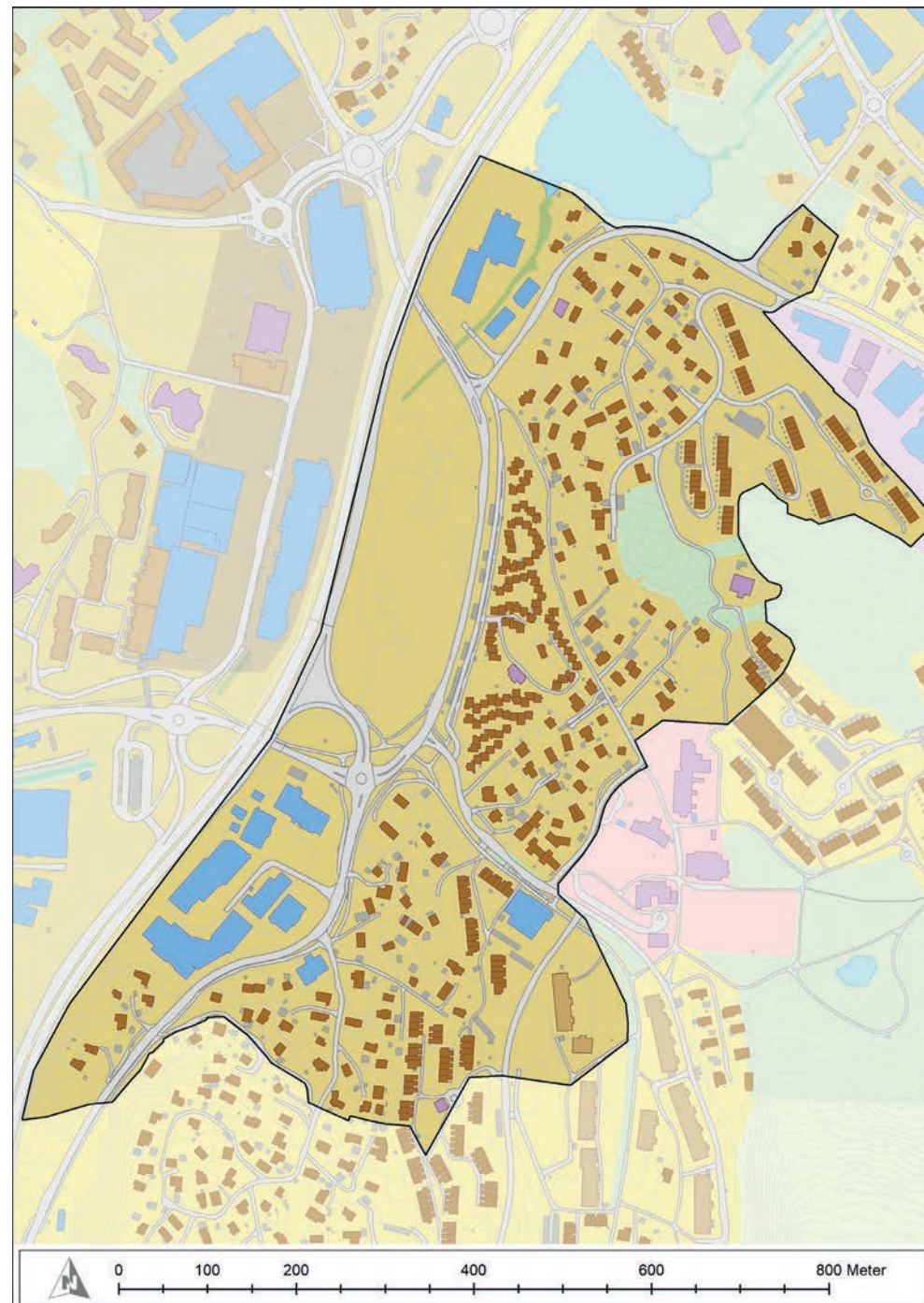


Åslia

På østsiden av motorveien, sør for Forvatnet, ligger det boligbebyggelse opp mot Storåsen og mot Kollåsen. En del av byfortettingssonen, rundt Selegrend, er vist som hensynssone kulturmiljø. Selegrend er et ensartet rekkehusområde fra 70-tallet. Det er flere rekkehus fra samme periode i analyseområdet. Bebyggelsen for øvrig er spredt eneboligbebyggelse fra hele etterkrigstiden, samt et næringsområde mot kollektivterminalen, mellom Åsamyrane og E39.

Samlet har dette analyseområdet en områdetetthet på 1,0 boliger pr. daa, eller 0,8 dersom Selegrend holdes utenfor.

Sonen har et større ubebygd område, C-tomten, som ligger svært sentralt i Åsane. Mulighetene for dette området er store, både dersom det bygges ut til parkområde eller også delvis brukes til bebyggelse. Det er òg vurdert å være et generelt fortettingspotensial i området. I vurderingen er det lagt til grunn en dobling av boligtettheten i analyseområdet samlet, noe som gir ca. 500 nye boliger.



Åstveit

Fortettingsområdene sør for Åsane sentrum er samlet i et eget analyseområde. Denne sonen har lav tetthet i dag, både som følge av spredt eneboligbebyggelse i store deler av den bebygde delen, og fordi deler av område er tegnet inn på ubebygde område rundt fremtidig bybaneholdeplass ved Griggastemma, og med store veianlegg.

Området inneholder barneskole, og grenser mot idretts- og skoleområdet på Åstveit. I sørvest grenser sonen mot et større friluftsområde. Området mangler opparbeidede offentlig møteplasser.

Samlet har sonen en områdetetthet på 18 % BRA og 0,8 boenheter/daa. Det er beregnet en økning i områdetettheten til 1,5 boliger pr/daa, noe som gir i underkant av 300 nye boliger i sonen. Det er noe beskjedent, men terrengformer, vann og eksisterende bygningsstruktur også rundt Griggastemma, gjør at en tyngre områdetetthet ikke er lagt inn i denne omgang.

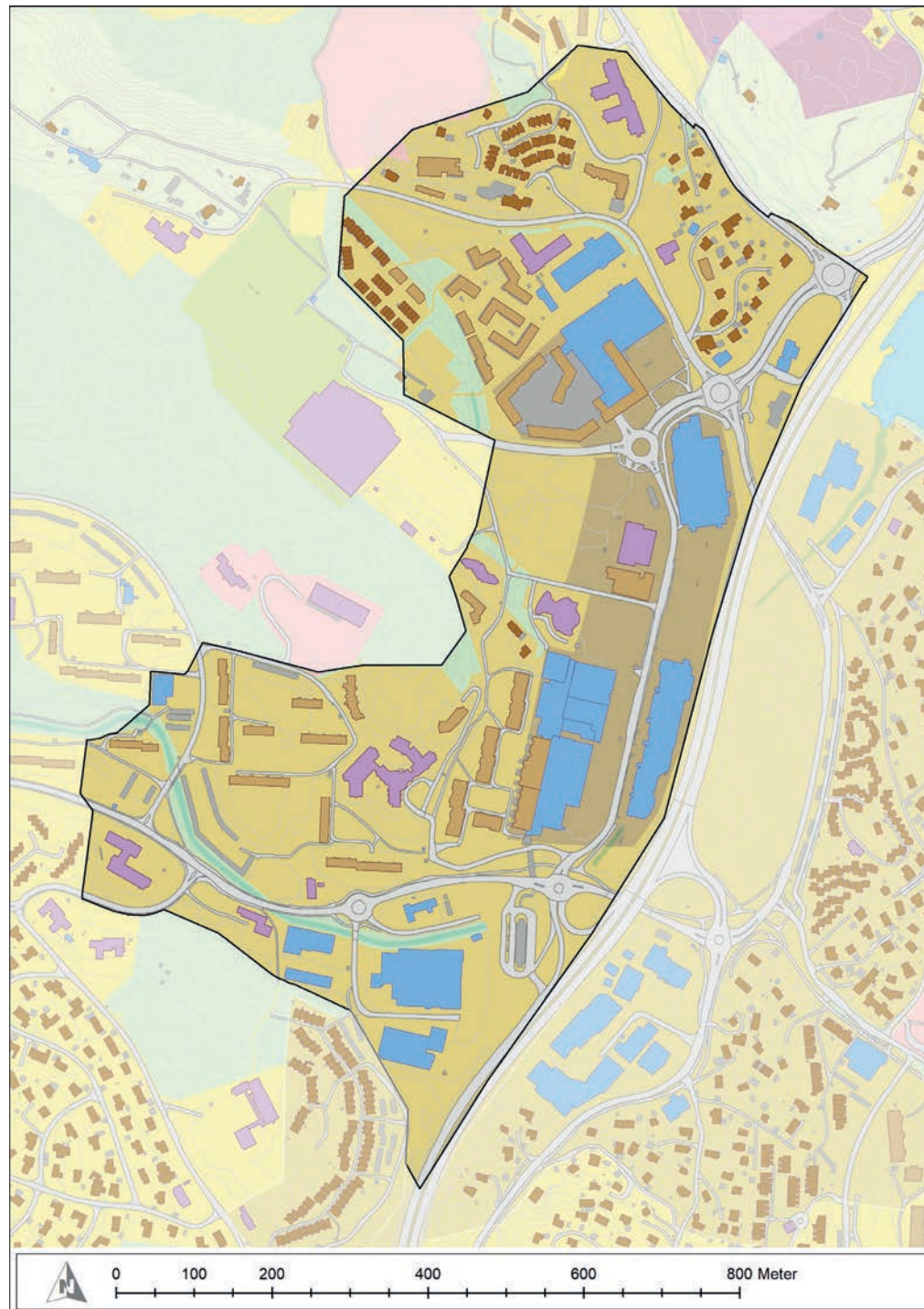


Åsane sentrum

Åsane sentrum består av mye areal til varehandel. I tillegg er det offentlig tjenesteyting, med kommunale kontor, bibliotek og videregående skole, barnehage og kirke. Området har vært i stadig utvikling i hele etterkrigstiden. Det har vært høy byggeaktivitet den siste tiårsperioden, med utbygging av varehandel og over 700 boenheter nord i området. Ny videregående skole er nylig ferdigstilt midt i sentrum. Det ligger fremdeles ubebygget areal sentralt i sonen, og det pågår privat reguleringsarbeid for videreutvikling av sentrum. Lengst sør i området ligger kollektivterminal.

Analyseområdet rundt sentrum viser en områdetetthet på 61 % og 2,0 boliger/daa.

Foreløpige handelsanalyser for Åsane tyder på et tilstrekkelig handelsareal. Åsane har generelt et underskudd av kontorarbeidsplasser sett opp mot folketallet. Fordeling av ny bebyggelse i sentrum blir et tema for detaljplanarbeid, og vil påvirke fremtidig bolig-tall. I denne analysen er det lagt til grunn at ny bolig-tetthet blir 3,5 boliger/daa, som tilsvarer ca. 900 boliger i sonen.

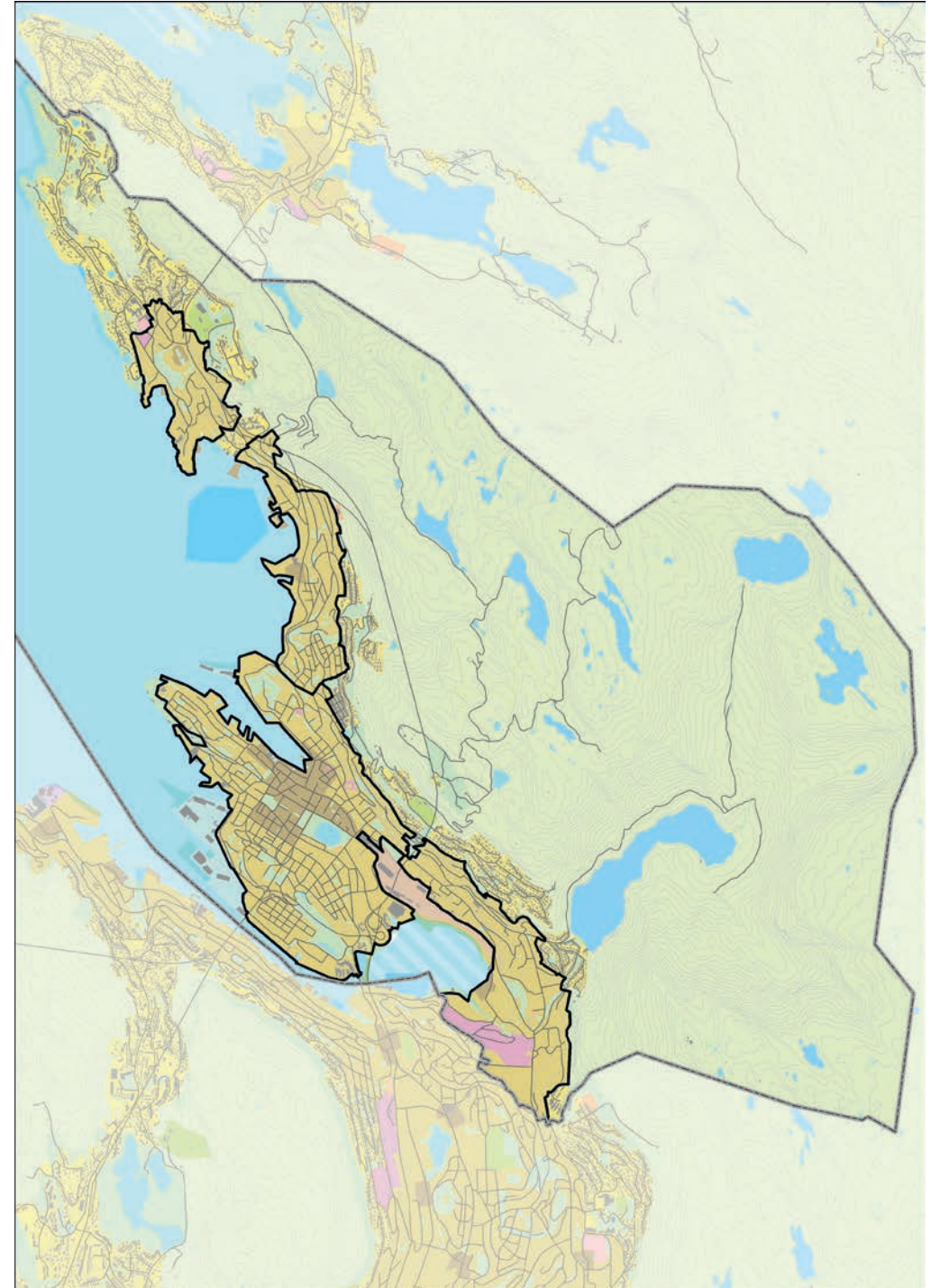
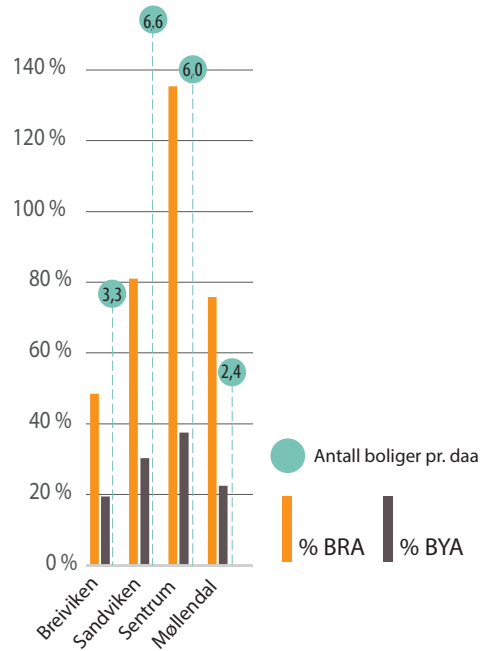


Berghus

Berghus inneholder først og fremst Bergen sentrum, et regionalt tyngdepunkt, et historisk bysentrum og et næringsmessig tyngdepunkt for kommunen. Fortettingssonen er delt i fire analyseområder i Berghus.

Status i dag

Innbyggere:	42 800
Barneandel (0-17 år):	12 %
Eldreandel (70 år og eldre):	10,5 %
Leilighetsandel («store boligbygg»):	80 %
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	1,6
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene:	81%
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	72 350



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	1300
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	420
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	/
Beregnet potensial for nye boliger	4500

Grunnlag

I Bergenhus er det kun ett av analyseområdene som har en områdetetthet under 4 boliger/daa. Der er det i hovedsak gjort en vurdering av potensial for et eldre industriområde som er under transformasjon. For de andre analyseområdene er det kun sett på potensial i pågående og vedtatte offentlige områdeplaner. Det vil likevel være potensial for generell fortetting i de øvrige områdene, som ikke blir talt opp i denne rapporten.

Potensial og behov

Samlet gir områdeplanene sammen med vurdert potensial i Breivik et boligpotensial mellom 4000 og 5100 nye boliger. Det er prognostisert et boligbehov i bydelen på 1300 frem til 2030. Rammene i KPA ser dermed ut til å være tilstrekkelig i et boligforsyningsperspektiv. Vedtatt boligreserve på noe over 400 boliger kommer i tillegg til potensialet i områdeplanene.

Utfordringer og muligheter

For at sentrum skal beholde sin posisjon, er det nødvendig med et levende sentrum. Det fordrer balanse mellom ulike funksjoner, og mellom fortid, nåtid og fremtid. Bergenhus har i all hovedsak gode grønne strukturer, med tydelige koblinger mot større grøntområder utenfor fortettingssonen. Det ligger et klart potensial i økt rekreasjonsverdi for allmenheten langs sjøkanten. Den nordre delen av bydelen er ikke fullt koblet til sentrum for de myke trafikantene, men planarbeid pågår. Skolekapasitet må utvides for å håndtere befolkningsveksten.

Realisering av de store offentlige planene er nødvendig for utvikling av næringsliv og beboermasse. Et boligtilbud som overstiger prognosene, kan bidra til økte vekst. Selv om denne isolert sett kan komme til å gå på bekostning av befolkningsvekst i bydelene, er det gunstig for kommunen som helhet å ha et levende og attraktivt sentrum i tråd med overordnede føringer.

Bydelsdemografi

Bergenhus inneholder det historiske sentrum og dagens regionsenter. En rolig havn langs vestkysten og gode jordbruksarealer er vanlige forklaringer for den historiske utviklingen av Bergen til et viktig bysenter. Bergenhus bydel er relativt liten, med sine 25 km² landareal der mye av arealet er byfjell.

Bergenhus er den tettest befolkede bydelen, og hadde nest flest innbyggere av bydelene den 1.1.2020. Demografien i de sentrale bydelene i Bergen er annerledes enn i de ytre ved at det er flere unge voksne. Bolig- og infrastrukturkvalitetene er også annerledes, med høyere leilighetsandel og mindre enheter. Byggene og infrastrukturen er i stor grad utformet etter eldre standarder.

Bydelen har klart flest arbeidsplasser, og har mye innpendling både fra de andre bydelene og fra omegnskommunene.

I KPA 2018 er det meste av bebyggelsessonen i bydelen definert som byfortettingsareal. Store deler har vernestatus, men det er likevel potensial for fortetting. Fortettingssonen er delt i fire analyseområder.

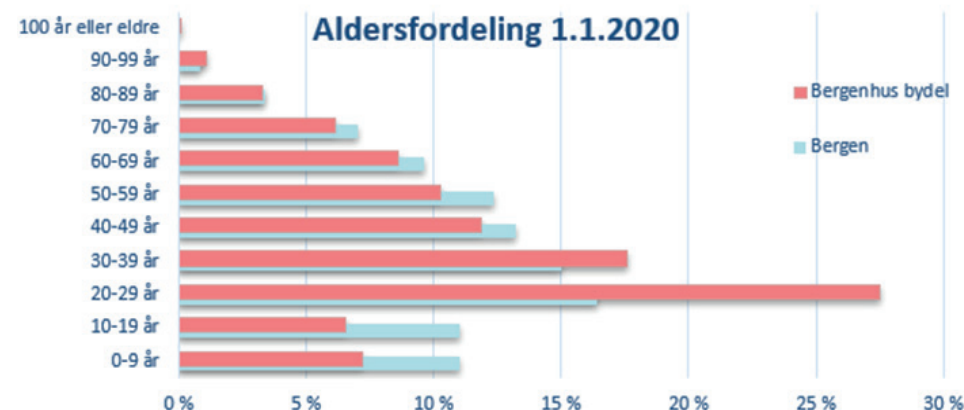
Sammenliknet med kommunen som helhet har Bergenhus bydel per 2020 en langt høyere andel unge voksne, og færre barn. Sentrum har både fastboende, og flere midlertidig bosatte studenter og unge voksne. Barneandelen har vært økende de siste årene, men fra et lavere nivå enn byen ellers.

