

# PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for  
Laksevåg, gnr. 154 bnr. 408 mfl. Øvre Fyllingsveien

**3RW**  
**ARKITEKTER**

Datert: 29.01.25



---

Bergen kommune

Laksevåg, gnr. 154 bnr. 408 mfl. Øvre Fyllingsveien

Arealplan-ID 4601\_70650000

**INNHold:**

<b>1</b>	<b>Sammendrag og nøkkelopplysninger .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planområdet – dagens situasjon.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Planprosess og medvirkning.....</b>	<b>53</b>
<b>7</b>	<b>Konsekvensutredning.....</b>	<b>53</b>
<b>8</b>	<b>Virkinger og konsekvenser av planforslaget .....</b>	<b>54</b>
<b>9</b>	<b>Avsluttende kommentar .....</b>	<b>62</b>

FORSLAG

# 1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

## 1.1 Sammendrag

Planforslaget omfatter tiltak for å kunne legge til rette for etablering av 10 boenheter i et bygg som i dag står og forfaller. Bygget, som tidligere har rommet et aldershjem som nå er nedlagt, er velegnet for boligformål. Planområdet ligger i et etablert boligmiljø og inkluderer, i tillegg til selve bygget, en hage med frukttrær og grønne kvaliteter som det er ønskelig å ivareta. Bygningsvolumet blir ikke endret fra eksisterende situasjon, utover mindre justeringer knyttet til altaner og terrasser for å ivareta krav til uteoppholdsareal.

Bygget står på en tomt som i kommuneplanen ligger innenfor sone 4, øvrig byggesone. I planforslaget beskrives utfordringer ved å innfri enkelte av KPA 2018 sine bestemmelser for sone 4.

Som del av planen er vegutvidelse av Øvre Fyllingsveien, med etablering av sykkelanlegg, inkludert i planforslaget. I tillegg omfatter planforslaget sikring av en eksisterende snarveg for skolebarn og andre gående. Samlet har dette medført en betydelig utvidelse av planområdet utover å omfatte forslagsstillers planlagte tiltak.

## 1.2 Nøkkelopplysninger

<b>Bydel:</b>	Laksevåg	<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	Gnr. 154 bnr. 408 m.fl.
<b>Gårdsnavn/adresse:</b>	Øvre Fyllingsveien 48		
<b>Forslagsstiller:</b>	Profix as	<b>Plankonsulent:</b>	3RW arkitekter
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Profix as		
<b>Planens hovedformål:</b>	Bolig	<b>Planrådets størrelse:</b>	Ca. 4,4 daa
<b>Grad av utnytting:</b>	90 % BRA	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	10 boenheter
<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Nei	<b>Varsel om innsigelse/Innsigelse:</b>	Ja
<b>Kunngjort oppstart:</b>	18.05.2021	<b>Offentlig ettersyn:</b>	03.06.2023- 15.08.2023
<b>Problemstillinger:</b>	Støy, parkering og uteoppholdsareal		

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Planen omfatter formålsendring og renovering av tidligere Soltun aldershjem i Øvre Fyllingsveien 48, gnr/bnr 154/408 og 565. Tomten er i dag ikke regulert, og bygningen er del av bygningsmiljøet som står igjen etter den tyske forlegningen knyttet til ubåtbunkerer på Laksevåg.

Ombygging fra et nedlagt og forfallent aldershjem til boliger ble innledende forsøkt løst direkte gjennom byggesak og dispensasjon fra kommuneplanen. Bergen kommune avsto søknad om dispensasjon i juni 2020 (sak 202008247/10) og det ble i stedet igangsatt detaljregulering av tomten for å sikre at de ulike problemstillingene knyttet til boligformål blir belyst og drøftet.

Tiltak i planforslaget medfører ikke økt byggevolum, ei heller vesentlige endringer på eksisterende bygning eller utomhusareal utover oppgradering til dagens standard. Formålsendring til bolig utfordrer imidlertid bestemmelsene i KPA 2018 knyttet til mengde uteoppholdsareal, grad av

utnytting, krav til parkering og støyforhold, da tiltaket ligger i sone 4, øvrig byggesone. Disse forholdene er søkt løst på en best mulig måte og beskrives i det følgende.

## 2.2 Hensikten med planforslaget

Planforslaget legger til rette for ny bruk av et eksisterende, eldre bygg. Transformasjonen omfatter endring av formål fra aldershjem til boliger. Bygget egner seg til boligformål slik det er beliggende i et etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, buss, dagligvarehandel m.m.

Øvre Fyllingsveien 48 har gjennomgått flere ombygginger siden oppføring på 1940-tallet. Bygget ble oppført på 1940-tallet som del av den tyske mannskapsleiren, før bygget en gang på 1950-tallet ble bygget om til aldershjem. På 1980-tallet ble aldershjemmet utvidet med et større tilbygg i nord. I dag står bygget tomt, og viser klare tegn til forfall.

Ettersom planinitiativet legger til grunn å benytte eksisterende bygningsmasse og tilhørende uteområder omtrent slik som i dag, vil tiltakets virkninger på omgivelsene være begrenset, men med en positiv effekt knyttet til at bygget og hagen rustes opp og fylles med nytt liv. Bruksendring til bolig i et etablert boligområde vil ikke endre karakteren til området. Nye boliger vil forsterke eksisterende strukturer og vil ha en positiv virkning i nabolaget. Da bygget i dag fremstår som svært nedslitt, med behov for renovering, er det naturlig å se for seg at tiltaket vil ha særlig positive virkninger for nærmiljøet og strøkskarakteren. Planlagt legger opp til å tydeliggjøre byggets opprinnelig utforming, da deler av bygget er verneverdig som del av den større forlegningsstrukturen.