Husholdningsstørrelsen er den minste i kommunen, med 1,6 i gjennomsnitt. Befolkningsveksten i bydelen har hatt en noe høyere vekstrate siste 10 år i snitt i forhold til kommunen som helhet (1,2% vekst i snitt per år).

Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. KPA og øvrige planprosesser tilsier at Bergenhus ligger på kommunesnitt eller litt over de kommende årene.

Gitt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,5% per år mot 2030, får vi 1950 nye beboere i bydelen i 2030. Det forventes at den resulterende husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Gitt en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for de nye beboerne på 1,5 får vi et boligbehov i bydelen på 1300 boliger.

Opptelling av planer viser et boligpotensial mellom 4000 og 5000 boliger.



Aldersfordeling i Bergenhus bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

Analyseområder

Brevikven

Området består av eldre boligbebyggelse på begge sider av Norges Handelshøyskole (NHH). Større parkeringsplass og grøntområder rundt skolen ligger sentralt i området, samtidig som E39 er en dominerende faktor.

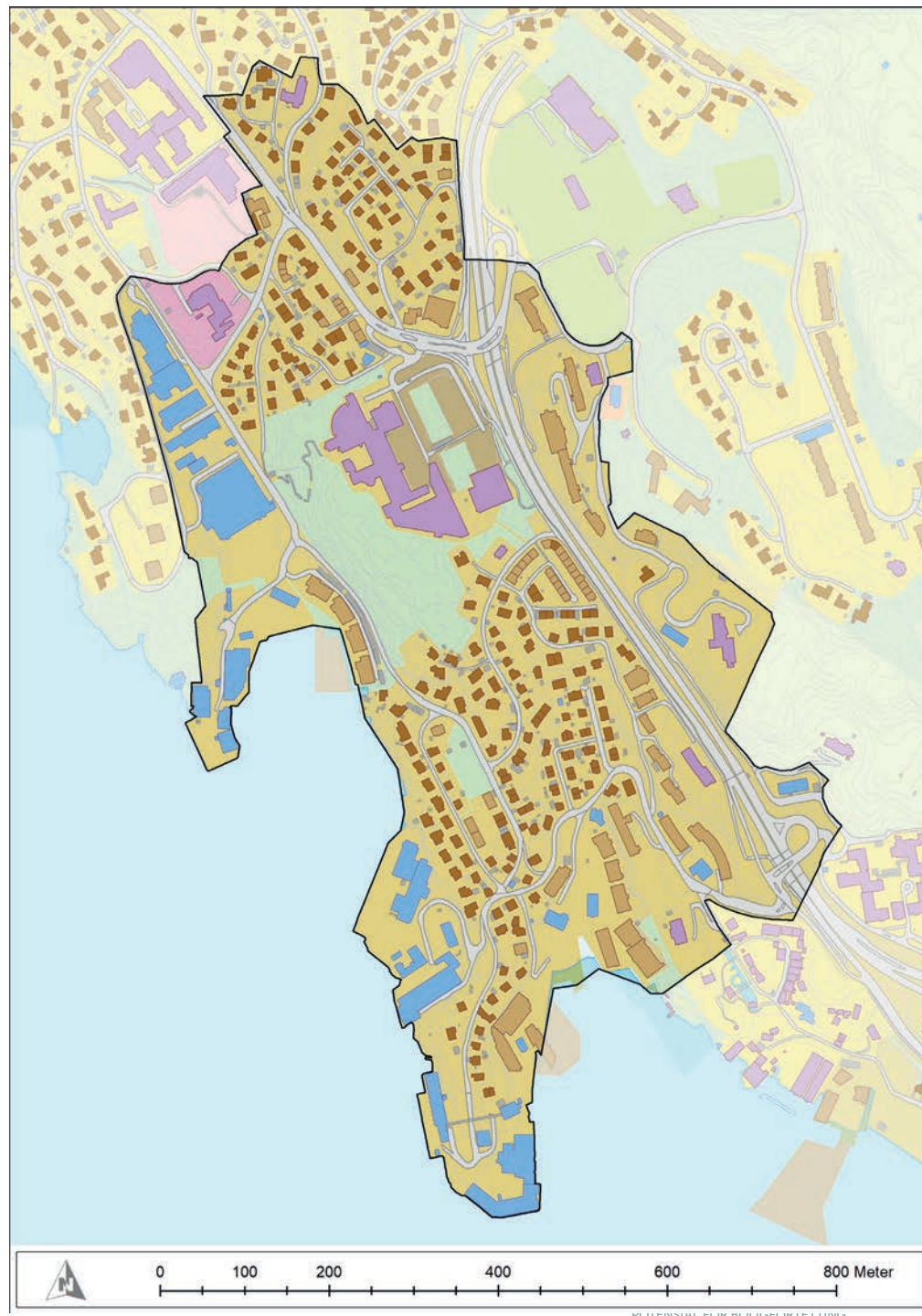
Langs sjøen og Breviksvæien ligger eldre næringsbebyggelse som delvis er under transformering til boliger. I sør, i Nyhavn, er det bygget over 100 nye boenheter de siste fem årene.

Biskopshavn kirke og Solbakken barnehage ligger helt i ytterkant av sonen, mens Hellen skole og Røde kors sykehjem ligger like utenfor. I øst grenser byfortettingssonen mot idrettsområdet på Stemmemyren. Analyseområdet har i dag en tetthet på 3,3 boliger/daa, og 48 % BRA. Områdene sør for NHH inngår i hensynssone for kulturmiljø.

Utbyggingspotensialet er i første rekke knyttet til videre transformasjon av næringsseiendommer i vest. En kan forvente tiltak ved bybaneholdeplass, bl.a. på dagens parkeringsareal. Her vil trolig næringsandelen være høy. Noe generell fortetting i form av ombygging/utbygging av enkelttomter påregnes i sonen, men vil ha begrenset effekt på områdetettheten i sin helhet. Samtidig pågår det utbygging i nordvest, og det er meldt inn et planinitiativ for Hegreneset.

Det er sett på ulike måter å beregne potensial for denne sonen, uten at en samtidig foregriper planprosesser i området. En samlet områdetetthet på 4 boliger/daa i denne sonen er for lavt, med bakgrunn i eksisterende situasjon. Det er flere faktorer som peker på at fortetting og ny bruk av næringsarealene bl.a. på Hegreneset er gunstig. Med en forventning om endringer i de vestlige delene av sonen, er det gjort en kalkulering av områdetetthet avgrenset til områdene øst for Breviksvæien/Hegrenesveien. På tross av store områder til handelshøyskolen og veianlegg, finner vi at boligtettheten i sonen er på 4,2 boliger/daa når de vestlige områdene tas ut.

Fremtidig potensial er beregnet på følgende måter. A) En generell områdetetthet på 5 boliger/daa gir et potensial på i overkant av 800 boliger i sonen. B) En områdetetthet på 6 boliger/daa i den ¼ av sonen som ligger lengst vest, gir ca. 600 nye boliger. I tillegg påregnes noe generell fortetting med 100 nye boliger i sonen for øvrig, med et samlet potensial på 700 boliger.



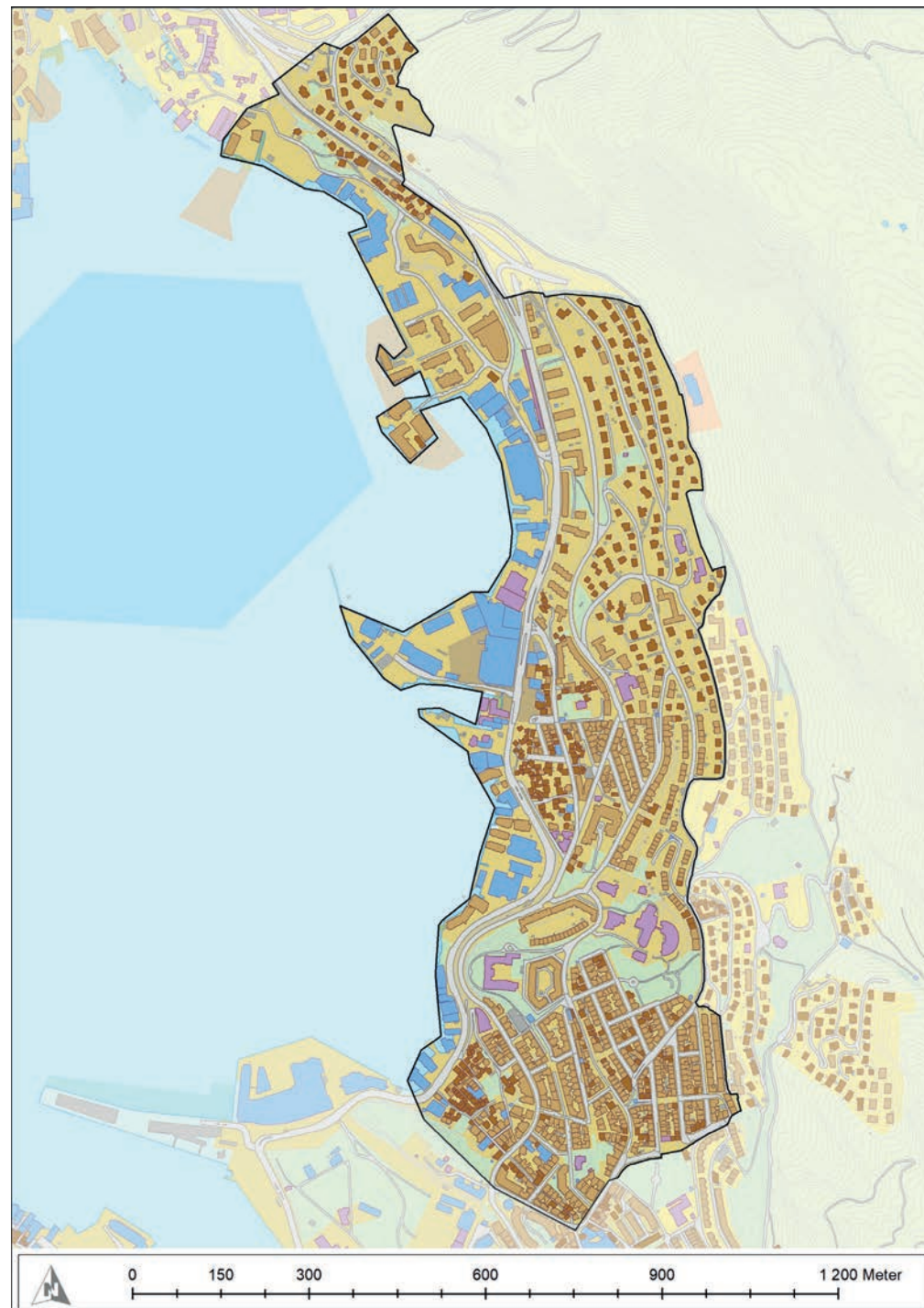
Sandviken

Sandviken er i all hovedsak bygget ut med en etablert bebyggelsesstruktur. Bygningsmassen er gjenstand for løpende oppgraderinger og endringer, men det er få ledige areal til ny større utbygging. Området inngår i hensynssone for kulturmiljø.

Bebyggelsessonen strekker seg fra sentrum til Gamle Bergen, med sjøen i vest og byfjell i øst. Et finmasket gangnett gir gode koblinger mot turvei langs fjellet, mens strandsonen har potensial for økt bruk gjennom bedre tilrettelegging for allmennheten.

Sandviken har en områdetetthet på 81 % BRA og 6,6 boliger/daa i dag.

Det er ikke gjort en generell beregning for økt områdetetthet. I stedet er innhold i pågående områdeplaner lagt til grunn. For Sandviken er det i dag pågående områdeplan for Kristianholm som er relevant å ta med, med de avgrensinger som er gitt innledningsvis. I pågående arbeid med områdeplan for Kristianholm, er det anslått et boligpotensial på 350-400 boliger innenfor planområdet.



Bergen sentrum

Bergen sentrum er et kulturhistorisk tyngdepunkt i kommunen, med spor som går langt tilbake, og med bygningsmasse som daterer seg tilbake fra middelalderen og alle tidspunkt frem til i dag. Som i de 1000 år vi har bak oss, er det å forvente at byen gjennom de neste 100 og 1000 år vil forandre seg. Både i innhold og utforming.

Fortettingssonen rundt regionsenteret skiller seg vesentlig fra de øvrige fortettingssonene først og fremst med en generelt høy tetthet i bygningsmasse, og dermed også i en høy tetthet av næringsandel. Det innebærer at områdetettheten er på 135 % BRA, med en boligtetthet på 6,0 boliger/daa.

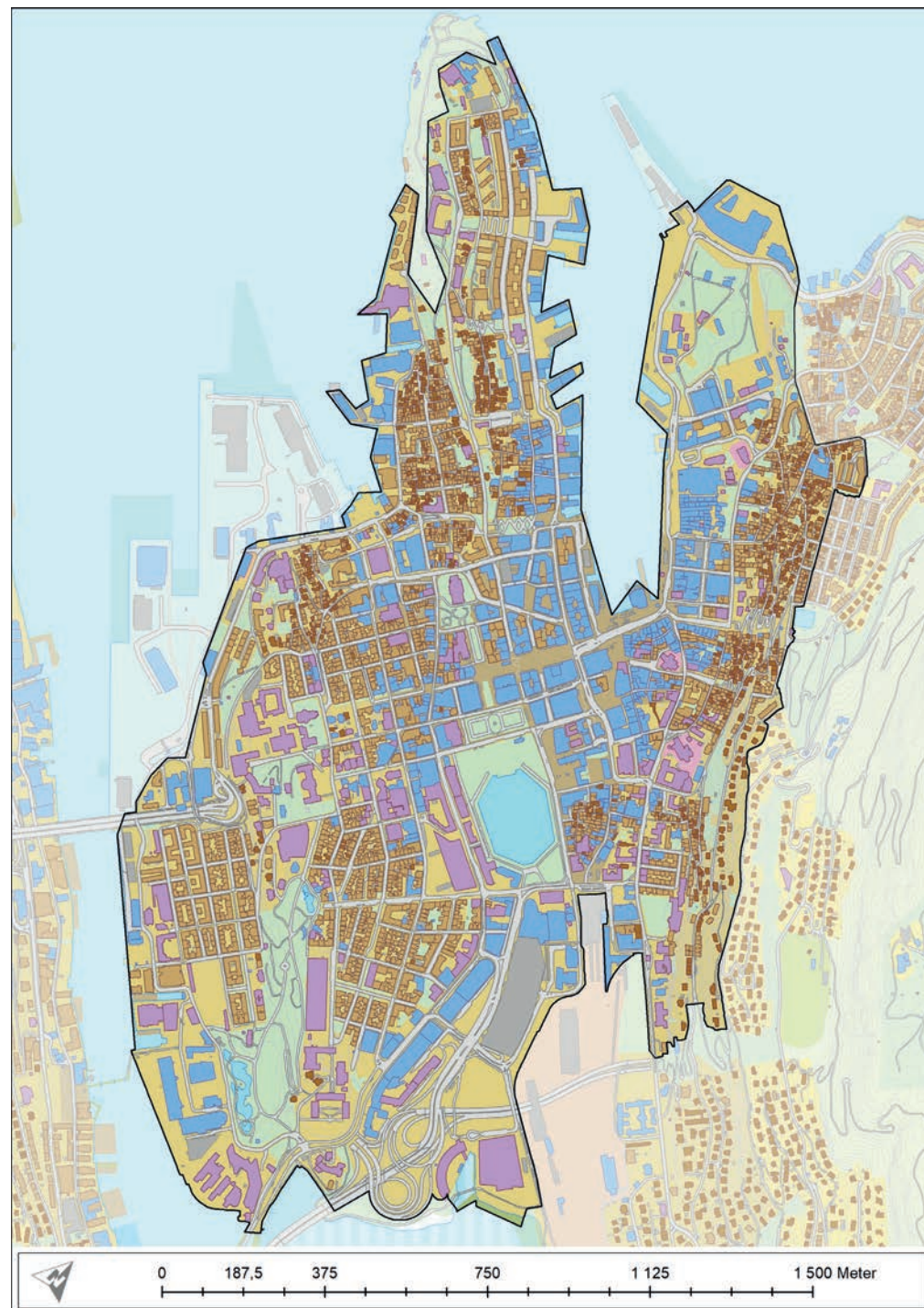
I denne sonen er det to områdeplaner som gir utgangspunkt for potensialvurdering:

- Nygårdstangen
- Dokken

I områderegulering av Nygårdstangen åpnes det for ca. 230.000 m² nytt bruksareal. Planen låser ikke innholdet i den fremtidige bebyggelsen. Mye forutsettes bruk til offentlig tjenesteyting og næring, men av saksutredning går det frem at området er vurdert å ha kapasitet til mellom 600 og 1000 nye boliger. Avhengig av boligstørrelse tilsier det en boligandel på mellom 20 og 40 %.

Dokken ligger ikke som byfortettingssone i KPA, men er vist som transformasjonsområde. Området ligger dermed utenfor fortettingssone sentrum i de beregninger som er vist over, men vil knytte seg naturlig til området i fremtiden. Arealstrategi for Dokken er lagt ut på høring, og arbeidet med å utvikle området pågår. Det er ventet at en full transformasjon vil ta 20-30 år, og arealstrategien legger vekt på å sikre robuste byromsstrukturer for å gi rom til fleksibelt bygningsinnhold. Området er på ca. 220 daa. Skissene i høringsutkast av arealstrategi peker på en mulig områdeutnyttelse på omtrent 200 % BRA, og boligtetthet omkring 10 boliger pr. daa. Forventet boligantall ligger på mellom 2000 og 2500 boliger, og i underkant av halvparten av bygningsarealet. Fremtidig etterspørsel og behov kan endre fordeling mellom bolig og andre funksjoner i området.

Det ligger ytterligere fortettingspotensial i sonen, både gjennom tilbygg, påbygg og bruksendring av eksisterende bygningsmasse, samt i noe grad også ny utbygging.



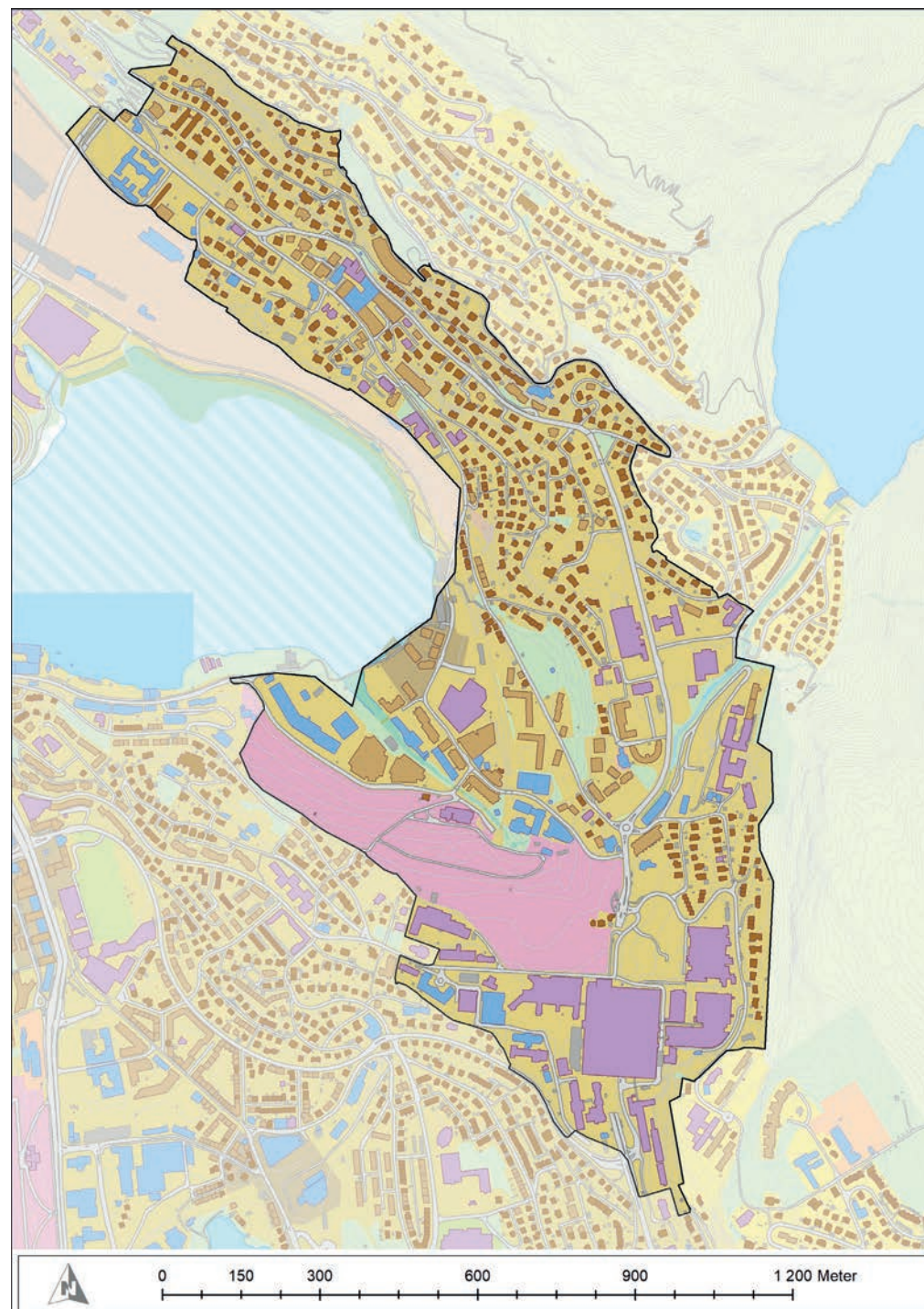
Møllendal

Denne sonen strekker seg fra Haukeland sykehus og ned til sentrum. Den inkluderer gamle Alrekstad gård, og det meste av sonen inngår i hensynssone for kulturmiljø i KPA. Sonen inkluderer også Møllendal kirkegård.