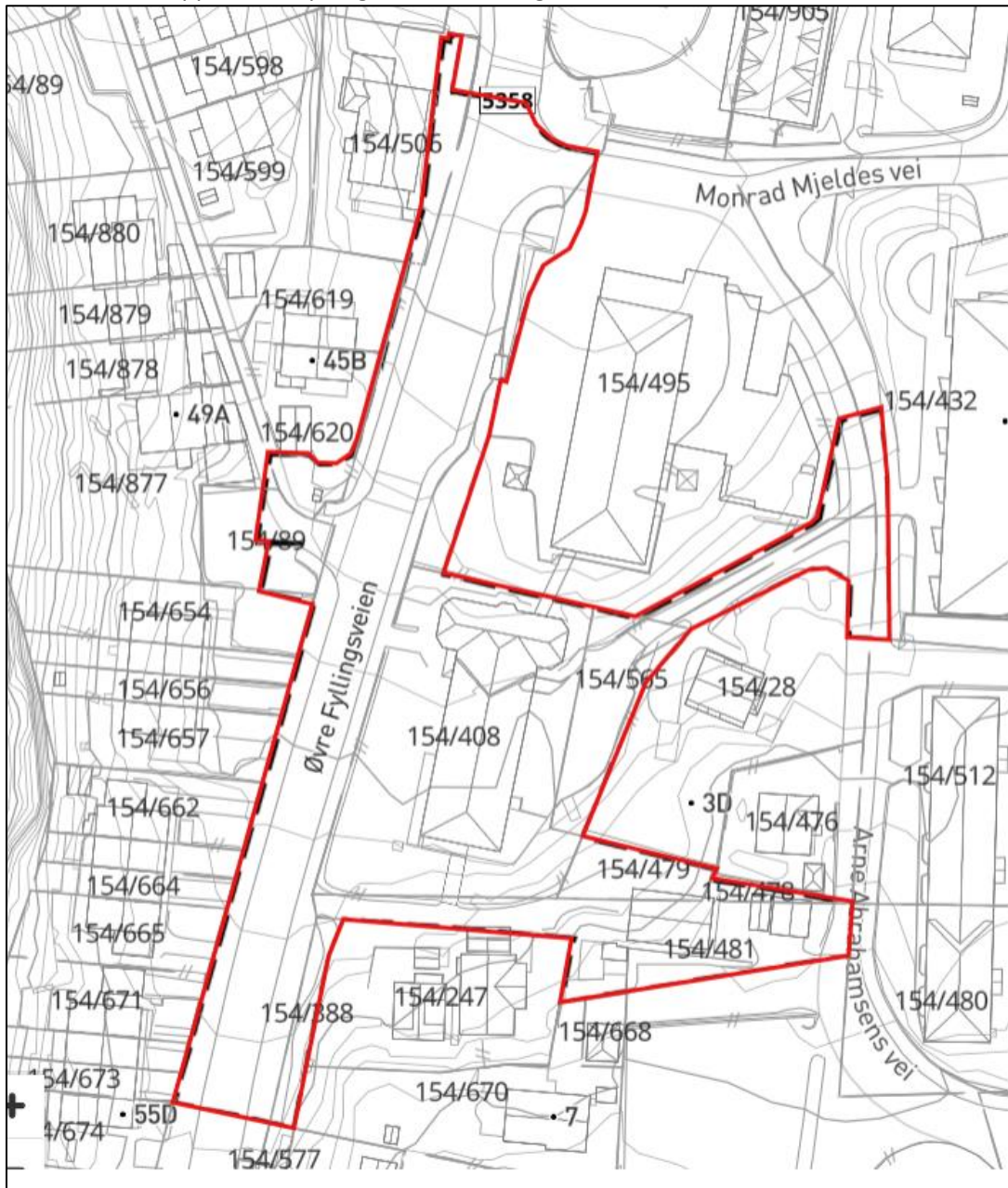
Figur 1 Eksisterende bygg på Øvre Fyllingsveien 48, østfasade. Foto fra befaring av 3RW 2021.



### 3 Planområdet – dagens situasjon

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning

Ved varsel om oppstart var plangrensen som følger:



Figur 2 Varslingsgrense, 3RW

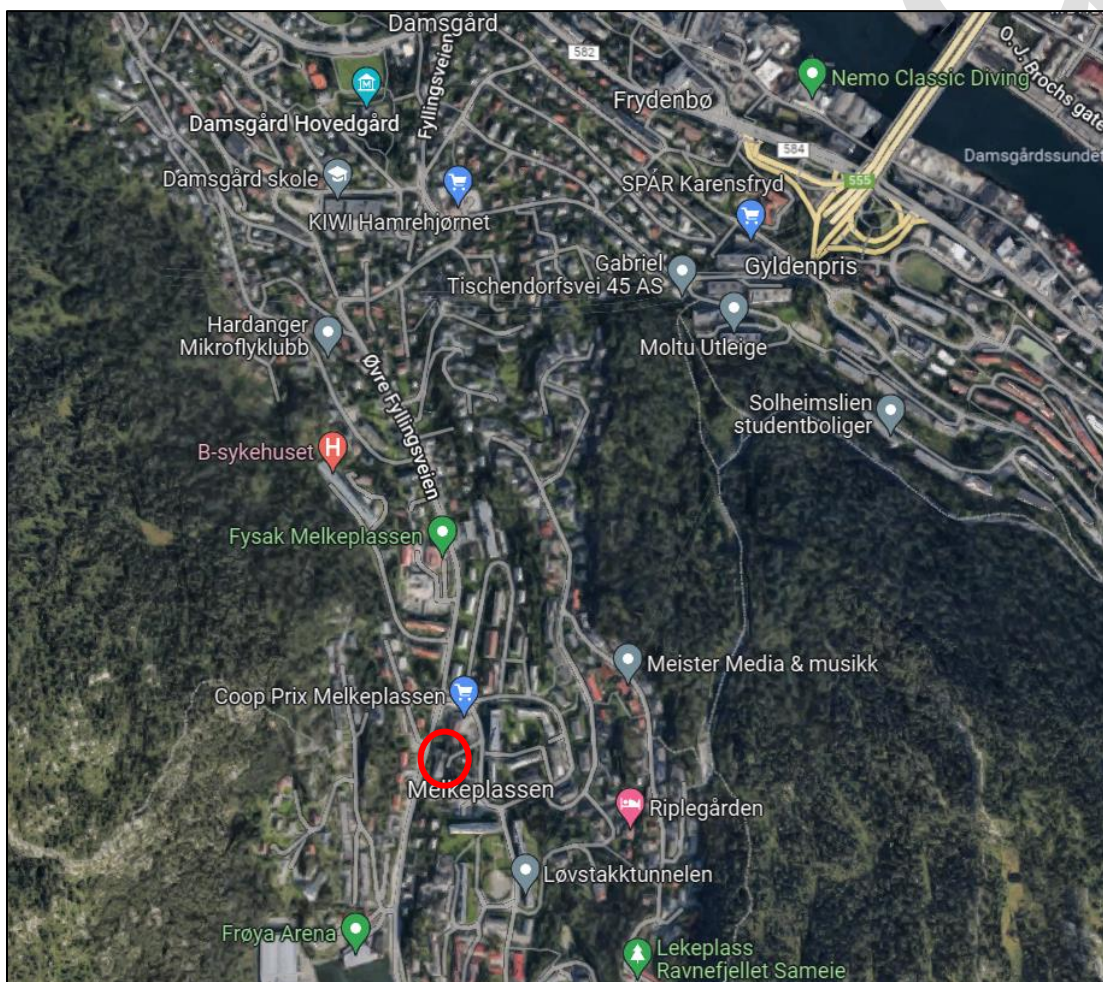
Ved oppstart av planarbeid ble forslagsstiller oppfordret av kommunen og Vestland fylkeskommune til å ta med tilgrensende offentlige samferdselsformål som del av planområdet, for å sikre en offentlig snarveg og en fremtidig vegutvidelse av Øvre Fyllingsveien inkl. tosidig fortau og sykkelanlegg. Plangrensen omfatter derfor et større område enn tomten for planlagt tiltak inkl. adkomstveg. Planområdet strekker seg helt til tilstøtende reguleringsplan i nord, for å sikre at fortau og sykkelanlegg blir planlagt sammenhengende og helhetlig. Planområdet er avgrenset langs eiendomsgrenser og veglinjer.

Planområdet ligger i et etablert boligmiljø like sør for Melkeplassen. Melkeplassen ligger i Laksevåg bydel mellom fjellene Løvstakken og Damsgårdsfjellet. Dette gir Melkeplassen en naturnær

beliggenhet med gode turmuligheter i nærmiljøet. Melkeplassen er lokalisert mellom Damsgård i nord og Fyllingsdalen i sør. Planområdet omfatter del av Øvre Fyllingsvei, som er hovedfartsåre gjennom Melkeplassen fra Fyllingsdalen til Laksevåg. Planområdet har en helning mot nord, ned mot Laksevåg.

Planområdet ligger ca. 10 minutters kjøring fra Bergen sentrum, og ca. 5 minutter fra Oasen senter i Fyllingsdalen. Med buss eller el-sykkel kommer en seg lett til og fra sentrum og andre nærliggende områder. Fra sentrum av Bergen kan en også gå til Melkeplassen via Løvstien. Dette er en grusveg som går fra Løvstakksiden til Melkeplassen.

I gangavstand fra planområdet finner vi både matbutikk, skole, barnehager og holdeplasser for kollektivtrafikk. Naboeiendommen 154/295 er i dag en dagligvarebutikk betjent av Coop prix. Sør for planområdet ligger Frøyahallen, med store fotballbaner. Enda lengre sør finner vi Krohnegården friluftsområde, med badeplass og turveger. Nord for planområdet ligger også Fysak Melkeplassen, som er et aktivitetscenter for barn og unge.



Figur 3 Beliggenhet og målpunkt. Planområdet er markert med rød ring, kilde: Google maps

### 3.2 Arealbruk

Planområdet ligger ved hovedvegen som går til Melkeplassen og videre til Fyllingsdalen. Det sentrale planområdet består av grønne uteareal, en eksisterende, eldre bygning og en asfaltert parkeringsplass. Eksisterende hage er delvis opparbeidet og frodig. Området rundt planområdet er hovedsakelig boligområde, med eneboliger, flermannsboliger og lavblokker, samt vegnett og felles lekeplasser.



Området ligger i kommuneplanen i «øvrige byggesone». Tetthet og funksjonsblanding i nærområdet, samt nærhet til sentrum og diverse tjenester og målpunkt, gjør likevel at området fremstår som sentralt og urbant. Det er kort vei til butikk, barnehage og skole, og området er godt dekket av kollektivtilbud (busstopp ligger innenfor planområdet).

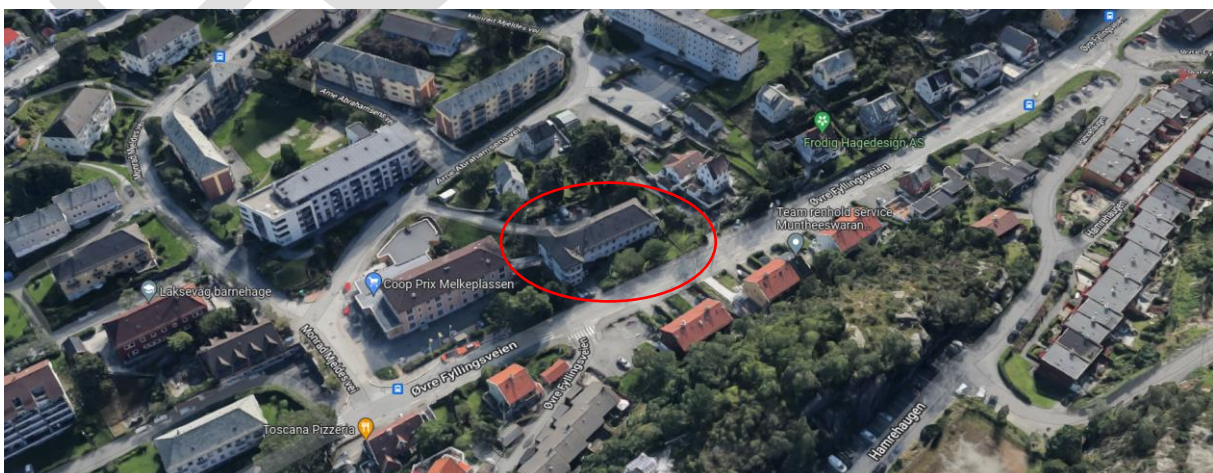


Figur 4: Planområdet ligger i øvrige byggesone, Sone 4 i kommuneplanen. Illustrasjonen er hentet fra innledende stedsanalyse, 3RW.

### 3.3 Stedets karakter og landskap

#### Bebyggelse

Nabolaget består av tettbebygd boligstruktur med blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger, med felles hager og lekeplasser, og med kort vei til velegnete turområder. Melkeklassen har vært et område med ulike levekårs- og sosiale utfordringer.



Figur 5 Bebyggelse i området er variert og relativt tett, gjeldende bygg markert med rødt. Google maps.

At bygget får en tjenlig, fremtidig funksjon som leilighetsbygg med gode bokvaliteter er derfor vurdert som gunstig for nærområdet. Bygget ser trist ut i dag, men potensiale som boligbygg er stort. En slik bruk kan også bidra til å ivareta byggets verneverdier.



Figur 6: Eksisterende bygning, hage og parkeringsplass. Foto fra befaring.

### Landskapet

Dalen ligger i nord-sør retning. Planområdet har en svak helning mot nord med fjell i øst og vest, Damsgårdsfjellet (284 m.o.h.) og Løvstakken (479 m.o.h.). Bebyggelsen i området følger dalbunnen i en nord-sør akse fra Gyldenpris til Fyllingsdalen. Planområdet ligger på ca. 125 m.o.h.

### Lokalklima

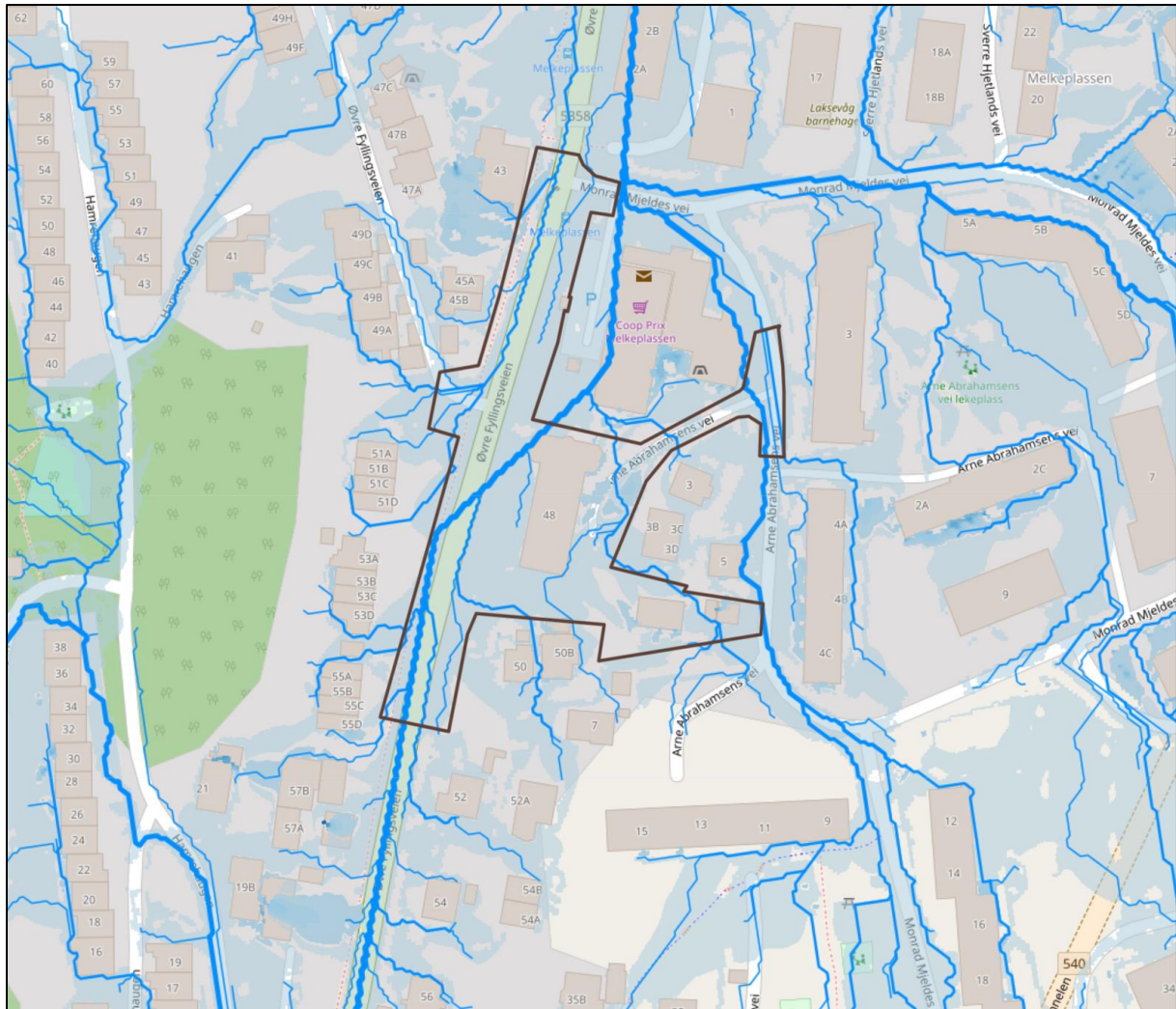
Klima profil for Hordaland viser at klimaendringer vil føre til økt behov for tilpasning til kraftig nedbør og potensielt økte problemer med overvann, endringer i flomforhold og størrelser, jordskred og flomskred, samt havstigning og stormflo de kommende årene. Det er ventet vesentlig øke i perioder med kraftig nedbør - både intensitet og hyppighet - noe som vil bidra til økte utfordringer med overvann. Flomføring vil øke i mindre bekker og elver. Jord og flomskred som følge av økt nedbør er også et trolig resultat av klimaendringer.