Bebyggelsen i analyseområdet er svært sammensatt. Eldre kulturminner, store eneboliger, nye leilighetsbygg, næringsbebyggelse og store bygg til offentlig tjenesteyting i helsesektoren. Det er stor byggeaktivitet i området, særlig i sykehusområdet og med bybanen.

Kommuneplanen viser sentrumskerne i Møllendal, et område som har endret seg vesentlig siste tiårene med etablering av nye boligbygg, kunsthøgskole og et stort offentlig byrom i Møllendalsallmenningen.

Med bakgrunn i kulturminnehensyn er det heller ikke i denne sonen gjort en generell områdebetragtning, selv om det klart er fortetningspotensial innenfor den eksisterende bystrukturen. Kommunen arbeider nå med slutføring av endringer av vedtatt offentlig plan langs vestsiden av Møllendalselven. Det er forventet om lag 350-400 boliger i planområdet som er lagt til grunn som boligpotensial i denne sonen.

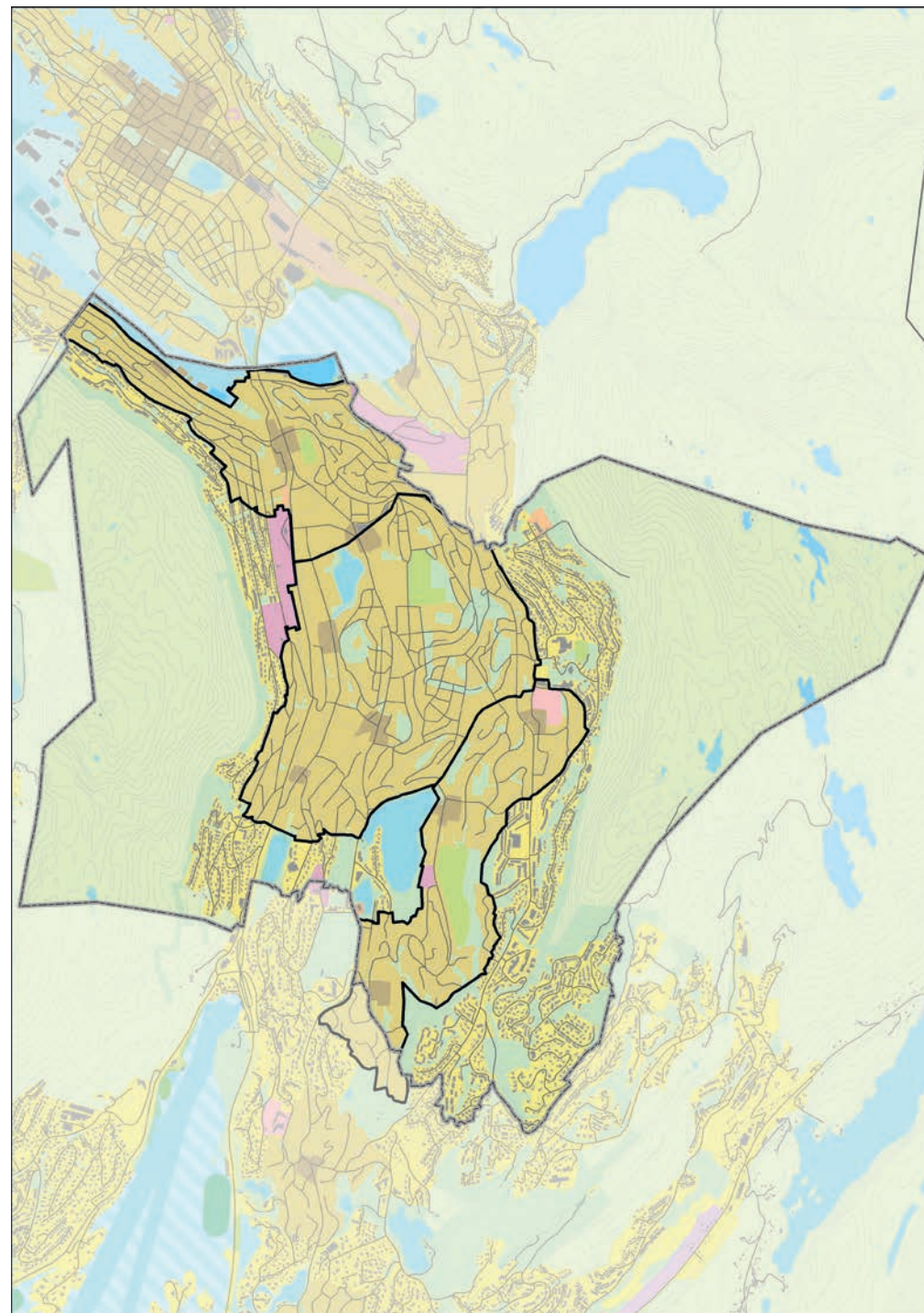
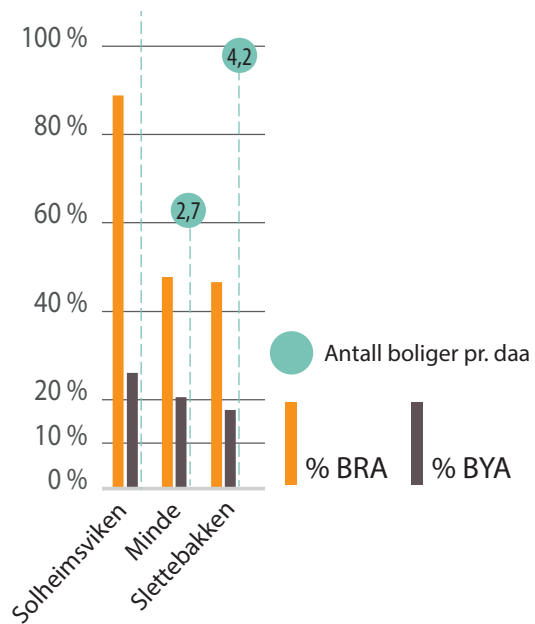


Årstad

I Årstad bydel er det ni sentrumskjerner med én sammenhengende byfortettingssone rundt dem alle. Fortettingssonen er delt i tre ulike analyseområder i dette arbeidet.

Status i dag

Innbyggere:	42 200
Barneandel (0-17 år):	17%
Eldreandel (70 år og eldre):	9%
Leilighetsandel («store boligbygg»):	69%
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	1,8
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene:	70%
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	24850



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	2000
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	1240
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	/
Beregnet potensial for nye boliger	4000

Grunnlag

To av analyseområdene har en områdetetthet på over 4 boliger/daa. For disse er potensialet beregnet med bakgrunn i pågående eller vedtatte offentlige områdeplaner. Det siste analyseområdet skiller seg ut ved at den største delen av området er bygget ut med sammensatt bebyggelsesstruktur med høyt innslag av bolig som resten av bydelen, mens deler av området er et tidligere industriområde under transformasjon.

Potensial og behov

Det er beregnet et potensial på 4000 nye boliger i analyseområdene i Årstad. Med bakgrunn i dagens demografi og befolkningsutvikling siste ti år, er det antatt et boligbehov på omkring 2000 boliger frem til 2030. Selv om potensialet – som langt på vei er knyttet til pågående planprosesser og utbygging – overstiger prognosene, er det nødvendig å følge opp planarbeid for å sikre tilstrekkelig gjennomføring.

Utfordringer og muligheter

Årstad har i all hovedsak en etablert bystruktur. Det gjør fortetting i form av mindre prosjekt håndterbare innenfor klare rammer. Etablerte parker med høy kvalitet ligger spredt i bydelen. Det vil være gunstig både med flere opparbeidede områder og ikke minst bedre koblinger fra den interne grønnstrukturen helt ut til byfjellsområdene som omkranser bebyggelsen. I denne bydelen kan likevel slike koblinger løses stykkevis, da hovedsystemet ligger fast.

Stor samtidig utbygging på Mindemyren kan gi utfordringer for den sosiale infrastrukturen. Det må følges opp tett. Offentlig tjenesteyting må bygges ut i takt med endringer i de ulike delområdene.

Det er høy planaktivitet i bydelen, både i offentlig og privat regi. I tillegg til at anslått potensial er knyttet til vedtatte områdeplaner og pågående offentlig planarbeid, ligger det en planreserve på over 1200 boliger i bydelen. Bydelen er dermed ventet å ha tilstrekkelig høy byggeaktivitet de kommende årene. Skolekapasiteten må utvides, og planarbeid pågår.

Bydelsdemografi

Årstad bydel er en den minste bydelen i Bergen, med sine 15 km² landareal. Men også her er mye av arealet byfjell. Folketallet ligger rett over 40.000. Bebyggelsen ligger samlet, i et belte i Bergensdalen. Bydelen er tett koblet med Bergen sentrum gjennom gode og korte forbindelser.

Årstad bydel ligger som en naturlig forlengelse sørover fra Bergenhus, og er del av det sentrale byområdet i Bergen. Det er litt flere barnefamilier som bor her sammenliknet med Bergenhus og leilighetsandelen er noe lavere. Folketallet ligger rundt 40.000.

I KPA 2018 er det meste av bebyggelsessonen i bydelen definert som byfortettingsareal. Store deler har kulturminnestatus, men fortettingspotensialer finnes likevel.

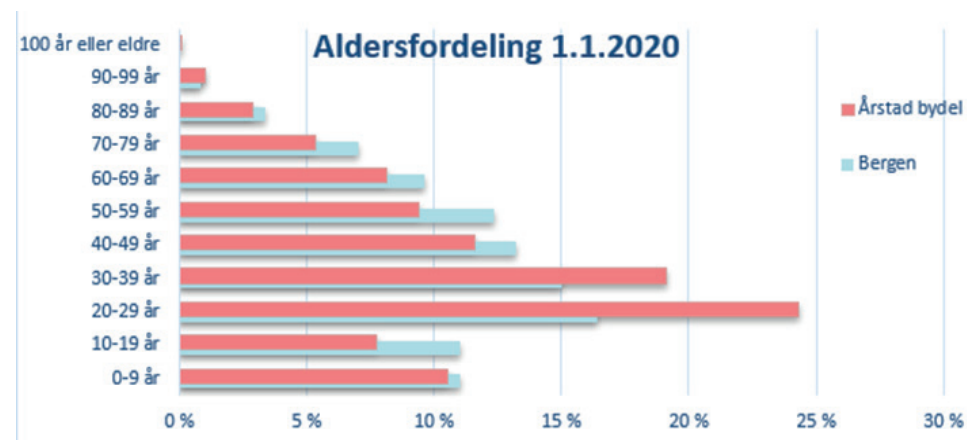
Sammenliknet med kommunen som helhet har Årstad bydel per 2020 en langt høyere andel unge voksne, og færre barn. Bydelen har klare likhetstrekk med Bergenhus, men har enda høyere andel i alder 30-39, og en noe høyere småbarnandel (0-9 år) enn Bergenhus.

Husholdningsstørrelsen er 1,8 i gjennomsnitt. Befolkningsveksten i bydelen har hatt en noe høyere vekstrate siste 10 år i snitt i forhold til kommunen som helhet (1,2% vekst i snitt per år).

Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. Kommuneplanens arealdel samt øvrige planprosesser, spesielt utbygging på Mindemyren, tilsier at Årstad vil fortsette å være en bydel som ligger noe over kommunegjennomsnittet i befolkningsvekst også de kommende årene.

En gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,8% per år mot 2030, gir 3150 nye beboere i bydelen i 2030. Det forventes at den resulterende husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Med en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for de nye beboerne på 1,6 får vi et boligbehov i bydelen på ca. 2000 boliger.

Samlet boligpotensial er i all hovedsak hentet fra pågående eller vedtatte områdeplaner, og ligger et sted mellom 3100 og 4700 boliger.



Aldersfordeling i Årstad bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

Analyseområder

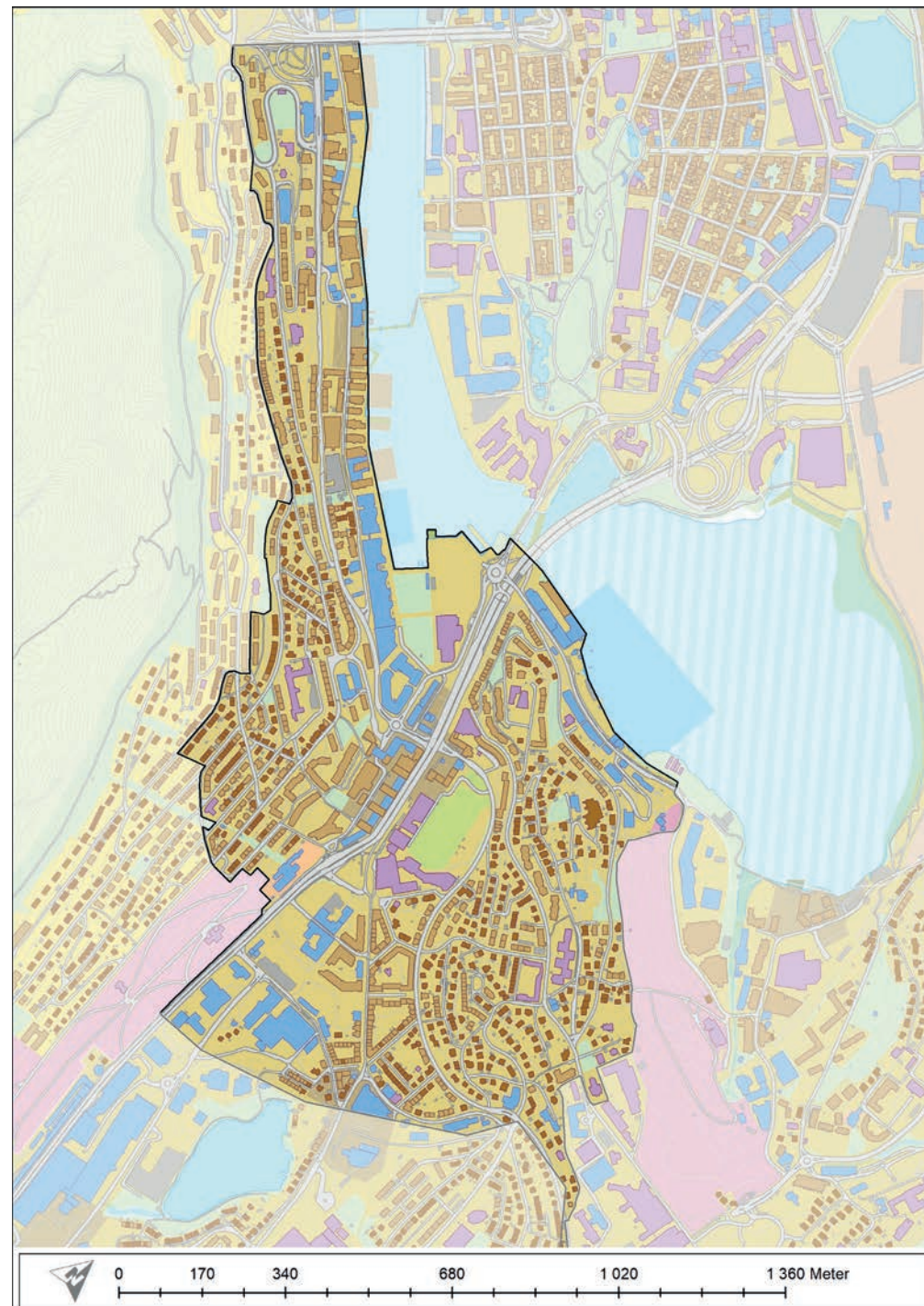
Solheimsviken

Området strekker seg langs nedre del av Løvstakksiden og Kronstadhøyden sør til Solheimsvannet. I ytterkant av sonen er det eldre, etablert boligbebyggelse. Områdene langs sjøen og bybanen har store innslag av nyere bebyggelse, dels som transformasjon av eldre næringsområder. Bydelssenteret i Årstad bydel ligger i denne sonen. Området er et urbant, flerfunksjonelt område, med næring, tjenesteyting og hoteller. Det ligger både barneskoler, ungdomsskole og videregående skole innenfor analyseområdet.

Området har god kobling til sjø, og langt på vei også til friluftsområder på byfjellet.

Området har høy tetthet i dag, oppsummert til 89 % BRA og 5,9 boliger pr/daa. Potensialet for fortetting i denne analysen blir derfor avgrenset til del av områderegulering for Mindemyren. Ubebygde deler av områdeplan for Solheimsviken/Damsgårdssundet er telt med i den regulerte boligreserven, og inngår derfor ikke i vurdering av fortettingspotensial.

Det er anslått et potensial for ca. 300-400 boliger i denne sonen, basert på størrelsen av utbyggingsområder i områdereguleringsplan.



Minde

Området er sammensatt av flere deler. I hovedsak bygget ut med boliger i tett gatestruktur, fra tidlig 1900-tallet. Området inkluderer en barneskole, en ungdomsskole, en videregående skole og høyskolen i Bergen. I tillegg ligger Minde skole like utenfor områdeavgrensingen i sør. Sentralt i sonen ligger idrettsområdet med Brann stadion, Nymarksbanene og Haukelandshallen. Området inneholder flere grøntområder med parkmessig opparbeiding: Leaparken, Solheimsvannet, Christieparken, Langhaugen, Fridalen v/skolen. Det meste av området øst for Mindemyren og Nymarksområdet er vist som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen.

Mindemyren strekker seg som et næringsområde med flere større næring- og lagerbygg og åpne parkeringsplasser fra nord til sør langs Kanalveien. Områdeplan for Mindemyren legger til rette for regulering av mye ny bebyggelse i området og området er preget av å være under transformasjon, både som følge av pågående bybaneutbygging og endringer i bygningsmassen. På Wergeland er det vedtatt en områdeplan som ikke er fullt utbygget, men den inngår ikke beregningen da disse boligene inkluderes i opptelling av boligreserve i vedtatte reguleringsplaner.

Dagens områdetetthet er på omkring 48 % BRA, og 2,7 boliger pr/daa.

Vurdering av potensial er gjort for det store transformasjonsområdet for seg, og den resterende delen av sonen for seg. Holdes Mindemyren m/Wergeland vest for Storetveitveien og halve Leaparken utenom, er områdetettheten i resten av området ca. 3,3 boliger/daa. Det er pågående planinitiativ flere steder i sonen, og det er vurdert at det kan fortettes ytterligere innenfor et etablert, strukturert gatenett. En økning i områdetetthet til 3,6 boliger/daa gir 500 flere boliger i denne delen av sonen.

Endelig andel boligbebyggelse på Mindemyren er ikke avklart, men slik skisser og grunneieres innspill foreligger p.t. vil en utbygging av Mindemyren gi et sted mellom 2000 og 3000 boliger i denne sonen.