Bergen har et nedbørsrikt, mildt kystklima. Vinteren er relativ mild og det er forventet økning i temperaturen om høsten og vinteren med opptil 4 grader. Middelerdi for temperatur og nedbør for Bergen er hhv. 7,9 grader og 1330 millimeter nedbør. Nedbør de siste 5 årene ligger på mellom 2277-



32577 millimeter i året. Den laveste temperaturen registrert de siste 5 årene er -12,2 og maks temperatur på 33,6 grader (norsk klimaservicesenter).

Figuren nedenfor viser teoretisk modellerte avrenningsveier og akkumulasjonsområder i planområdet. Gjennom planområdet går en kulvert jf. vedlagt VA-rammeplan. Ut fra kartet kan en også lese at avrenningen mot planområdet er stor. Det må i planen derfor legges til rette for at disse vannveiene føres videre, gjennom og ut av planområdet. Akkumulasjon av vann i området vil kunne føre til urban flom ved kraftig nedbør. Helningen på veien gjør at Øvre Fyllingsvei vil tjene som flomvei. En må søke å etablere permeable dekker for fordrøyning og etablere vannveier som fører vekk overflatevann jf. vurderinger i VA-rammeplan.



Figur 7: Figuren viser teoretisk modellerte vannveier i planområdet og potensiell akkumulasjon av vann. Kilde: Flomkuben.

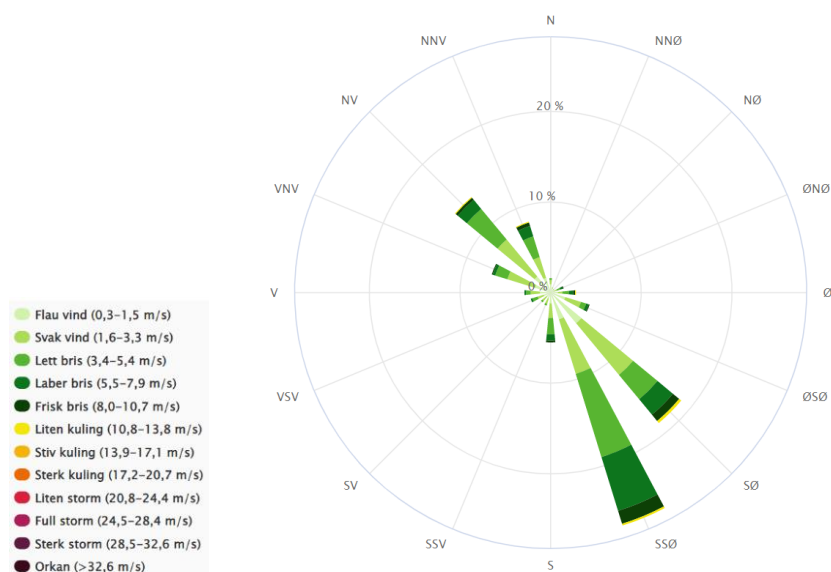
### Vindforhold

Det er i klimaprofil for Hordaland ikke forventet store endringer i vindforhold. Det er trolig liten endring, men det er stor usikkerhet i framskivingene for vind. Tomten er ikke vindutsatt, både på grunn av skjerming fra omkringliggende bebyggelse og på grunn av det større landskapsbildet. Sørlig vind vil ikke påvirke området i stor grad. Vind som kommer fra nord vil kunne påvirke planområdet i større grad. Likevel vil planområdet være noe skjermet av Damsgårdsfjellet.



## Vindrose for Bergen – Florida (SN50540) i perioden; 3.2012–3.2022.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 0,3 %



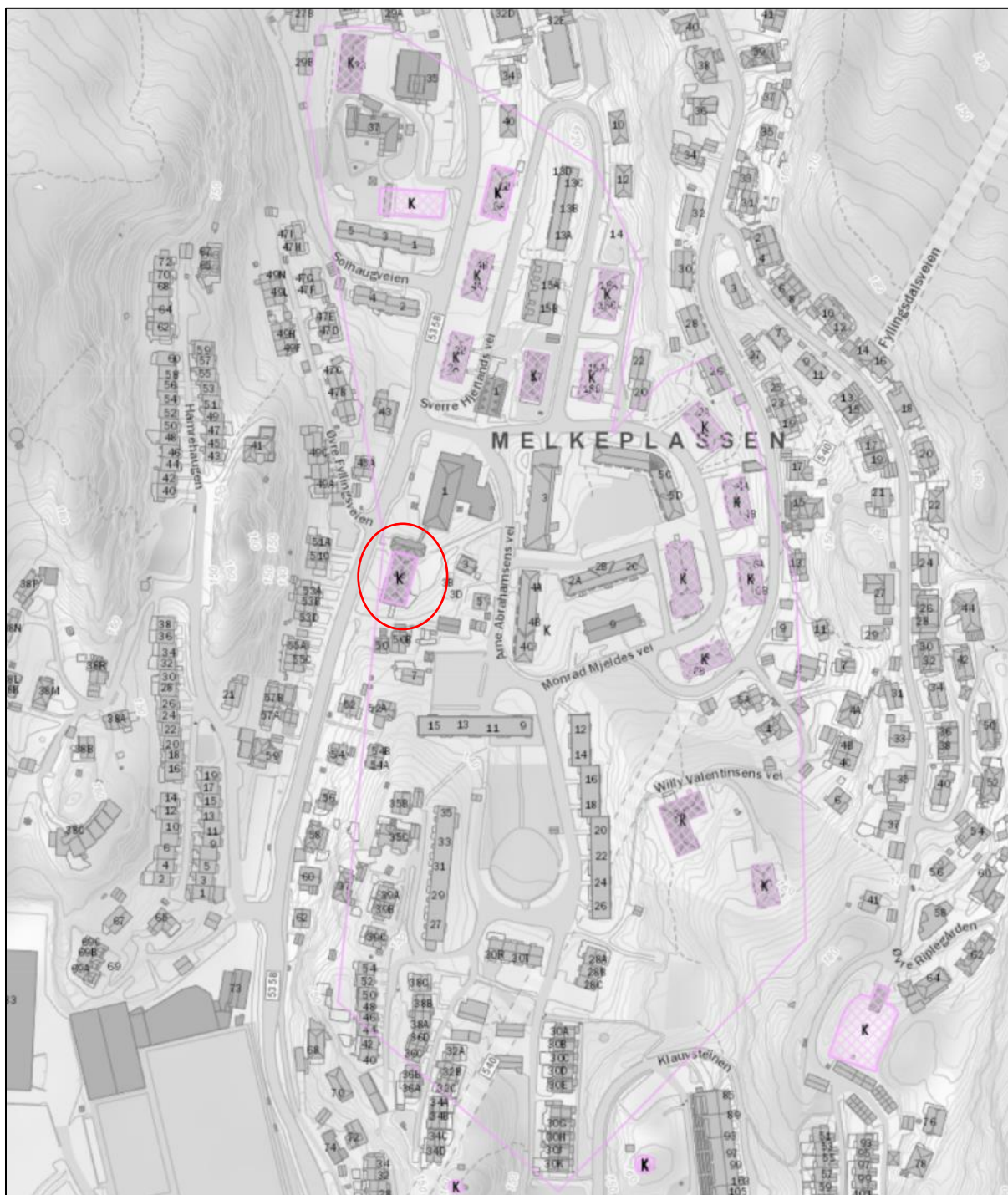
Figur 8: Figuren viser vindrose for målestasjon i Bergen sentrum. Norsk klimaservicesenter.

### Solforhold

Solforholdene i planområdet er gode på sommerstid. I vintermånedene er solforholdene i dalføret redusert, noe som skyldes planområdets lokalisering mellom Løvstakken, øst for planområdet og Damsgårdsfjellet og Olsokfjellet vest for planområdet. Solforhold for eksisterende bebyggelse i planområdet er vist i solstudie i kap. 5.5.

### 3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Deler av bygningen i Øvre Fyllingsvei 48, markert med rød sirkel i figur nedenfor, er en del av bygningsmiljøet som står igjen etter den tyske forlegningen koblet til ubåtbunkeren på Laksevåg. Med kapasitet til 1 500 personer var Melkeplassen den største leiren for tysk ubåtpersonell i Bergen. Bygningsmiljøet strekker seg fra Monrad Mjeldes vei i sør, via Sverre Hjetlands vei i nord, via Øvre Riplegården i øst, til Øvre Fyllingsveien nr. 37 i vest.



Figur 9 Oversikt over krigsminnene/bygningsmiljøet i området. Kilde: Bergeskart/ Askeladden.

Bygningsmiljøet ved Melkeplassen er et viktig kulturmiljø som reflekterer tyskeres aktivitet på Laksevåg. Byggingen av leiren har innebåret et massivt inngrep i det som var et kulturlandskap preget av gårdsmark og få hus. Brakkene, garasjen, murkonstruksjoner, stillinger for luftvernsskyts, og de gjenværende bunkerstrukturene, har sammen med veinettet og ekserserplassen på Melkeplassen tydelig lesbarhet som krigsminnemiljø. Vegnettet og vegnavnene bidrar spesielt til at den tidligere mannskapsleirens avgrensning er lesbar. Vegnavnene gir vegnettet på Melkeplassen høy symbolverdi. Som kulturmiljø etter en tysk mannskapsleir, er Melkeplassen det eneste av sitt slag i Bergen. Miljøet har også samfunns historisk verdi i kraft av å representere og reflektere historiske og samfunnsmessige hendelser og forhold.

Melkeplassen var opprinnelig bebygget med gårdsbruk, og hadde derfor stort sett gårdsmark og landbruksområder. Landbrukslandskapet skiftet karakter ved byggingen av forlegningen i 1941, og ble derfor kalt «brakkebyen». Det gamle landskapet er lite synlig i dag etter at bekkeløp er lagt i rør og dalsidene bygget igjen.

Byggingen av forlegningsområdet på Melkeplassen ble trolig iverksatt parallelt med byggingen av ubåtverftet i Nordrevågen i 1941. Formålet var innkvartering av ubåtmannskaper som hadde sine fartøy til reparasjoner eller overhalinger på verftet. Forlegningens kapasitet var beregnet til komfortabel innkvartering av 30 offiserer og 1 500 mannskaper. Kilde: Kulturminnesøk.no, lagt inn av Vestland fylkeskommune.



*Figur 10 Leiren "U-stützpunkt Lager Prien" slik den så ut under 2. verdenskrig. Bildet er tatt av ubåtmannskap som bodde i leiren.*

I 1961 etablerte Statens Sjøguttskole seg i noen av bygningene på Melkeplassen, og benyttet disse fram til 1987. I dag er hele området sivilt boligområde, og en del av de tidligere tyske bygningene er også revet til fordel for ny, og tidsmessig bebyggelse.

I 1948 ble bygningen søkt bruksendret av Laksevåg Boliglag A/S til pleiehjem. Bygningen har trolig vært i bruk som aldershjem siden starten av 1950-tallet, og driften ble overtatt av Bergen kommune på 70-tallet. I 1989 ble et påbygg på nordsiden ferdigstilt og tatt i bruk og gangbro satt opp til bygget i «Coop-bygget» i nord. Bygget har blitt endret i form av fasadedetaljer, vinduer, arker samt tilbygget i nord.

For utfyllende informasjon se vedlagt kulturminnerapport, utarbeidet av 3RW arkitekter, eller Byantikvaren i Bergen, kulturminnerapport for Melkeplassen.



### 3.4.1 Historisk veifar

Øvre Fyllingsvei har status som historisk veifar. Veien er hovedgjennomfartsåre gjennom området i dag, og planlegges oppgradert og utvidet med sykkelfelt.



Figur 11 Kart med historiske veifar. Kilde: Bergen kommune.

### 3.5 Landbruk

Temaet er ikke lengre aktuelt for dette området.

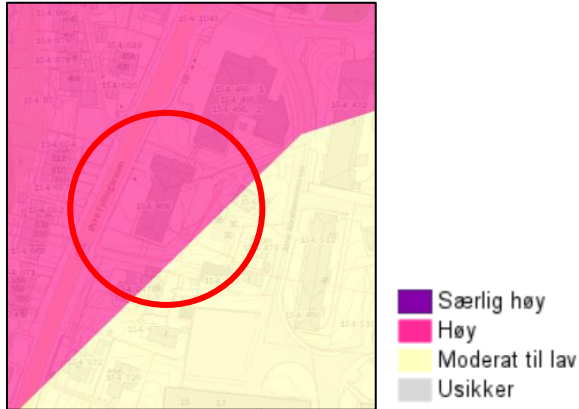
### 3.6 Naturverdier

Mesteparten av tomten er bebyggt og asfaltert. Tilhørende hage er opparbeidet. Det er ifølge Miljøstatus ikke registrert fremmede, fredete, prioriterte eller truede arter innenfor eller i direkte tilknytning til planområdet. Det går økologiske korridorer og blågrønne forbindelser i nærheten av planområdet, men uten å bli berørt av planen. Se kap. 3.7. Fjellene som grenser i øst og vest består av løvskog av middels til høy bonitet (Kilde: Nibio).

Planforslaget er vurdert etter § 8 til 12 i naturmangfoldloven. Planområdet er allerede fullt bebygget og det er ikke registrerte naturverdier i planområdet, heller ikke forventes planen å berøre naturverdier i omkringliggende områder. Eksisterende hage blir ivaretatt og videreført. Områder for biologisk mangfold blir ikke bygget ned.