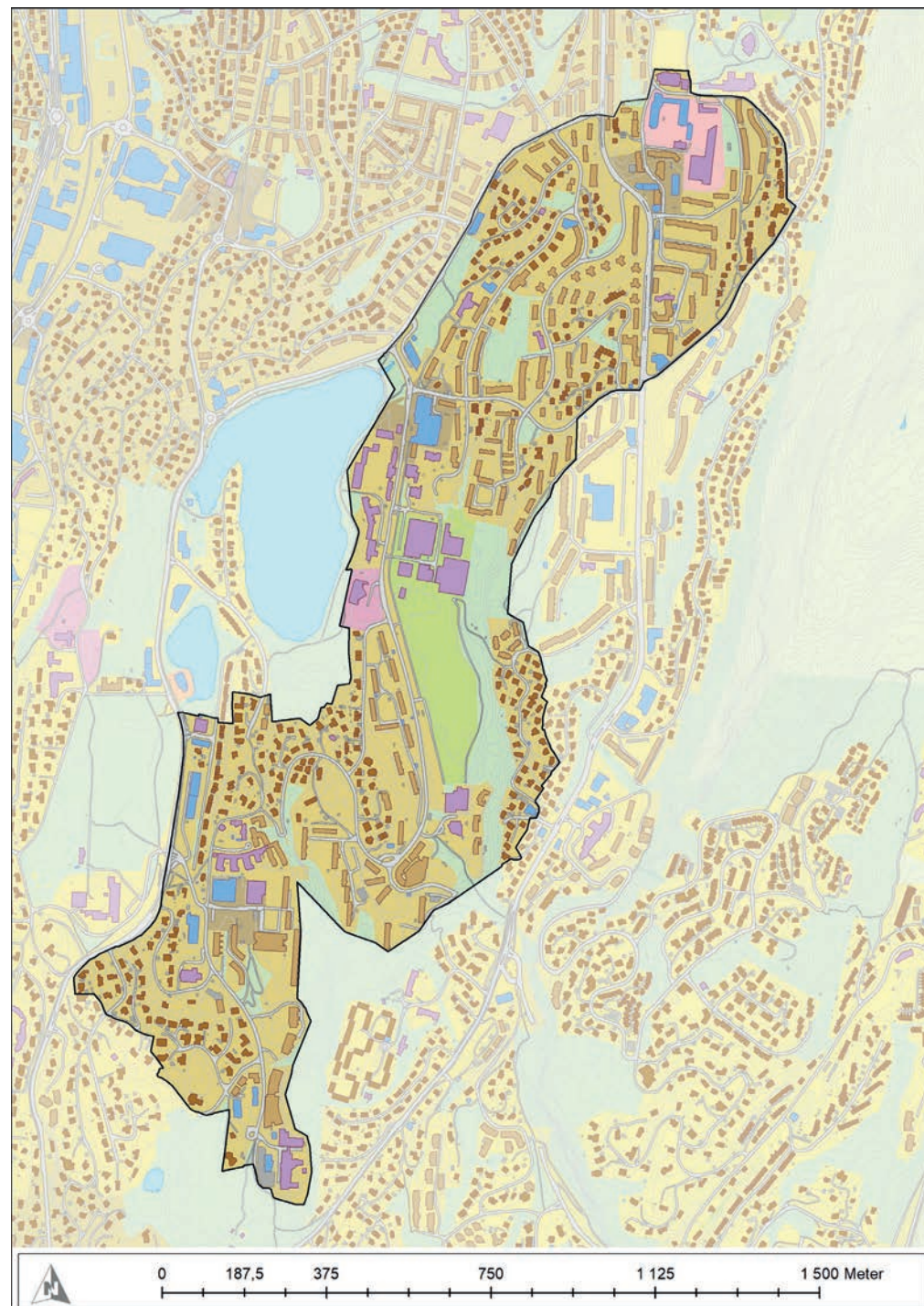
Slettebakken

Området består først og fremst av boligutbygging fra 50-tallet, ispedd småhusutbygging i tiårene etter, særlig mot sør. Sentralt i sonen ligger Sletten senter som er et større kjøpesenter for hele den sørlige delen av bydelen, samt nordre deler av Fana. Det er i tillegg lokalsenter med sentrumskjerner på Landåstorget og Fantoft. Idrettsområdet på tidligere bossfylling dekker store areal rett sør for Sletten senter.

Dette er det eneste analyseområde som krysser bydelsgrense. Sentrumskjernen på Fantoft ligger like nord for grensen mot Fana, og den tilhørende byfortetningssonen strekker seg noe inn i nabobydelen. Det er likevel funnet hensiktsmessig å ikke splitte analyseområdet langs bydelsgrensen i dette tilfellet.

Det er fortettingspotensial i utbygging av ledig areal mellom bygninger og i ombygging av eksisterende bygningsmasse. Områdetettheten er på 47 % BRA, med 4,2 boliger/daa. Det er derfor ikke regnet på et generelt fortettingspotensial.

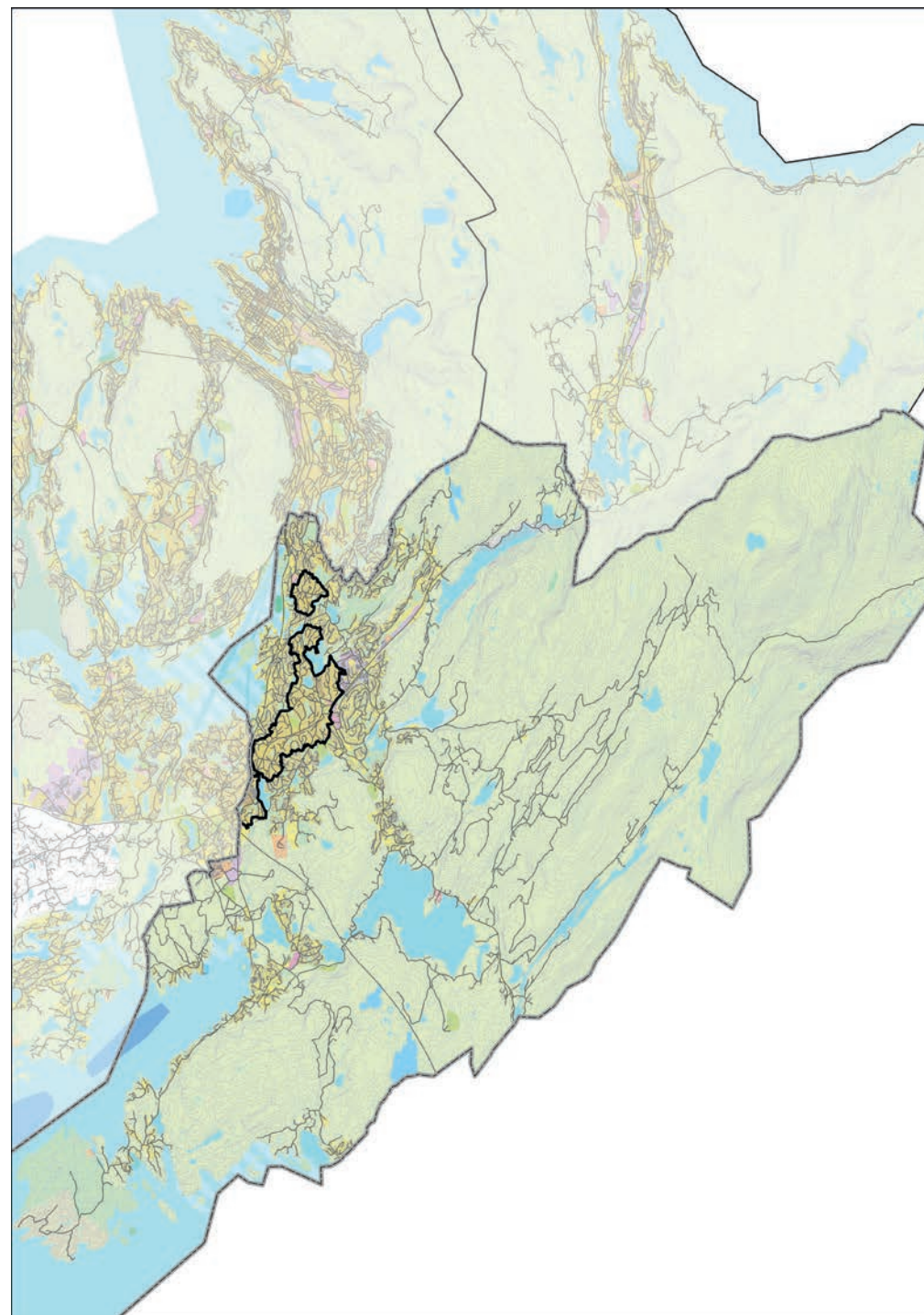
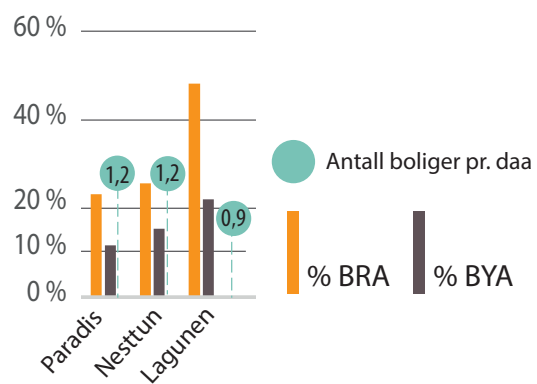
I pågående arbeid med områdeplan på Slettebakken, er boligpotensialet anslått å ligge et sted mellom 300 og 800 boliger.



Fana

Fana bydel er i den spesielle situasjonen å inneha ikke bare sitt eget bydelssenter som er Nesttun, men også bydelssenteret for Ytrebygda som er Lagunen. Sentrumsområdene i bydelen er delt i tre analyseområder.

Status i dag	
Innbyggere:	43 150
Barneandel (0-17 år):	24 %
Eldreandel (70 år og eldre):	11 %
Leilighetsandel («store boligbygg»):	24 %
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	2,5
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene:	23 %
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	20 350



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	1150
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	1260
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	8500
Beregnet potensial for nye boliger	3000

Grunnlag

De tre analyseområdene i Fana er svært ulike. Paradis er en liten sone med store områder med hensynssone kulturmiljø og vedtatt områdeplan. Også sonen rundt Lagunen har vedtatt områdeplan som legger føringer for utviklingen. Et større sammenhengende område rundt bydelssenteret er langt mer sammensatt innenfor sonen. Vurderingene av denne sonen speiles bl.a. i det store spennet mellom teoretisk og beregnet potensial for Fana.

Potensial og behov

Det er beregnet et potensial på ca. 3000 boliger i fortetningsområdene i Fana. Det er sett til offentlige områdeplaner for Paradis, mens det er tatt utgangspunkt i en generell fortetting i det store sammenhengende fortetningsbeltet rundt Nesttun bydelssenter. Boliger innenfor områdeplan Lagunen inngår i tall for vedtatt boligreserve i bydelen og er ikke talt med i potensialet. Sammenstilt med prognose for boligbehov, ser det ut til at bydelen kan forsyne nødvendig boligantall vesentlig ut over planperioden innenfor den sentrale fortettingssonen.

Utfordringer og muligheter

Veinettet i analyseområdene ligger langt unna det gatenettet som er beskrevet i kommuneplanen. Å sikre et tilstrekkelig byromsgrid som kan tjene de ulike trafikantene og særlig gi god mobilitet for myke trafikanter, blir utfordrende. I denne skalaen vil nødvendig gatestruktur fort kreve overordnede planer, og kan ikke løses i enkeltprosjekt.

Et finmasket gangnett vil gi bedre mobilitet generelt, og også bedre tilgjengelighet til eksisterende grønnstruktur. Opparbeidede offentlig tilgjengelige parkområder er det få av i området, og det ligger klart potensial i videreutvikling av eksisterende vannveier.

Det har vært høy plan- og byggeaktivitet i bydelen de siste årene, blant annet som følge av at bybanen ble etablert. Vedtatt boligreserve ligger høyere enn prognosen for boligbehovet i planperioden. Med fortsatt planaktivitet i bydelen, og et potensial som ligger godt over prognostisert behov langt utover planperioden, kan fokus ligge på kvalitet og sammenheng i den videre utviklingen av bydelen.

Bydelsdemografi

Fana bydel er den største bydelen i Bergen, med sine 151 km² landareal, mens befolkningen er omtrent lik som i flere av de andre bydelene. Mye av arealet er naturareal samt en del landbruksareal. Bebyggelsen ligger i et belte som en fortsettelse fra Bergensdalen i nord, og inn mot Nordås og Rå. Bydelen har god bybane- og vegtilknytning til Bergen sentrum.

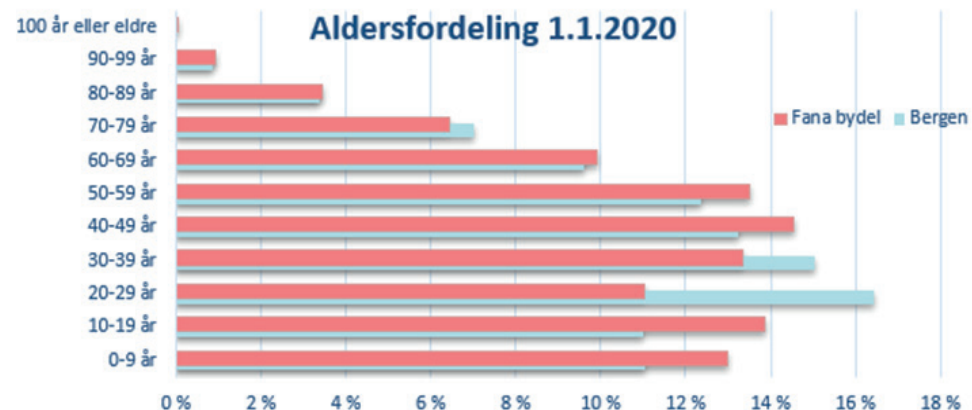
I KPA 2018 er bebyggelsessonen i Fana variert, fra sentrumskjerner på Paradis, Nesttun og Lagunen, til store arealer med «ytre fortettingssone», blant annet i Sædalen, på Vallaheliane og i Fana.

Sammenliknet med kommunen som helhet har Fana bydel per 2020 en høyere andel barn, og færre unge voksne. Fana bydel er overrepresentert med barnefamilier.

Husholdningsstørrelsen er 2,5 i gjennomsnitt, som er det høyeste i Bergen. Befolkningsveksten i bydelen har hatt en noe høyere vekstrate siste 10 år i snitt i forhold til kommunen som helhet (1,3% vekst i snitt per år).

Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. Kommuneplanens arealdel samt øvrige planprosesser tilsier at Fana vil kunne ha en videre utvikling som følger kommunens forventede befolkningskonjunktur. Fana vil trolig kunne fortsette å være attraktiv for barnefamilier, men boligene i bydelen består allerede i stor grad av eneboliger og en del rekkehus. Det antas dermed at det med normal flyttdynamikk vil være et tilstrekkelig antall familieboliger i bydelen.

Gitt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,5% per år mot 2030, får vi 2000 nye beboere i bydelen i 2030. Det forventes at den resulterende husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Gitt en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for de nye beboerne på 1,7 får vi et boligbehov i bydelen på 1150 boliger. Eksisterende leilighetsandel er 24%.



Aldersfordeling i Fana bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

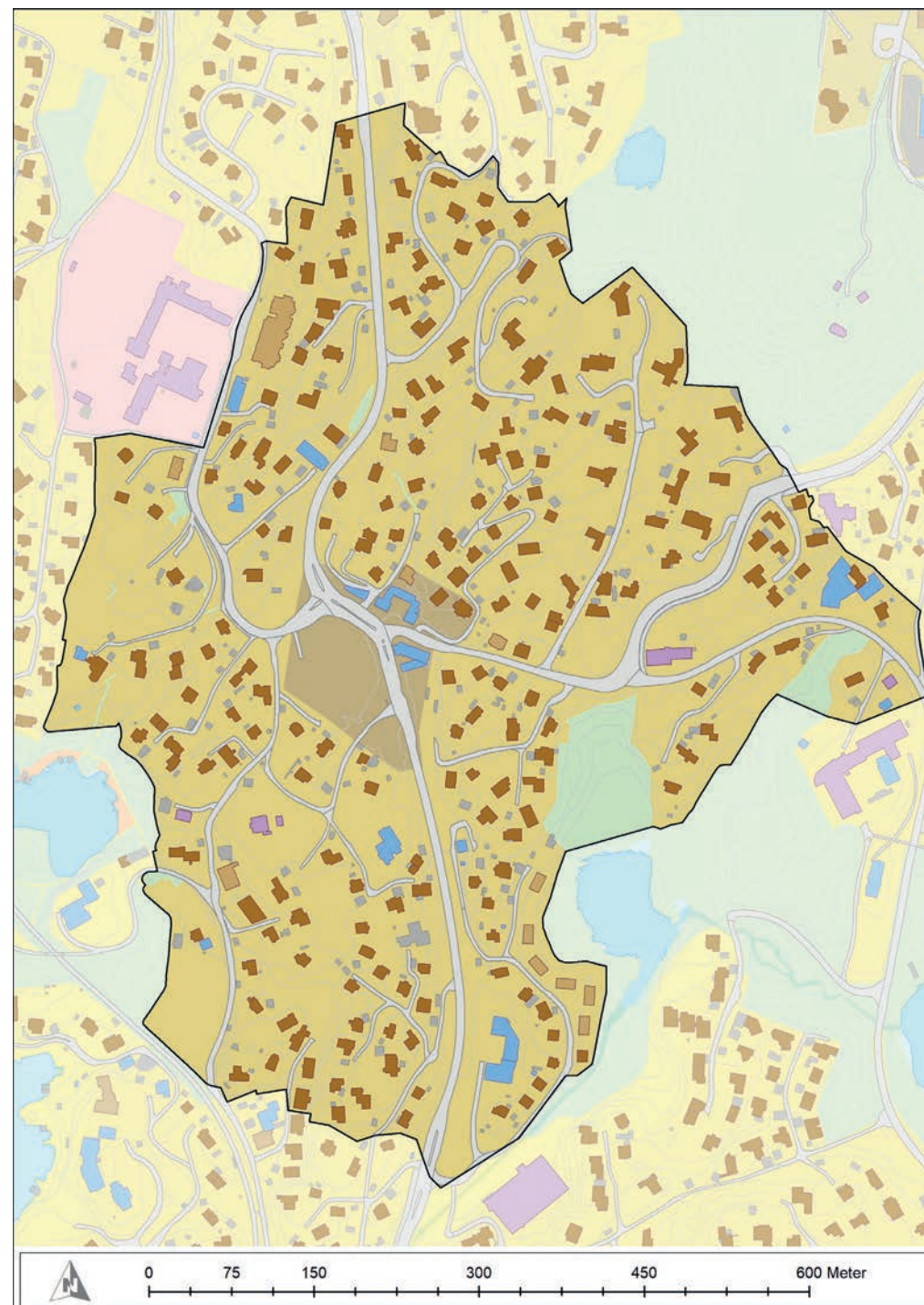
Paradis

Fortettingssonen rundt Paradis er relativt liten. Den er avgrenset av grønnstruktur både i sørvest og på østsiden. På grunn av landskapsform og plassering av bebyggelse, blir deler av grønnstrukturen rundt Eikelundstjørna inkludert i analyseområdet i dette arbeidet. Paradis skole ligger rett på utsiden av avgrensingen mot nord. Området består i all hovedsak av spredt eneboligbebyggelse.

Sentrumskjernen er under transformasjon fra et veikryss til bybaneholdeplass med oppstrammet gatestruktur og oppføring av leilighetsbygg på de gamle eneboligtomtene nærmest sentrumskjernen. Store deler av analyseområdet inngår i hensynssone for kulturmiljø.

Det er kort vei til grønnstruktur av høy kvalitet like utenfor analyseområdet. Offentlig tjenesteyting tar heller ikke mye plass i sonen. Området har likevel lav tetthet i dag, med en områdeutnytting på 23 %, og 1,2 boliger/daa.

Områderegeringsplanen på Paradis er vedtatt med utgangspunkt i forrige KPA. Den har potensial for opp mot 1000 nye boliger i de områder som krever detaljregulering før utbygging og som dermed ikke er telt med i vedtatt boligreserve. Et tillegg av 1000 nye boliger gir en ny områdetetthet på ca. 3,5 boliger/daa. Det er pr. nå ikke vurdert å være grunnlag for å anta en høyere områdetetthet i analyseområdet Paradis.



Nesttun

Byfortettingssonen rundt bydelssenteret strekker seg fra Hopsvannet i nord til Apeltunvatnet i sør. Foruten sentrumskjernen i bydelssenteret er det òg en sentrumskjeerne ved Skjoldskiftet. Analyseområdet er relativt stort, og strekker seg i et langt bånd langs bybanen. Nesttun er det gamle administrasjonssenteret i tidligere Fana kommune.

Området inkluderer både videregående skole, barneskoler og idrettsområde ved Tors vei. Idrettsområdet på Slåtthaug ligger like utenfor analyseområdet.

Ved bydelssenteret har det vært bygget ut en del nye leilighetsbygg siste år. Leilighetsandelen er imidlertid lav når vi ser på analyseområdet samlet.

Analyseområdet har en områdetetthet på 26 % BRA og 1,2 boliger/daa. Nesttun sin plassering i byen gjør at den har gode forbindelser til store deler av øvrige sentrale områder. Bybanen gir alle mobilitet til både Ytrebygda, Årstad og Bergenhus. Flere av delområdene i sonen har ikke en gatestruktur eller gangnettverk slik KPA trekker frem, og fortetting innenfor det utbygde området kan sikre bedre gangtilgjengelighet i området.

Vassdrag gjennom og langs analyseområdet er viktige kvaliteter som kan videreutvikles. Flere vann i området har begrenset rekreasjonsverdi for allmenheten i dag. Det er også få felles og offentlig tilgjengelige lekeplasser og møteplasser utenfor Nesttun sentrum.

Endringen i maskevidden i gangnettet kan være utfordrende å løse uten gjennom større planarbeid. Det pågår offentlig arbeid med steds- og trafikkanalyse for Skjold, som ser bl.a. på denne problemstillingen for deler av området.

En økning av områdetettheten til 2 boliger/daa, gir rom for 2000 nye boliger i området. Selv om det er nesten en dobling av tettheten, er det ikke veldig tett, og det er gode muligheter for utbygging som gir et mer finmasket gatenett med ny bygningsstruktur konsentrert flere steder i sonen.



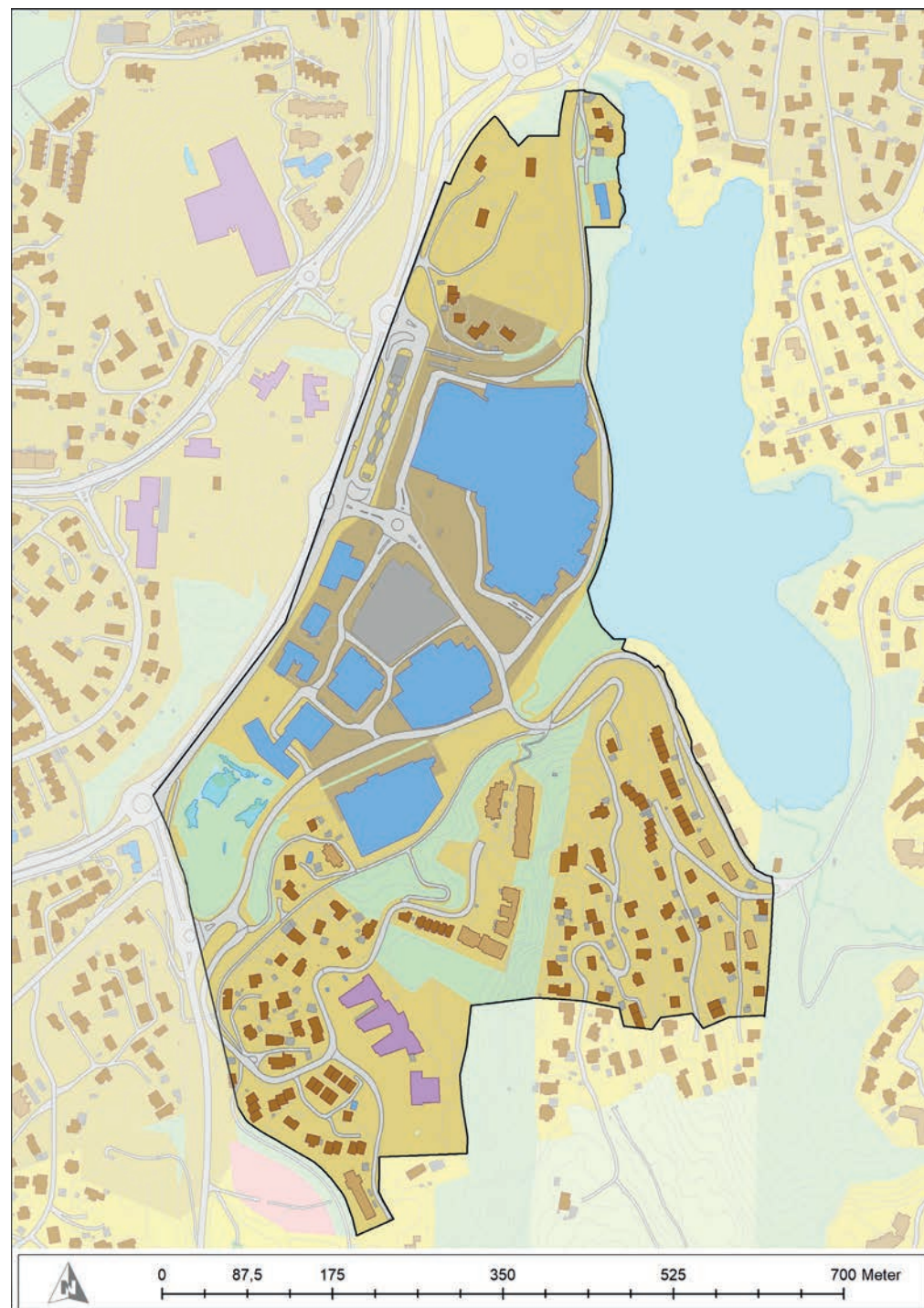
Lagunen

Lagunen ligger mot grensen av Ytrebygda bydel, og er bydelssenter for Ytrebygda. Analyseområdet inneholder svært mye handels- og næringsareal, men også noen hundre boliger. Bybaneholdeplass, kollektivterminal og hovedveisystem binder denne sonen godt til store deler av byen, mens de nære koblingene kan styrkes vesentlig. I øst grenser området mot Apeltunvatnet.

Dagens bygningsmasse gir en områdetetthet på 48 % og 0,9 boliger/daa.

Områderegeringsplan for Lagunen ble vedtatt i 2015 og dekker hele analyseområdet. I dette arbeidet blir områdeplanen derfor lagt til grunn, uten nærmere vurderinger i denne omgang.

Områderegeringsplanen har et forventet boligantall på ca. 700 boliger. De boligene som ikke alt er oppført inngår i opptelling av vedtatt boligreserve. Det er dermed ikke grunnlag for å sette noe ytterligere boligpotensial for denne sonen.

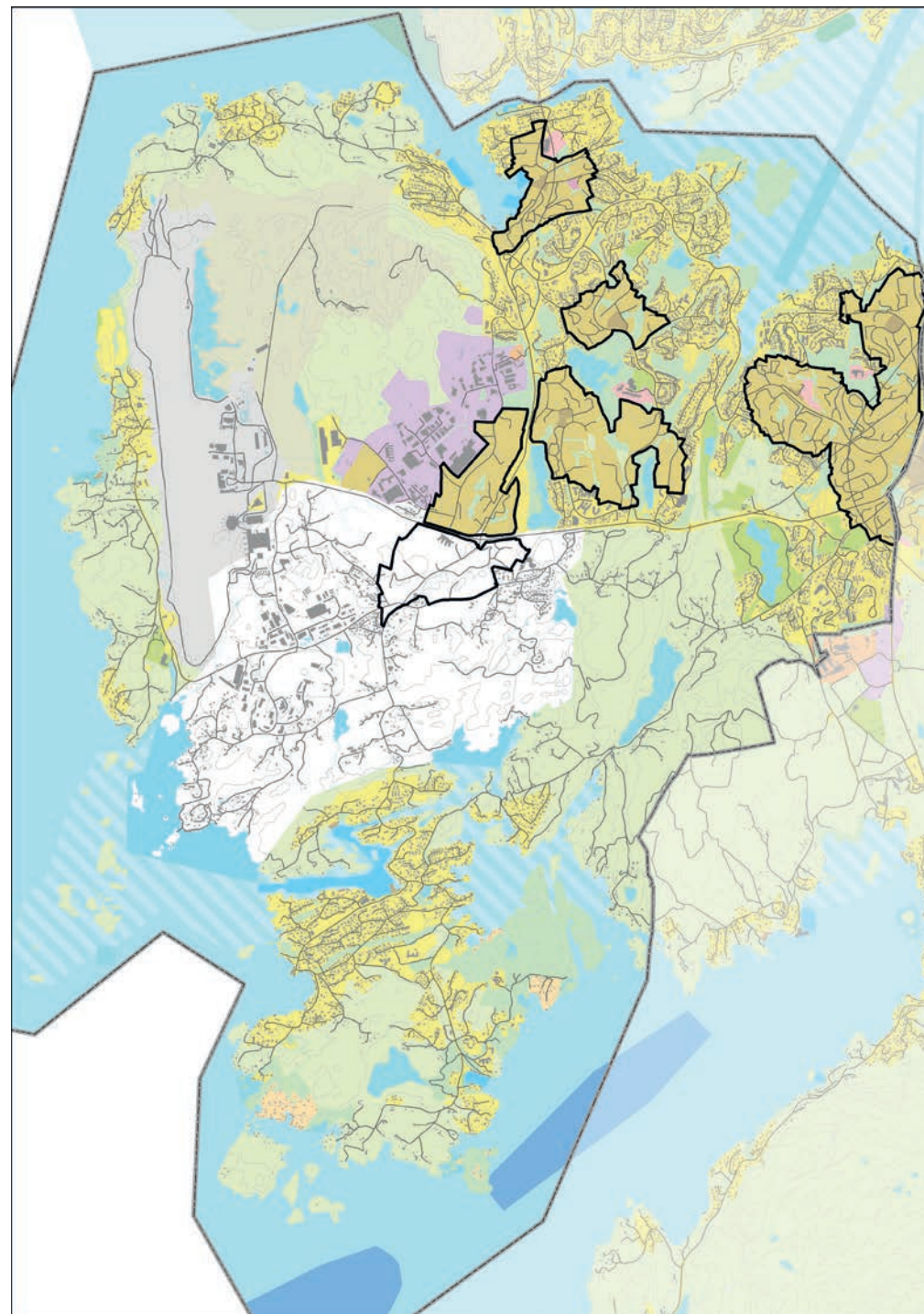
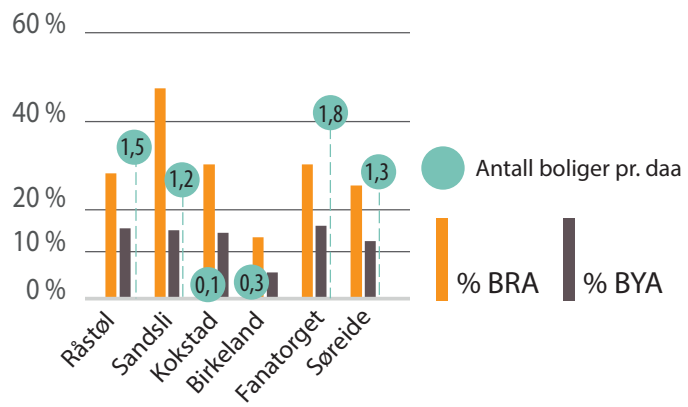


Ytrebygda

Ytrebygda er den nest minste bydelen etter folketall. Fortettingssonen er delt i hele 6 analyseområder, ett av dem uten sentrumskerne. Birkeland er tatt med, selv om det ikke er del av kommuneplanen. Analyseområdet Birkeland er avgrenset med bakgrunn i egen kommunedelplan.

Status i dag

Innbyggere:	29 300
Barneandel (0-17 år):	25 %
Eldreandel (70 år og eldre):	10 %
Leilighetsandel («store boligbygg»):	25 %
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	2,5
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene:	35%
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	26 750



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	1350
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	820
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	11 600
Beregnet potensial for nye boliger	5000

Grunnlag

De ulike analyseområdene har noe ulik karakter. Råstøl og Søreide har hatt høy byggeaktivitet siste tiårsperiode, med antatt mindre endringer i kommende periode. Også Fanatorget, som ligger noe for seg selv og med etablert bebyggelse, er gitt et relativt lavt nytt potensial. For sonene lengst vest er det derimot vurdert å være rom for en langt større tetthetsøkning, men for Kokstad i hovedsak til næring i samsvar med vedtatte reguleringsplaner.

Potensial og behov

Det har vært høy plan- og byggeaktivitet siste år, noe som også påvirker prognoser for kommende tiårsperiode. Vedtatt boligreserve ligger høyt sammenliknet med prognostisert behov.

Beregnet potensial er vurdert til et sted mellom 4800 og 5300 nye boliger, og dermed tilfredsstillende langt utover planperioden. Det kan også bli nødvendig å følge med på behovet for å styre utbyggingstaken for å sikre ønskelig utvikling i øvrige bydeler.

Utfordringer og muligheter

Flere av analyseområdene har lav tetthet i dag, men er bebygget. Det gir utfordringer i å sikre helhetlige strukturer ved fremtidig utbygging. Særlig gjelder det gatenett og byromsstruktur. Mulighetene for å videreutvikle grønnstrukturen er god, og mer håndterbar å sikre i enkeltsaker.

Hoveddelen av fortettingspotensialet ligger i Birkeland og Sandsli. Det er startet opp et offentlig strategisk planarbeid for Birkeland. Privat planarbeid på Sandsli må følges særlig opp, for å sikre en helhetlig utvikling av området, med både sentrums kvaliteter, god byromsstruktur og behov for offentlig tjenesteyting.

Bydelsdemografi

Ytrebygda bydel er en liten bydel i Bergen, med sine 38 km² landareal. Mye av arealet er naturareal, men her ligger også regionens flyplass, Flesland, og store næringsområder på sør- og østsiden av flyplassen. Bydelen ble skilt ut fra Fana bydel i 1990.

Kokstad/Sandsli er et av de store arbeidsplassområdene i byregionen. Siden planlegging av bybanens byggetrinn 3 kom i gang har det vært fokus på å øke antall boliger i bydelen. Eksisterende boliger i bydelen består i stor grad av eneboliger og en del rekkehus.

I KPA 2018 er bebyggelsessonen i Ytrebygda variert, fra sentrumskjerner på Søreide, Fanatorget, Nordås, Sandslimarka og Birkelandskiftet, til store arealer med ytre fortettingssone, blant annet i på Hjellestad/Milde, og Søreide/Steinsviken.

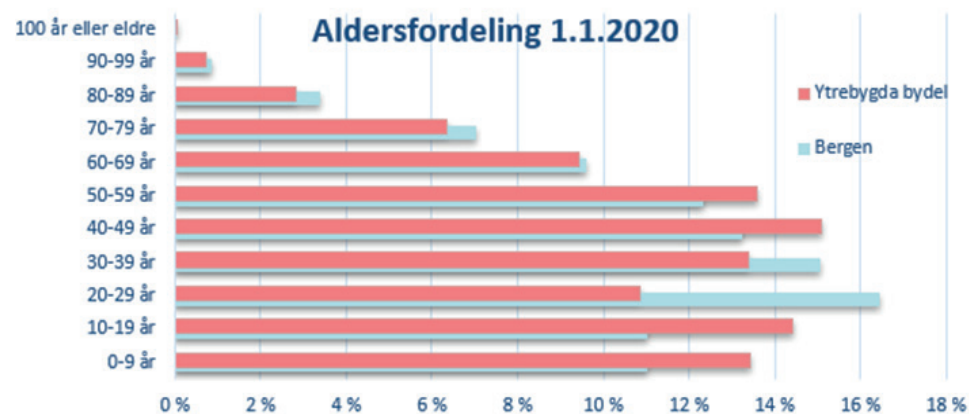
Sammenliknet med kommunen som helhet har Ytrebygda bydel per 2020 en høyere andel barn, og færre unge voksne. Ytrebygda er, som Fana, overrepresentert med barnefamilier.

Husholdningsstørrelsen er 2,5 i gjennomsnitt, som er det høyeste i Bergen.

Befolkningsveksten i bydelen har hatt en noe høyere vekstrate siste 10 år i snitt i forhold til kommunen som helhet, med 1,5% vekst i snitt per år.

Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. Kommuneplanens arealdel samt øvrige planprosesser tilsier at Ytrebygda vil kunne fortsette å ha en høyere veksttakt enn kommunen for øvrig i enda noen år. Ytrebygda vil trolig kunne fortsette å være foretrukket for barnefamilier, men boligene i bydelen består allerede i stor grad av eneboliger og en del rekkehus. Det antas dermed at det med normal flyttedynamikk vil kunne være et tilstrekkelig antall familieboliger i bydelen.

Gitt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,8 % per år mot 2030, får vi 2200 nye beboere i bydelen i 2030. Det forventes at den resulterende husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Gitt en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for de nye beboerne på 1,6 får vi et boligbehov i bydelen på 1350 boliger. Eksisterende leilighetsandel i bydelen er 25%.



Aldersfordeling i Ytrebygda bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

Råstøl

Analyseområdet Råstøl strekker seg fra Nordås til Siljustøl og inkluderer to sentrumskjerner. Det inneholder områder med eldre småhusbebyggelse, rekkehusområder fra slutten av 60-tallet og 80-tallet, og boligområder bygd ut etter tusenårsskiftet rundt sentrumskjernen på Råstølen.

Videregående skole ble oppført i 2010. Området har også både barne- og ungdomsskole inne i sonen, men hoveddelen av barneskolen, avdeling Søråshøgda, ligger utenfor analyseområdet.

Området har relativt gode forbindelseslinjer, men koblingene nord-sør sammen med det finmaskede gangnettet kan med fordel styrkes.

Sonen grenser til tilgjengelige gode friareal i Siljustøl og Søråshøgda. Det er også flekker av gjenværende natur som danner fine, grønne forbindelser og lekeområder. Området ligger tett på Nordåsvannet, og det er et stort potensial i å bedre tilgang til strandsonen for allmennheten. Tilgangen til vannet er dårlig både visuelt og fysisk i dag.

Analyseområdet har en områdetetthet på 28 % BRA og 1,5 boliger/daa. Ettersom store deler av sonen er bygget ut med sonevis helhetlig struktur, er det vurdert å være noe begrenset utbyggingspotensial kommende periode. Noe foretting må påregnes, kanskje særlig i nord. Det er beregnet en ny områdetetthet på 2 boliger/daa, som gir ca. 700 nye boliger i sonen.



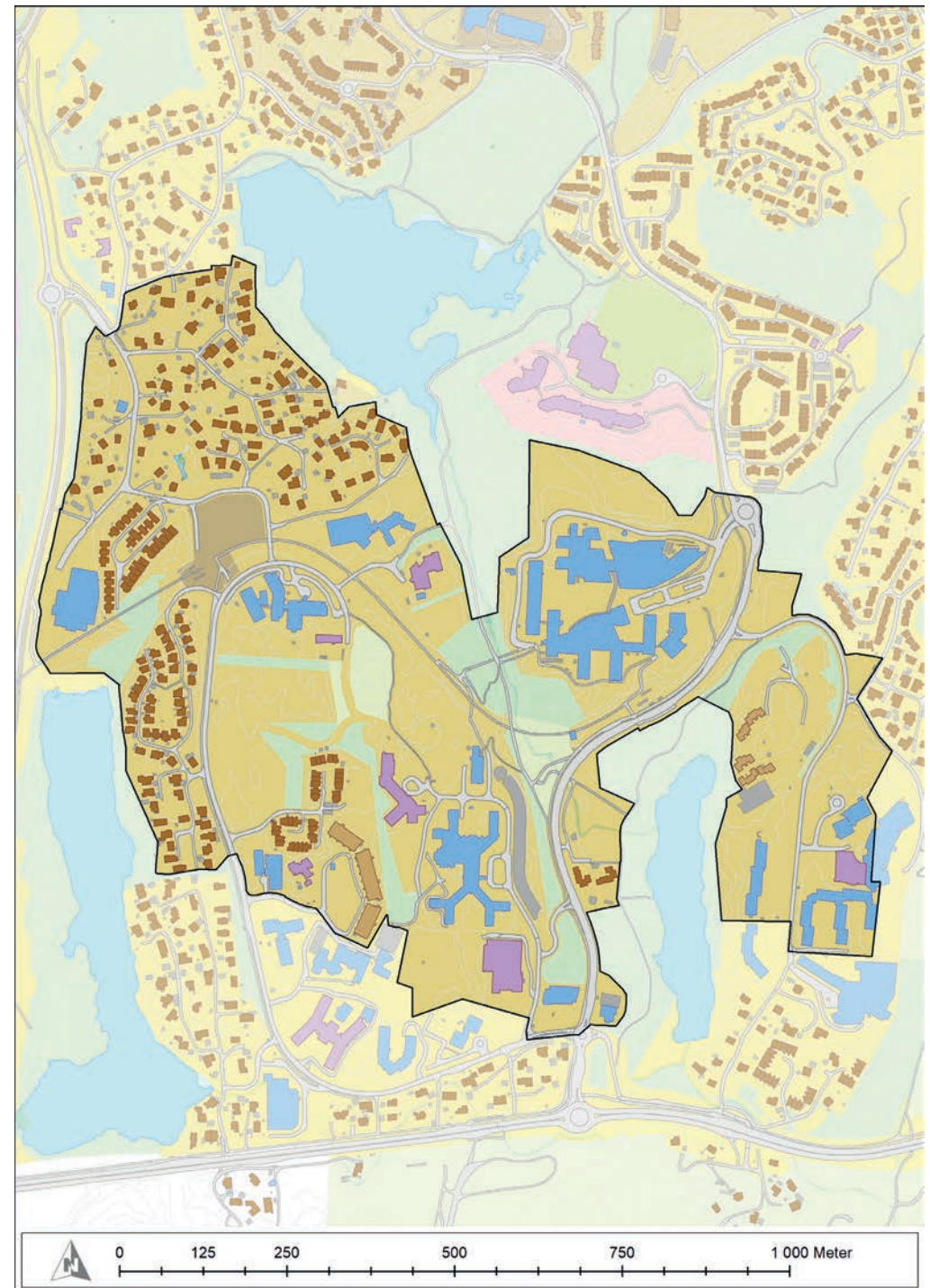
Sandsli

Sandsli er et tidligere kontorområde som er i ferd med å transformeres til et flerfunksjonelt byområde. Området er omkranset av vann på tre kanter, med gode grønne gangtraseer fra byggeområdet ut til den blågrønne strukturen.