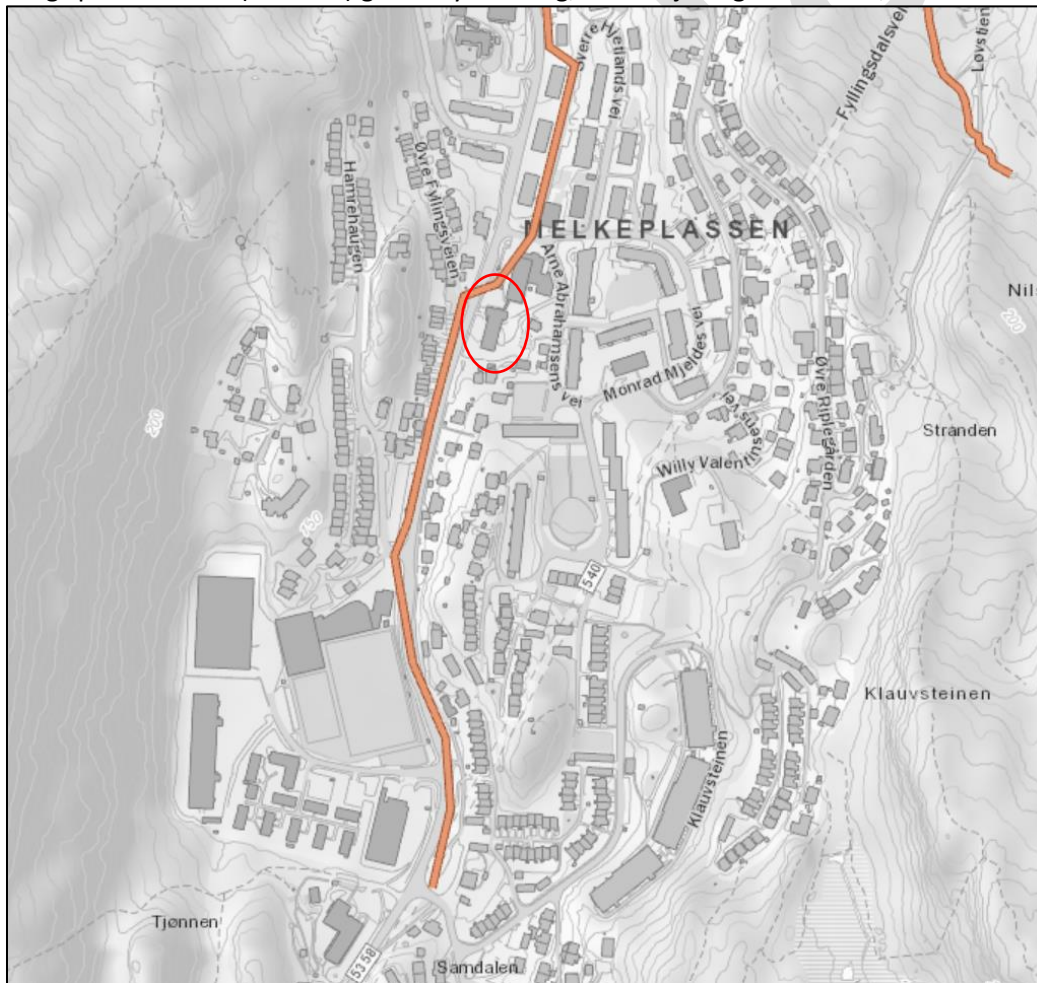
Berggrunnen består av øyegneis til flasergneis, for det meste granittisk, rød, biotittrik. Løsmassetypen i området består av morenemateriale, som et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Dette er materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer (Kilde: NGU).

Planområdet, markert med rød ring i figuren under, ligger innenfor akstomhetsområde for radon, og er klassifisert som å ha høy forekomst av radon. TEK sine krav til radonsikring må følges.



Figur 12 Radonforekomst, kilde: Miljøstatus.no

Langs planområdet (rød oval) går et byvassdrag, brun linje i figuren under, som driftes av kommunen.



Byvassdrag med kommunalt driftsansvar

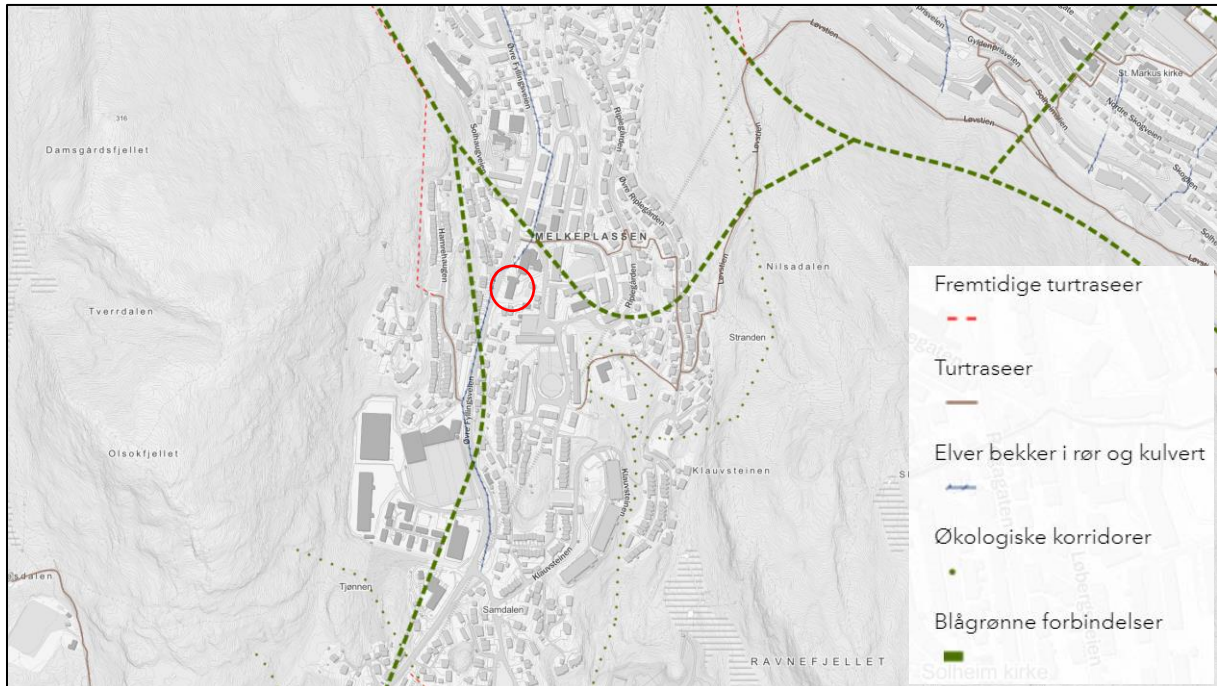


Figur 13 Kart fra Bergen kommune



### 3.7 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet er ikke i bruk som rekreasjons- eller friluftsområde, og det er ikke registrert i bruk som lekeområde for barn og unge. Det går en snarvei/ tverrforbindelse gjennom planområdet som bør ivaretas. Planområdet ligger i nærheten av Løvstien og en rekke turløyper til Løvestakken, Damsgårdsfjellet og rundt vannene ved Krohngården.



Figur 14 Blågrønne strukturer KPA 2018, kilde: Bergenskart

Både Damsgårdsfjellet og Løvestakken er registrert som svært viktige friluftsområder av Bymiljøetaten i Bergen kommune. Damsgårdsfjellet utgjør sammen med Lyderhorn et stort nettverk av stier, med flere badeplasser og fiskemuligheter. Tennebekktjern friluftsområde er tilrettelagt med sandstrand, toalett og flytebrygge. Brukerfrekvensen er svært stor i dette området. Løvestakken er et av de mest besøkte av byfjellene. Fjellet kan nås fra flere kanter, noe som gjør at det er svært attraktivt- både fra Solheimslien, Laksevåg, Bønes og Fjøsanger (Kilde: Bergen kommune, Naturbase.)

Det er også kartlagt to leke- og grøntområder øst og sør (1 og 2 i kartet under) for planområdet ved Monrad Mjeldesvei. Dette er ikke verdsatte områder. Ved Willy Valentinsens vei er det registrert et viktig grøntområde. Lengre sør finner en Klavsteinen som er et registrert friluftsområde, se kart under.



Figur 15 Utsnitt kart over friluftsområder, kilde: Miljøstatus. Rød stiplet linje viser tomten.

### 3.8 Skole og barnehage

Damsgård barneskole ligger en knapp kilometer nord for planområdet. Skolen har tilstrekkelig kapasitet for å ta imot flere elever. Damsgård Kanvas barnehage ligger noen hundre meter nord for planområdet. Laksevåg barnehage ligger ca. 150 meter fra planområdet.

### 3.9 Barn og unges interesser

Planområdet er begrenset i omfang og omfatter i hovedsak en bygning med hage, i tillegg inkluderer det tilstøtende samferdselsareal og et areal i sørvest som er inkludert for å sikre en eksisterende brukt snarvei. Det er ikke spor av lek i planområdet. Det går en gangveg i sørlig del av planområdet, og planområdet omfatter fortau langs Øvre Fyllingsveien, som er skoleveg. Skolevegen har sammenhengende fortau og belysning fra planområdet til Damsgård barne- og ungdomsskole. Det finnes felles lekeplasser i nrområdet, tilhørende ulike borettslag. Det er også flere offentlige leke-, aktivitets- og rekreasjonsområder i nærheten av planområdet. Spesielt viktig friluftslivsområde er grøntområdet ved Willy Valentinsens vei. Noen hundre meter sør for planområdet ligger Frøyabanen med tilhørende idrettsanlegg. Nord for planområdet finnes også Fysak som er et aktivitetshus for barn og unge som rommer aktiviteter som parkour, skatehall, tricking, dans, BMX m.m. Her kan barn og unge drive egenorganisert aktivitet.



Figur 16 Utsnitt av kart over barnetråkkregistreringer av Damsgård og Hølen skoler. Stiplet rød linje viser tomten.

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <span style="color: green;">●</span> Lek og opphold | <span style="color: yellow;">★</span> Elsker å være         | <span style="color: blue;">—</span> Skoleveien             |
| <span style="color: purple;">●</span> Bør forbedres | <span style="color: red;">⚡</span> Unngår/ skummelt/ farlig | <span style="color: red;">—</span> Farlig/ utrygg skolevei |

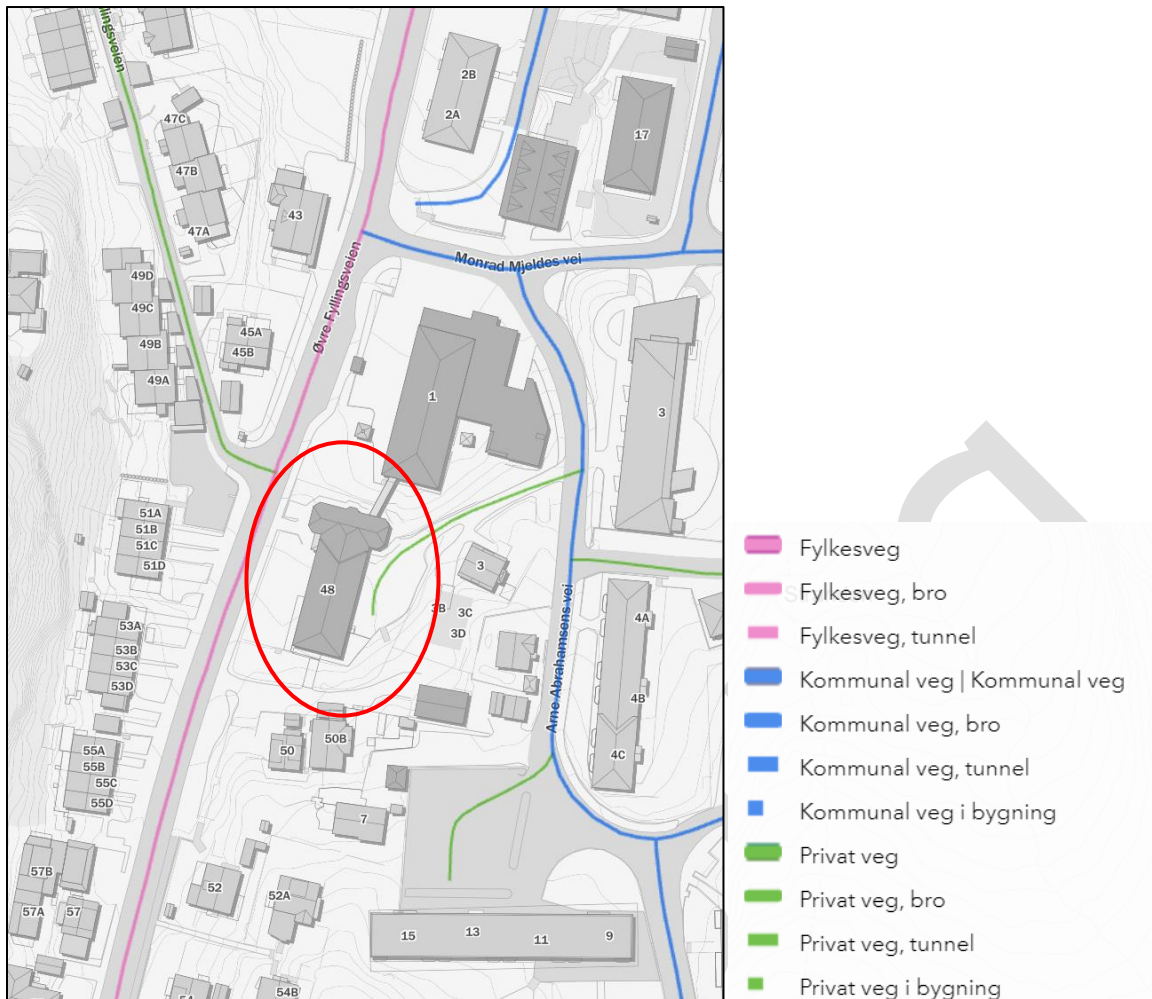
46	Snarvei fra Øvre Fyllingsvei til Arne Abrahamsens vei <span style="color: purple;">●</span>	Trang trapp. Mange busker, tagging, søppel, lukter urin.
----	---	--

Barnetråkkregistreringene viser bl.a. at del av snarveg sør i planområdet i barnas øyne bør forbedres. Lite aktivitet og oversiktighet her og en bygning i forfall kan være grunn til dette.