Kombinasjonen av større kontorbygg og boligbebyggelse med lav tetthet gjør at det er lite byrom og opparbeidede møteplasser. Området er i stor endring med mange nye og store byggeprosjekter. Det er behov for definerings av en tydelig byromsstruktur, samt å styrke koblinger mellom store, dominerende bygg og resten av området, for å unngå barrierer.

Sandsli er et spredtbygd område med flere tomme kontorbygg og store parkeringsplasser. Det er anledning til en helhetlig transformasjon av større områder, noe som gir gode muligheter for høy tetthet med kvalitet i utbyggingen. Området ligger tett på eksisterende tjenestetilbud, og en større utbygging i denne sonen kan bidra til å bygge opp under mål i KPA.

Analyseområdet har i dag en tetthet på 47 % BRA og 1,2 boliger/daa. Det er vurdert at områdettettheten kan økes til mellom 2,5 og 3 boliger/daa, noe som gir et potensial for mellom 1000 og 1400 nye boliger. Antallet samsvarer med potensial fra mer kompakte beregninger for ubebygde områder og konkrete transformasjonsområdene, bl.a. rundt sentrumskjernen.



Kokstad

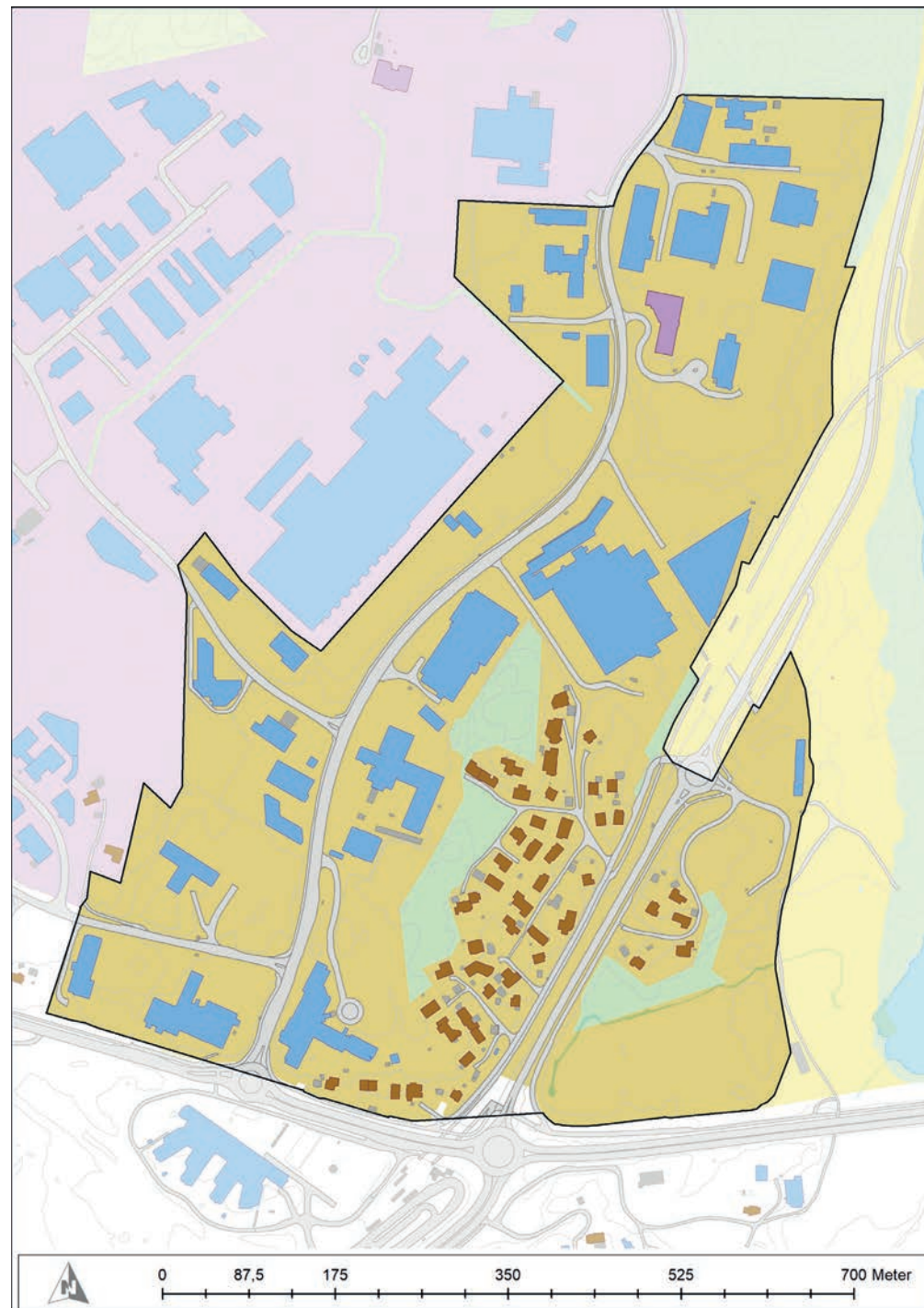
Byfortettingssonen på Kokstad inneholder i all hovedsak store næringseiendommer med industri- og lagerbebyggelse, samt en del varehandel og kontor. Et mindre område sentralt i sonen inneholder et felt med eneboligbebyggelse, og lengst i sørøst er det et større ubebygde område avsatt til fortetting.

Området har en del gjenværende naturområder, men ingen opparbeidede byrom eller felles møteplasser. Det mangler gode koblinger gjennom næringsområdene og ut til omkringliggende grønnstruktur og naturområder.

Flystøy er en faktor ved utbygging lengst vest i området.

Områdeplan for Kokstad, som omfatter store deler av det utbygde området, er i første rekke en næringsplan. Det er antatt ca. 100.000 m² til bolig. Gitt en gjennomsnittlig boligstørrelse på 100 m², gir det 100 boliger. I det ubebygde området i sørøst pågår det en planprosess for å endre vedtatt reguleringsplan. Forslagsstiller ønsker å endre planinnholdet ved å inkludere langt flere boliger på bekostning av næringsareal. I plandokumenter på høring, ble det vist et potensial for 700 boliger i planområdet.

Ytrebygda har hatt opplevd en stor endring i etterspørsel etter kontor- og næringslokaler det siste tiåret. Det er dermed ikke usannsynlig at sammensetningen av bolig og næringsandel i områdeplanen endres når planen gjennomføres.



Birkeland

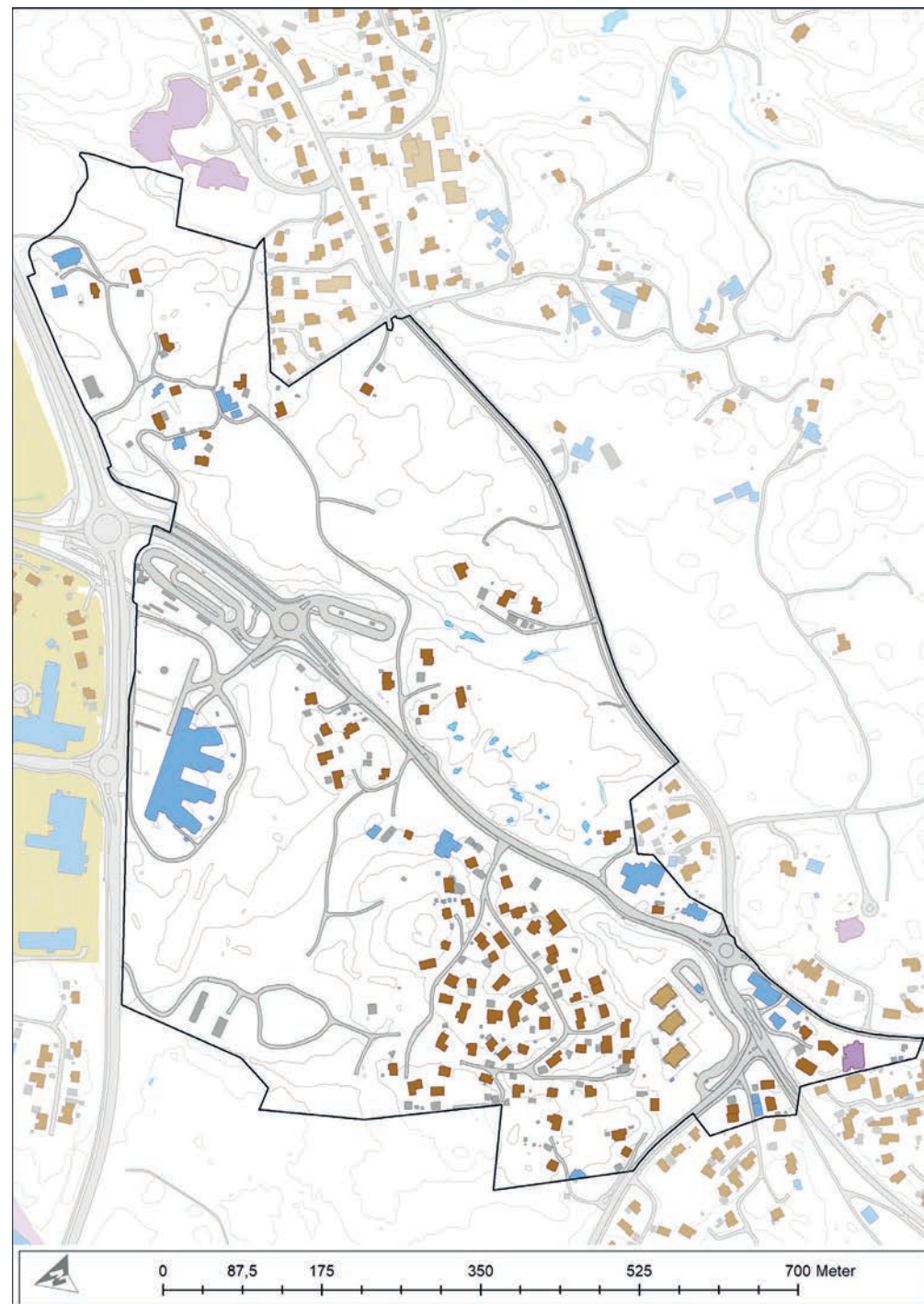
Sonen strekker seg fra Blomsterdalen senter, med butikker og noen boliger, til kollektivholdeplass på Birkeland som ligger ca. 700 m. unna. Ved kollektivterminalen er det et større kontorbygg og parkeringsanlegg. Utover selve senteret og kontorbygget ved bybanen, består området av spredt småhusbebyggelse og ubygget mark. Det meste av sonen inngår også i flystøysonen. Senterområdet betjener boligområder sørover, på Ådland, Hjellestad og Milde.

Dette området inngår i kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE), vedtatt i 2017. KDP BLÅE åpner for vesentlig nybygging og foretting.

Tettheten for området er i dag på 14 % BRA, og 0,3 boliger/daa.

Kommunen holder på å utarbeide et strategisk planprogram for Birkeland, som ser på transformasjon av området til et flerfunksjonelt, sammenhengende byområde. I det arbeidet er det anslått et boligpotensial på 2000 boliger.

En slik utbygging vil gi en fremtidig boligtetthet på ca. 4 boliger/daa.



Fanatorget

Fanatorget er et lite analyseområde. Området utgjør et lokalsenter for nordre del av Ytrebygda bydel. Det ligger langs Sandslivegen, og har kollektivbetjening med buss. Bybaneholdeplass ligger ca. 1 km sør for området. En større sammenhengende grønnstruktur strekker seg gjennom byfortettingssonen og binder sammen grøntområdene rundt Skranevatnet og Søvikatjørn. Disse er med på å avgrense analyseområdet.

Det har eksistert boliger i området fra 60-tallet, men byutviklingen skjøt først fart fra 80-tallet. Fanatorget kjøpesenter ble planlagt og bygget på slutten av 80-tallet. Området har hatt jevnt tilsig med utbygging av nye delfelter og fortetting siden.

Området har en utbygd tetthet på 30 % BRA og 1,8 boliger pr. daa. Fortettingspotensialet er ikke vurdert å være veldig stort, men er satt til 50 boliger. Det svarer til en ny områdetetthet på 2 boliger pr. daa.

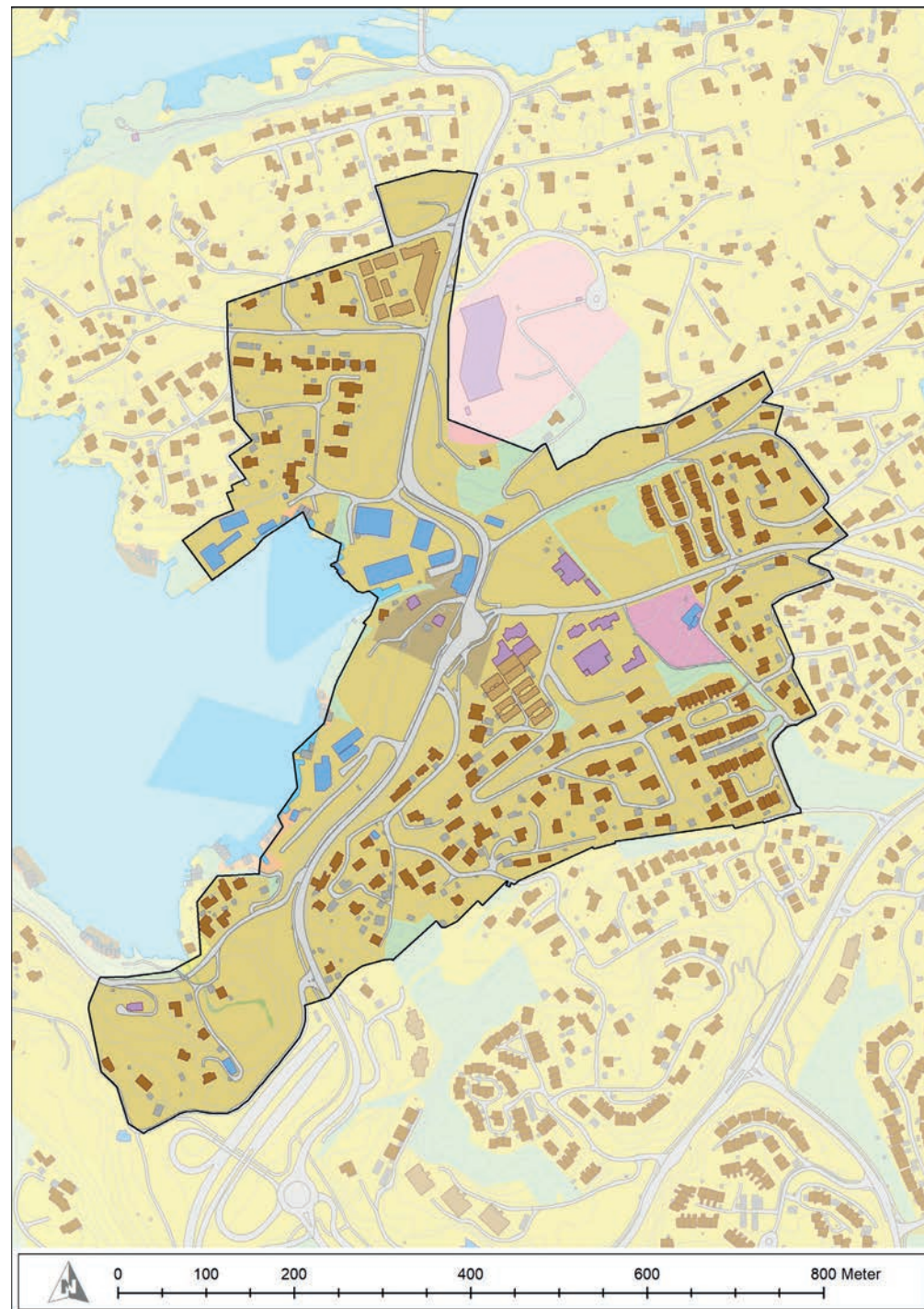


Søreide

Søreide er et lite lokalsenter lengst nord i Ytrebygda bydel. Her finnes et lite utvalg butikker, tilknytning til sjø og marina, egen kirke og ny barneskole. Etter åpning av Knappetunnelen, mellom Dolvik og Straume, har biltrafikken gjennom lokalsenteret gått vesentlig ned. Like sør for byfortettingssonen ligger Dolvik kollektivterminal. Det pågår planarbeid for ny ungdomsskole sentralt i sonen.

Områdereguleringsplan for Søreide ble vedtatt i 2011. Den åpner for ca. 600 boliger. Av dette er nesten halvparten bygget ut, mens resten gjenstår som potensial i sonen.

Analyseområdet har en tetthet på 26 % BRA og 1,3 boliger pr. daa.

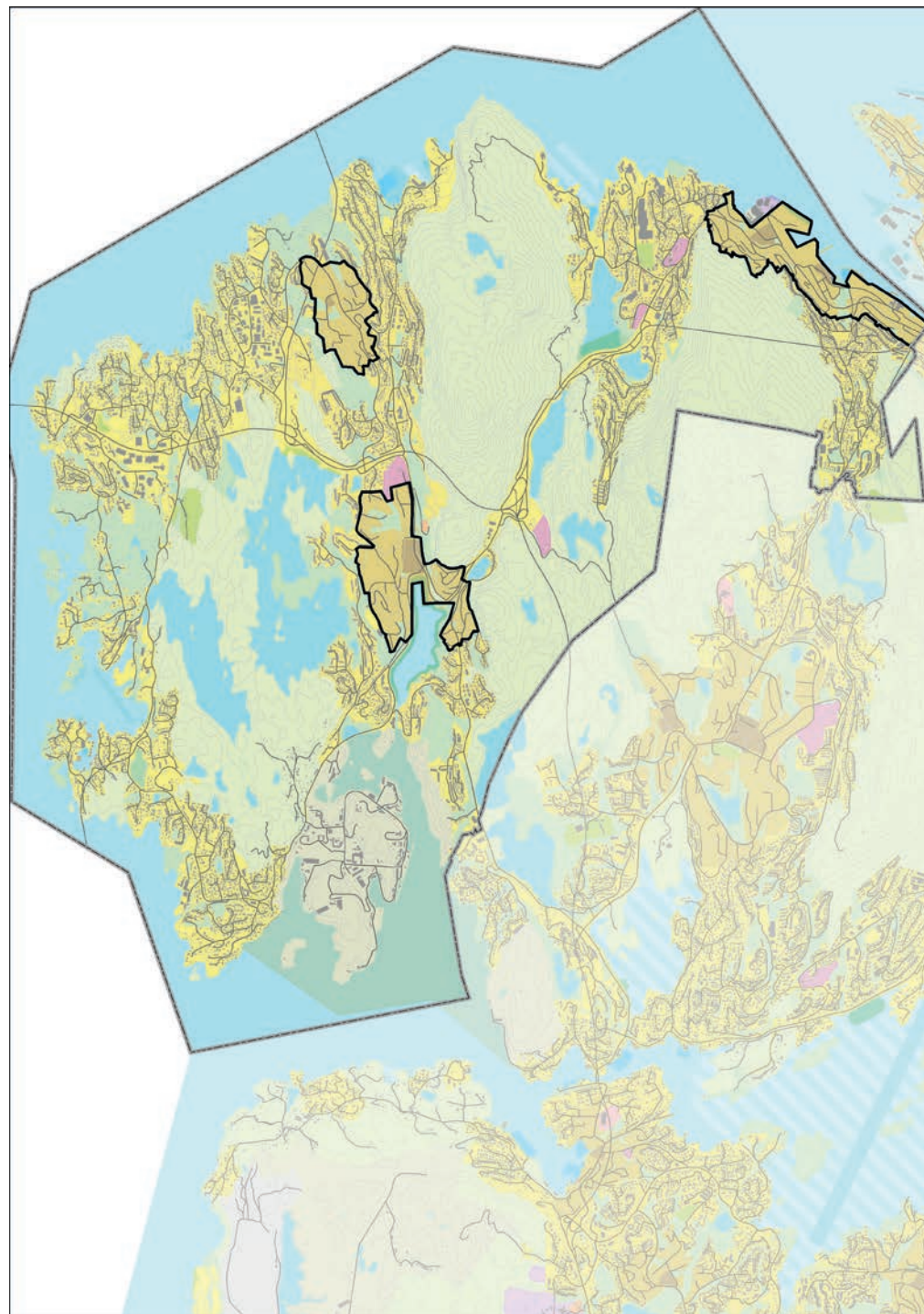
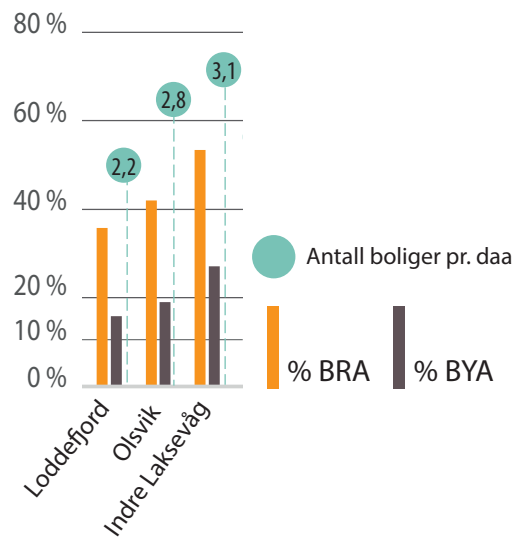


Laksevåg

Laksevåg har både et bydelssenter, lokalsenter i Olsvik og i gamle Laksevåg sentrum og et større lokalsenter ved Laksevåg senter. Rundt de to siste sentrumskjernen er byfortettingssonen sammenhengende, og det er dermed tre analyseområder i bydelen.

Status i dag

Innbyggere:	40 400
Barneandel (0-17 år):	20 %
Eldreandel (70 år og eldre):	11 %
Leilighetsandel («store boligbygg»):	42 %
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	2,2
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene:	28 %
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	16 300



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	250
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	640
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	5 200
Beregnet potensial for nye boliger	3000

Grunnlag

Analyseområdene i Loddefjord og Olsvik har store områder som er planlagt og bygget ut samlet. Her er det kun lagt til grunn en beskjeden økning i den generelle tettheten. Det pågår både strategiarbeid for Loddefjord og områdeplanlegging for deler av analyseområdet. Deler av Laksevåg er markert som omformingsområde i kommuneplanen, og også der pågår det planlegging for transformasjon. Det er både gjort en uavhengig områdevurdering, og sett hen til pågående planarbeid i potensialvurdering.

Potensial og behov

Potensialet for nye boliger er vurdert å ligge mellom 2500 og 4000. Det store spennet i forettingspotensialet knytter seg til ulike nivåer og innhold i transformasjon av indre Laksevåg. Vurdert potensial inkluderer ikke mulige utfyllingsarealer i sjø i transformasjonsområdet på Laksevåg. Vurderinger knyttet til utfylling må gjøres i pågående planarbeid.

Potensialet er vesentlig over prognostisert behov. Loddefjord skiller seg fra de andre bydelene ved at vedtatt boligreserve er høyere enn boligbehovet i planperioden. Etterspørselen etter nye boliger er lavere i bydelen enn andre steder i kommunen.

Utfordringer og muligheter

En eierstruktur med store områder som tilhører borettslag, senker sannsynligheten for store endringer. Med lavt utbyggingspress ligger utfordringene i å heve kvaliteten i de allerede bygde boområdene. Pågående offentlig planarbeid har levekår som et sentralt moment.

For Indre Laksevåg vil tilrettelegging for byutvikling kunne bidra til en styrking av det sentrumsnære området, inkludert bedre tilrettelegging langs sjø. Ferdigstilling av pågående offentlig planarbeid er dermed nyttig for å sikre mål i kommuneplanen fremfor nødvendig boligforsyning i bydelen.

Bydelsdemografi

Laksevåg bydel har 30 km² landareal. Bydelen har spredte tettbebyggelser rundt byfjell og naturarealer. I øst ligger Indre Laksevåg, som er tett knyttet til sentrum. Lengre vest ligger drabantbyene Loddefjord og Olsvik. Bil- og kollektivtilgjengeligheten fra de vestre delene av bydelen til Bergen sentrum er god via byfjellstunnellene og Puddefjordsbroen.

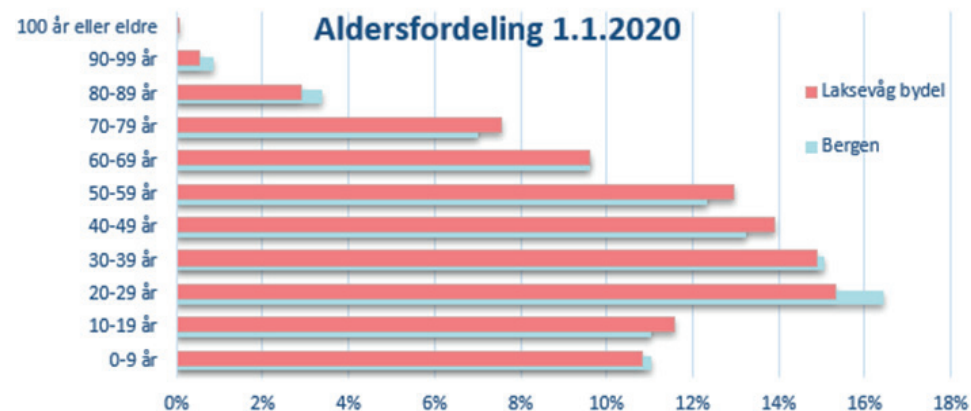
I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er bebyggelsessonen i Laksevåg variert, fra sentrumskjerner på Indre Laksevåg og i Loddefjord, til store arealer med «ytte fortettingssone», blant annet i Gravdal, Godvik og på Hilleren.

Sammenliknet med kommunen som helhet har Laksevåg bydel per 2020 en aldersfordeling som ligger ganske nær gjennomsnittet. Laksevåg er den eneste bydelen som er relativt representativ. Dette skyldes trolig kombinasjonen av én sentrumsnær del, og at det også er mer perifere boligområder i bydelen.

Husholdningsstørrelsen er 2,2 i gjennomsnitt. Befolkningsveksten i bydelen har hatt en lavere vekstrate siste 10 år i snitt i forhold til kommunen som helhet (0,7% vekst i snitt per år).

Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. Kommuneplanens arealdel 2018 samt øvrige planprosesser tilsier at Laksevåg bydel vil kunne få lavere befolkningsvekst enn kommunen for øvrig de kommende årene.

Gitt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,1% per år mot 2030, får vi 350 nye beboere i bydelen i 2030. Det forventes at den resulterende husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Gitt en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for de nye beboerne på 1,6 får vi et boligbehov i bydelen på ca. 250 boliger. Eksisterende leilighetsandel i bydelen er 42%.



Aldersfordeling i Laksevåg bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

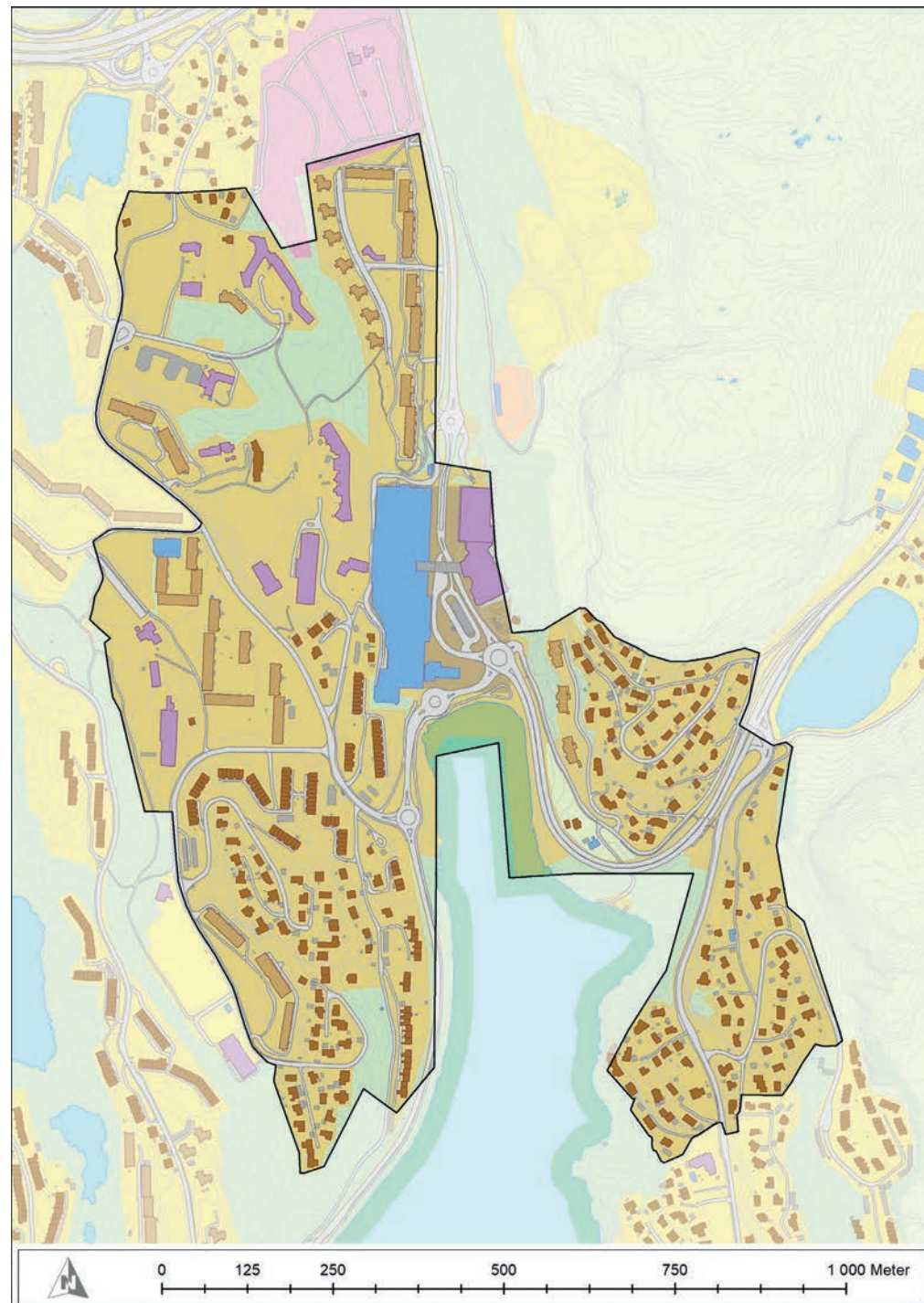
Loddefjord

Loddefjord ble planlagt og utbygd som en drabantby fra tidlig 70-tall. Loddefjord har gode kollektiv- og bilvegforbindelser til Bergen sentrum. Forbindelsene internt i sonen er greie, men påvirkes av store høydeforskjeller. Sentrumskjernen inneholder eget kjøpesenter, badeland og ishall. Med noen få unntak har det vært liten nybygging av boliger her siden sent 80-tall.

Grønnstrukturen i området ble lagt i opprinnelig reguleringsplan som delvis fortsatt gjelder, fra sent 60-tall. Det er et stort potensial i bedre tilgjengelighet til Bjørndalspollen.

Det pågår arbeid med strategisk planprogram for Loddefjord, og i tillegg en områderegulering for Loddefjordsåsen. Arbeidet har ikke kommet langt nok til å kunne gi tall for boligpotensial, men arbeidet har avdekket behov for mer variert næringsaktivitet i området.

Områdetettheten er i dag på 36 % BRA og 2,2 boliger pr. daa. Område er bydelssenter, og selv med større innslag av næringsbygg er det rom for fortetting både innimellom blokkbebyggelsen i nord, inn mot sentrumskjernen og i de spredte områdene sør for bydelssenteret. En utbygging av 500 – 600 nye boliger gir en ny områdetetthet mellom 2,8 og 3 boliger/daa gir.

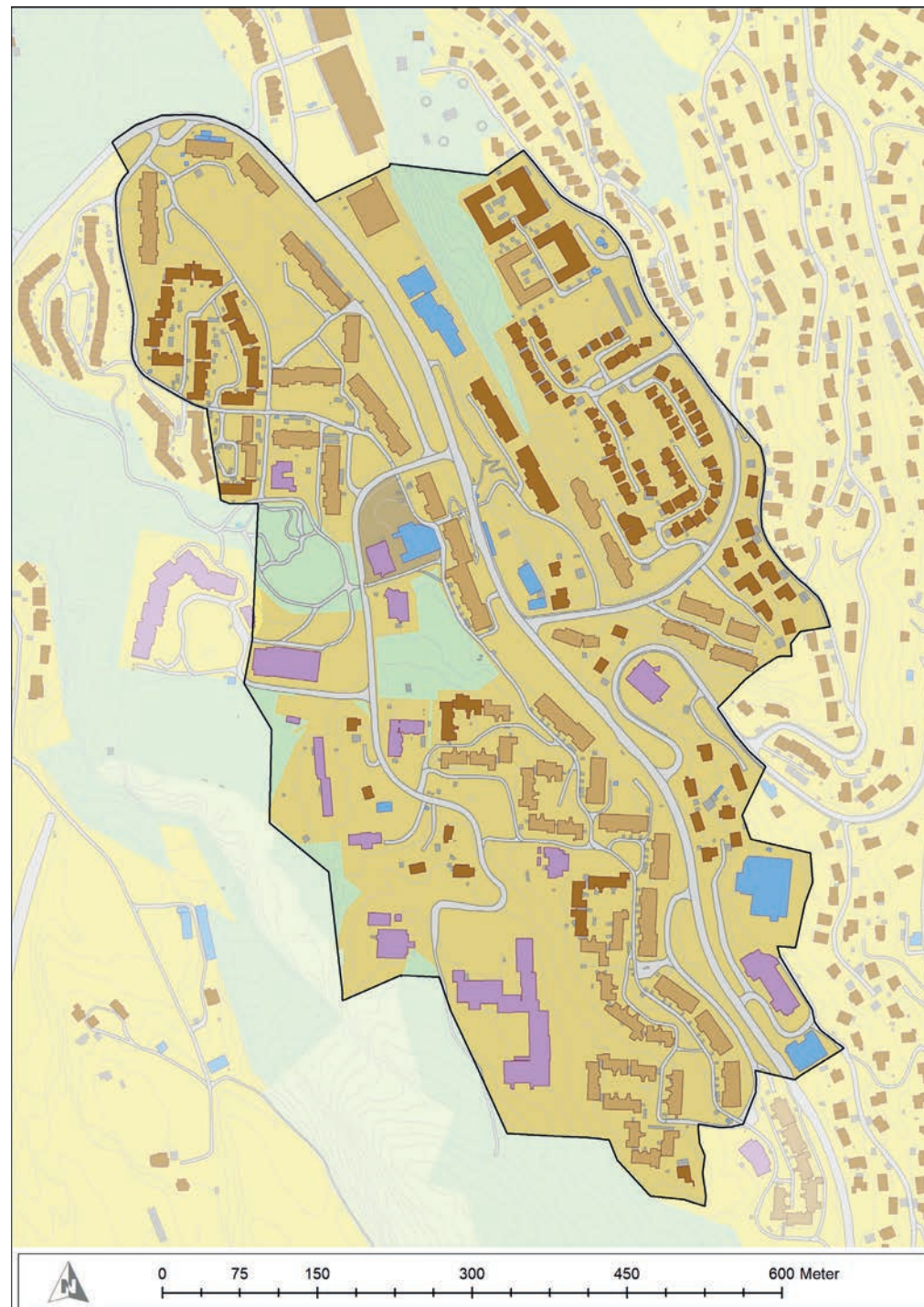


Olsvik

Olsvik er et lavblokk- og rekkehusområde etablert på 70- og 80-tallet. Det utgjør den tettest bebygde delen av et større område med «viker» på nordsiden av Sotravegen. Det er gode bil- og kollektivforbindelser mot Bergen sentrum. Forbindelsene til bydelssenteret bør styrkes, i første rekke for syklist.

De opprinnelige planene fra siste halvdel av 70-tallet gjelder i stor grad fortsatt. Det har vært lite nybygging innad i byfortetningssonen siden opprinnelig etablering.

Områdetettheten i analyseområdet er på 42 % og 2,8 boliger pr. daa. Selv om området er tettere enn mange andre soner, oppleves det ikke spesielt kompakt. Området har lavt utbyggingspress. Det er vurdert en svært begrenset økning i områdetettheten til 3 boliger pr. daa, som gir i underkant av 100 nye boliger.



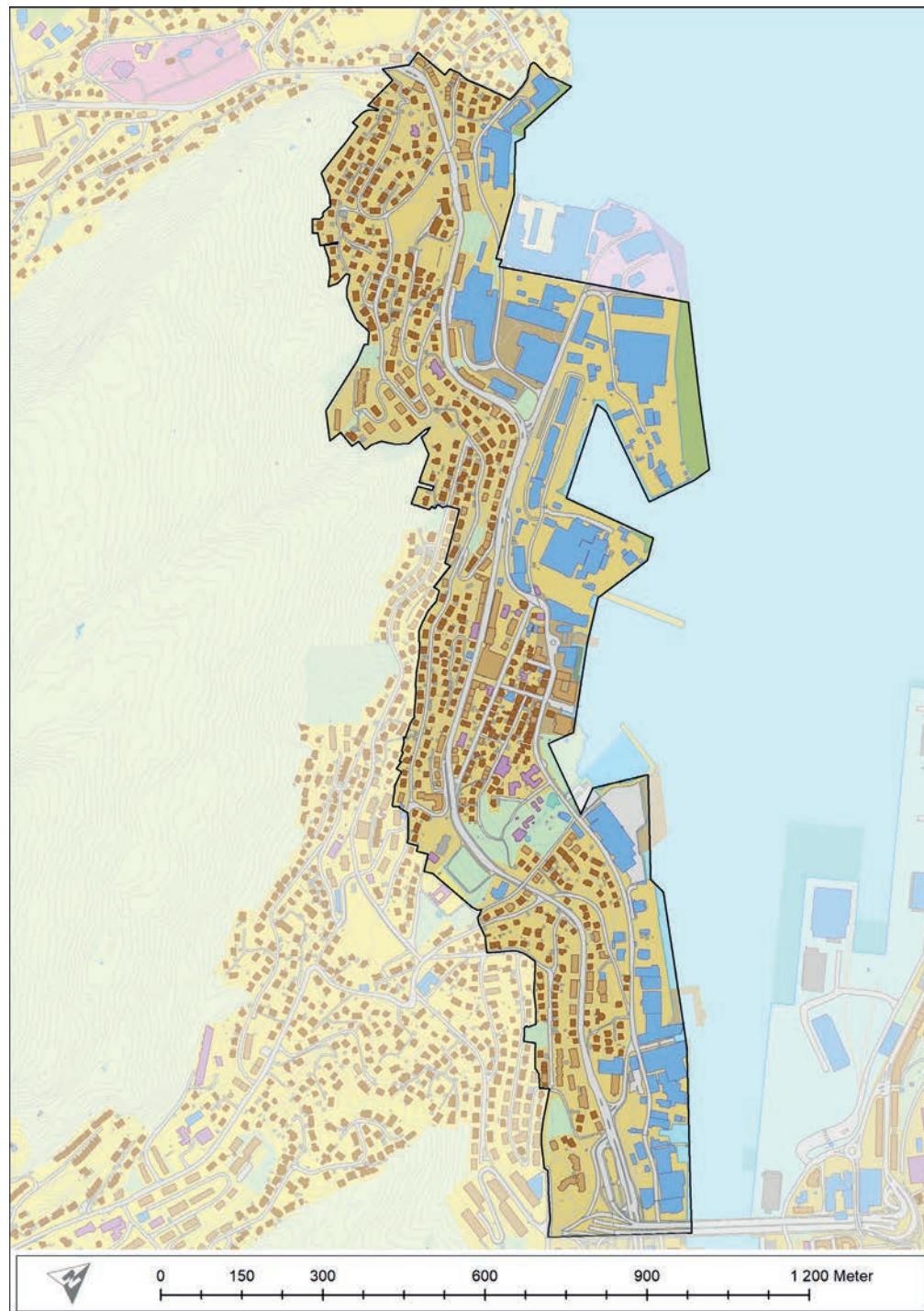
Indre Laksevåg

Området ligger i gang-/sykkelavstand fra Bergen sentrum og har god kollektivdekning.

Opprinnelig reguleringsplan fra 1925 gjelder fortsatt for store deler av området. Det er òg flere nyere reguleringsplaner i området, og pågående planer. For området som helhet er det utarbeidet et strategisk planprogram for Laksevåg. Med to offentlige områdeplaner som skal følge opp deler av innholdet i planprogrammet pågår.

Hele området langs sjøen er vist som transformasjonsområde i KPA2018. Store deler av sonen er også hensynssone for kulturmiljø.

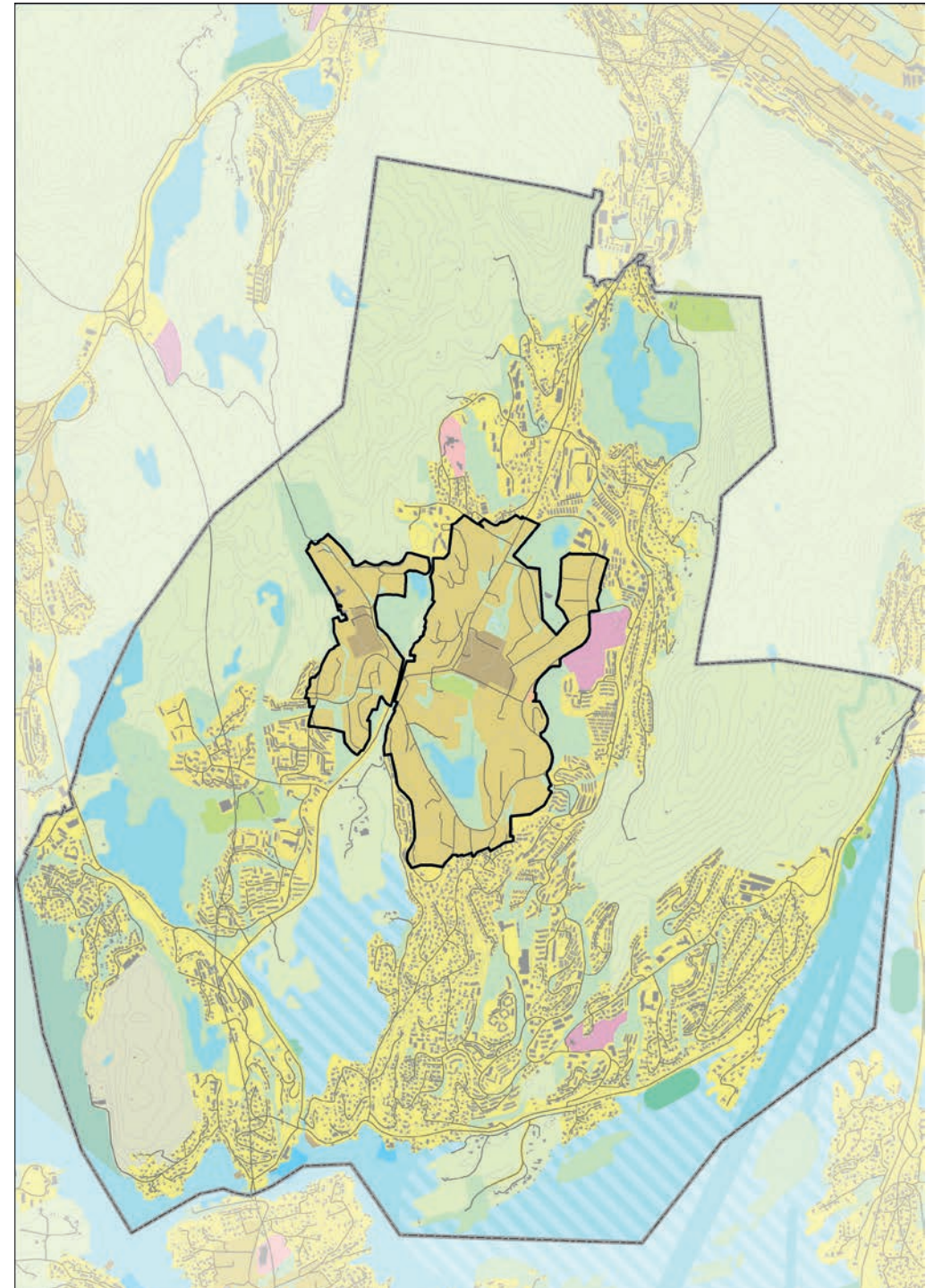
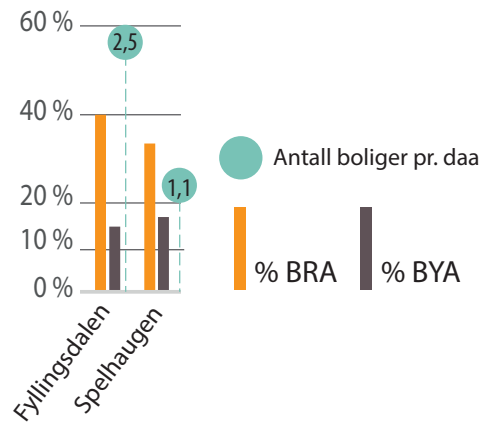
Vurdering av potensial for fortetting er i denne sonen knyttet til transformasjonsområdet langs sjøen. Dette området ligger som et belte mellom Carl Konows gate og sjøen. Det inneholder kulturminner, samtidig som det har åpning mot sjø. Ny bebyggelse vil i liten grad være til hinder for bebyggelsen på oppsiden av veien. Som nevnt tidligere er det viktig å presisere at anslag på tetthet i dette arbeidet ikke må legges til grunn ved fremtidig planarbeid. Dette er ekstra viktig dess mindre områder som vurderes, og særlig der planarbeid pågår. Det er gjort både et nøkternt og mer omfangsrikt anslag på fremtidig boligtetthet i transformasjonsområdet på mellom 6 og 9 boliger/daa. Det gir potensial for et sted mellom 1800 og 3300 nye boliger i denne sonen.



Fyllingsdalen

Dalen ble transformert fra et perifert jordbruksområde med tung boligfortetting fra midten av 60-tallet. Bydelen har én byfortettingssone som omkranser både bydelscenteret Oasen og sentrumskjernen på Spelhaugen. I dette arbeidet er sonen delt i to analyseområder.

Status i dag	
Innbyggere:	30 050
Barneandel (0-17 år):	20%
Eldreandel (70 år og eldre):	14%
Leilighetsandel («store boligbygg»):	42%
Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse:	2,3
Andel av bydelens boliger som ligger i analyseområdene:	30%
Antall arbeidsforhold (stillingsprosent ukjent):	11 450



Analyseresultat

Boligbehov (prognostisert frem til 2030)	150
Boligreserve i vedtatte detaljreguleringsplaner	330
Teoretisk boligpotensial 4 boliger/daa	3 600
Beregnet potensial for nye boliger	1500

Grunnlag

Begge analyseområdene inngår i pågående offentlig områderegulering. Områdevurderingen er derfor avstemt mot planarbeidene. For sonen rundt Oasen er det beregnet en mindre økning av områdetettheten, og forventet at en stor del av ny utbygging knyttes til bydelssenteret.

Spelhaugen har et større potensial for vesentlig økning i områdetetthet i all hovedsak knyttet til transformering av næringsområdene i dalbunnen. En slik transformering betyr ikke at næringsareal fortregnes, men at de omfordeles og settes sammen med bolig og andre funksjoner til et flerfunksjonelt byområde.

Potensial og behov

Potensialet for nye boliger er vurdert å ligge på rundt 1500 nye boliger, men med stor usikkerhet. Eventuelle muligheter og begrensninger blir sentralt i arbeid med pågående områdeplaner. Prognoser for boligbehov i Fyllingsdalen er relativt beskjedne, så potensialet ser i alle tilfeller ut til å være tilstrekkelig.

Utfordringer og muligheter

Boligbehovet i Fyllingsdalen er lavt, dels basert på historisk utvikling. Med etablering av bybane og ny sykkel tunnel kan prognosene endres i takt med ny tilbudssituasjon. Bydelen har en sterk grønnstruktur, og infrastrukturen tåler godt økt tetthet. Store borettslagsområder avgrensner transformasjonsprosesser. Endringer av sentrumskjernen, blant annet med bedre gangforbindelser er gunstig.

Transformasjon av Spelhaugen avhenger i første rekke av avklaringer rundt håndtering av tidligere bossetting og begrensninger knyttet til den. Men en eventuell utbygging kan styrke utviklingen av en helhetlig gåbydel, og bidra til å bygge ned opplevde avstander.

Bydelsdemografi

Fyllingsdalen bydel er den nest minste bydelen i Bergen, med sine 18 km² landareal. Bydelen ble kjøpt fra Fana kommune i 1955, og utbygging til drabantby fulgte etter bygging av Puddefjordsbroen i 1956. Løvstakktunnelen kom i 1968. Bønes ble innlemmet i bydelen i år 2000.

Bydelen ligger omkranset av byfjell i øst og vest, mens Nordåsvannet avgrenser bydelen i sør. Bydelen har god kollektiv- og vegtilknytning til Bergen sentrum. Bybanen ferdigstilles i 2022.

I KPA 2018 er bebyggelsessonen i Fyllingsdalen orientert rundt en sentral byfortettingssone med to sentrumskjerner (Fyllingsdalen og Spelhaugen). Utenfor byfortettingssonen ligger store arealer med ytre byfortettingssone.

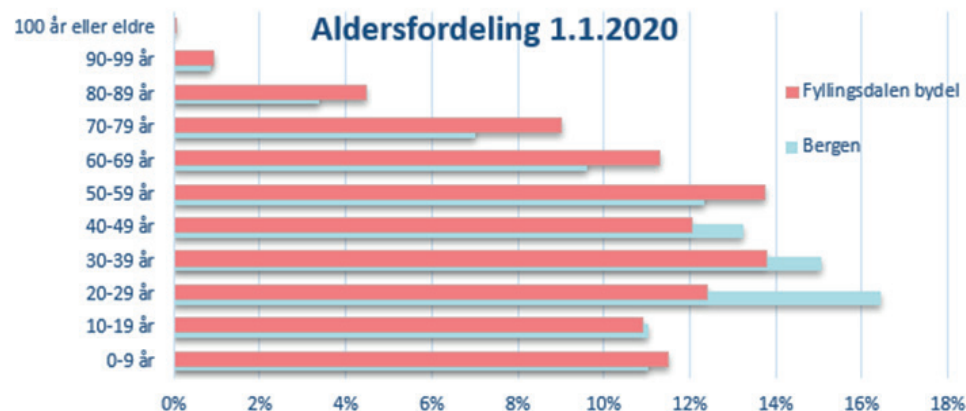
Sammenliknet med kommunen som helhet har Fyllingsdalen bydel per 2020 en høyere andel godt voksne og eldre. Unge voksne er underrepresentert, mens andel barn ligger omtrent på snittet.

Husholdningsstørrelsen er 2,3 i gjennomsnitt. Befolkningsveksten i bydelen har hatt en lavere vekstrate siste 10 år i snitt i forhold til kommunen som helhet (0,4% vekst i snitt per år).

Boligbehovet følger av forventninger til demografisk utvikling. Kommuneplanens arealdel samt øvrige planprosesser tilsier at Fyllingsdalen bydel på sikt vil kunne utløse noen potensialer i forbindelse med byggingen av bybanen. Disse potensialene må «konkurrere» med øvrige potensialer i byen.

Gitt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 0,1% per år mot 2030, får vi 250 nye beboere i bydelen i 2030. Det forventes at den resulterende husholdningsveksten vil være størst innen husholdningstypene aleneboende og par uten barn. Gitt en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for de nye beboerne på 1,6 får vi et boligbehov i bydelen på 150 boliger.

Eksisterende leilighetsandel i bydelen er 42%.



Aldersfordeling i Fyllingsdalen bydel sammenliknet med kommunen som helhet. Kilde: SSB.

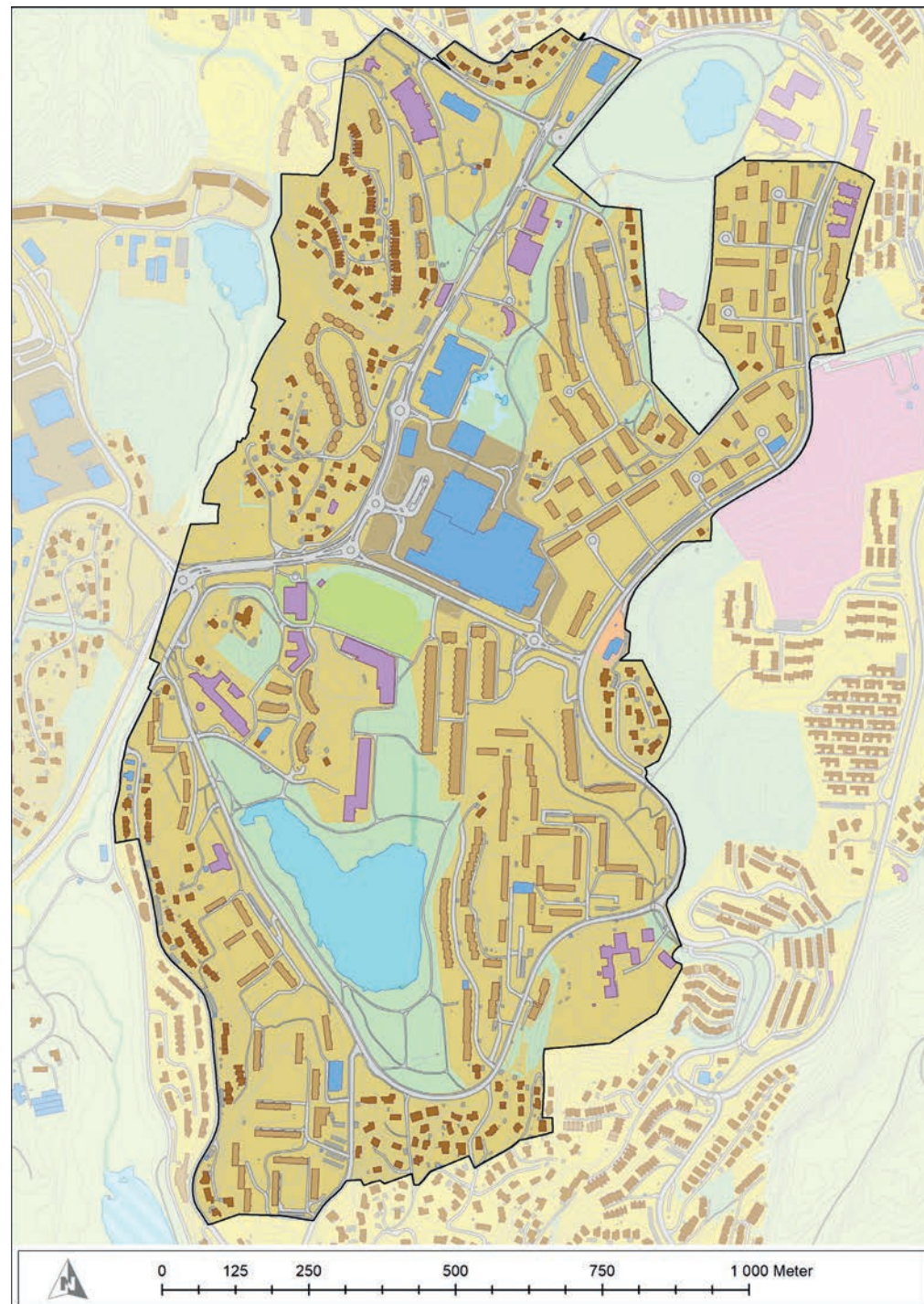
Analyseområder

Fyllingsdalen sentrale deler

Området inneholder bydelscenteret Oasen, med en relativt stor byfortettingssone rundt. Området rommer både mange leiligheter og småhus, i tillegg til en del ene- og tomannsboliger. Kollektivtilgjengeligheten til sentrum er meget god, med kort bussveg gjennom Løvstakktunnelen i dag, og bybanen som er under utbygging og forventet åpnet i 2022. Ny sykkel tunnel er også under bygging, og kobler bydelen bedre både til Årstad og mot sentrum.

Det pågår områderegulering for Fyllingsdalens sentrale deler. Det er ventet å kunne åpnes for både bolig- og næringsutbygging som følge av planarbeidet.

Analyseområdet har en tetthet på 40 % BRA i dag og 2,5 boliger pr. daa. Det er vurdert en økning av boligtettheten til 3 boliger pr. daa, som vil gi 800 nye boliger. Trolig vil en tredel eller mer av dette kunne etableres i bydelscenteret, mens resten av potensialet vil være generell fortetting i sonen.



Spelhaugen

Dette området består dels av boligbebyggelse, både i form av blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger, og dels av et større næringsområde nederst i daldraget. Analyseområdet grenser mot grønnstruktur og byfjellsområder i de fleste retninger.

Det er startet et arbeid med områderegulering for sonen. Arbeidet har avdekket utfordringer med en eldre bossetting i grunnen, og potensialet for boligbygging er tett knyttet til løsninger for den.

Analyseområdet har en tetthet på 34 % BRA, og 1,1 bolig/daa. Med bakgrunn i den tette koblingen mot bydelssenteret, og fremtidig forlengelse av bybanen, er det vurdert at området vil tåle en langt høyere tetthet. Fortettingspotensialet vil i hovedsak ligge i transformasjon av næringsområdene, men gjerne med fortsatt høyt innslag av næringsbebyggelse.

En områdetetthet på 3 boliger pr. daa for hele sonen gir et potensial for 800 nye boliger. Det tilsvarer en utbygging av næringsområdene sentralt i sonen med en tetthet på litt over 5 boliger/daa.



REFERANSELISTE

Statistisk sentralbyrå

www.ssb.no/statbank

Vestland fylkeskommunes befolknings- og husholdsprognoser

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/statistikk-kart-og-analyse/rapportar-og-analyser/vestlandsanalysar/2019/aud-rapport-nr.-13.1-19---fylkesprognoser-2019-vestland-befolkning1.pdf>

[Hu2019 — cube \(ivest.no\)](#)

Kommuneplanens samfunnsdel

<https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T542640273>

Kommuneplanens arealdel

<https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T537387153>

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Utredninger til kommuneplanens arealdel

[Bergensk byskikk og byggehøyder \(2016\)](#)

[Uterom i tett by \(Asplan Viak og Spacesape 2016\)](#)

FNs bærekraftsarbeid

<https://www.urbanagendaplattform.org/>

<https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/A%20New%20Strategy%20of%20Sustainable%20Neighbourhood%20Planning%20Five%20principles.pdf>

Regional plan for areal og transport, Indikatorrapport

https://viken.no/_f/p1/iece645c5-9ff5-4620-ae9a-868f86f465c3/indikatorer-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf

Kommuneplan for Oslo, Kommuneplanens samfunnsdel m/arealstrategi, kommuneplanens arealdel og arbeid med rullering-

[Kommuneplan - Politikk - Oslo kommune](#)

[Veileder for fortetningsanalyser i knutepunktsonråder](#), Asplan Viak for Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014

[Tetthetsstudie Melbourne](#), med eksempel på ulike typologier og tetthet.

[Tett eller tilgjengelig? En studie av tetthet, tilgjengelighet og reisevaner i Viken og Oslo. Transportøkonomisk institutt.](#)