### 3.10 Veg og trafikkforhold

Planområdet grenser til Øvre Fyllingsveien, fylkesvei, som i 2020 hadde en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 5 800. 5 % av denne trafikken er registrert som lange kjøretøy. Dette er hovedveien inn mot planområdet. Fartsgrensen på fylkesveien er 50 km/t. Dette er en tofeltsveg som går fra Damsgård i nord og Fyllingsdalen i sør. Adkomst til planområdet er fra Øvre Fyllingsveien i lyskrysset inn på Monrad Mjeldes vei. Denne vegen krysser så inn til kommunal vei, Arne Abrahamsens vei, som har innkjøring til planområdet. Vegen har en fartsgrense på 30 km/t og varierende helningsgrad. Fra Arne Abrahamsens vei går det en privat vei inn på tomten.





Figur 17 Oversikt vegnett, kilde: Bergen kommune

### Trafikkulykker

Det er registrert flere ulykker på tilgrensede veier. I hovedsak er dette eldre ulykker fra perioden 1994-2011. De fleste ulykker har funnet sted i krysset mellom Øvre Fyllingsveien og Monrad Mjeldes vei. Totalt er det registrert 13 ulykker ved Øvre Fyllingsveien og Monrad Mjeldes vei. To av disse er ulykker siste 10 årene. En av de to ulykkene fant sted i 2016 og involverte fotgjenger, men uten alvorlig skade. Den andre ulykken, som skjedde i 2018, var påkjørsel bakfra.

### Kollektivtilbud

Planområdet har god bussdekning, og betjenes av bussrute 19 (Åsane terminal o/Eidsvågneset til Melkeplassen). Bussholdeplassen, «Melkeplassen» er lokalisert innenfor planområdet, kun 2 minutter til fots fra planlagte boliger. Denne går langs Øvre Fyllingsveien og stopper utenfor naboeiendommen som i dag er Coop prix. I ukedager passerer rutebussen området hvert 10. minutt i rushtiden, og hvert 20. minutt utenom. På kvelden, fra kl. 21:00 har bussen en frekvens på hver halvtime. I helgene passerer bussen hvert 20. minutt.

### Myke trafikanter

Det er fortau på begge sider av Øvre Fyllingsveien ved og i planområdet. Fortauene er belyst. I krysset ved Monrad Mjeldes vei og Øvre Fyllingsveien er overgangene etablert med ledelinjer. Overgangsfelt i dette krysset er betjent med lyskryss som også gir trygge passeringer. Det er ellers relativt få overgangsfelt langs vegen. Et stykke nord og sør for planområdet er det kun fortau på vestsiden av vegen.

Det er flere alternativer for adkomst til planområdet for myke trafikanter. Planområdet ligger i direkte tilknytning til både Øvre Fyllingsveien og Arne Abrahamsens vei. Det går også en snarveg sør i planområdet. Det er kun deler av Arne Abrahamsens vei som er betjent med fortau.

### **Sykkelveg**

Det er per i dag ikke etablert eget sykkelfelt i Øvre Fyllingsveien. I reguleringsplanen nord for planområdet er det regulert tosidig fortau og sykkelanlegg langs Øvre Fyllingsveien. Fortau og sykkelfelt er planlagt å videreføres sørover forbi planområdet for Øvre Fyllingsveien 48, og reguleres i denne planen.

### **3.11 Universell utforming**

Tomtens østside, med inngangsparti, er relativt flat og gir god tilgjengelighet til deler av eksisterende bygg. 2 av 3 innganger er imidlertid ikke trinnfrie per i dag. Tilkomst rundt bygget er ikke universelt utformet. Det er kanter, høydeforskjeller og trange passasjer flere steder.

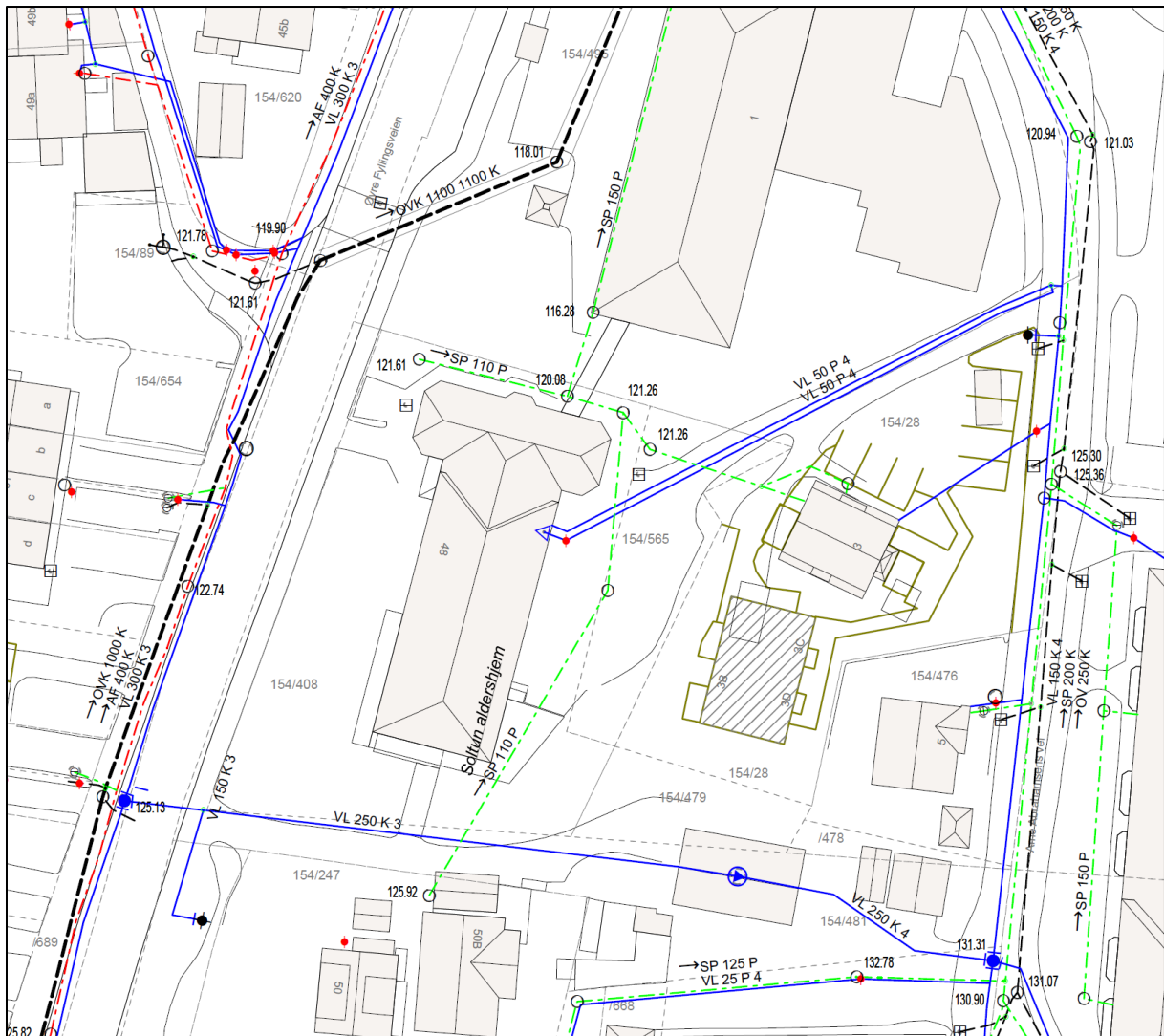
Dagens tilgjengelighet er relativt god i Øvre Fyllingsveien, men generell helningsgrad er ikke iht. UU-krav. Alle overganger langs vegen har etablerte ledelinjer, samt lyskryss i avkjørsel til den kommunale veien som fører inn til planområdet. Fortauene langs vegen er opplyst.

Arne Abrahamsens vei er ikke utformet med tanke på mennesker med nedsatt funksjonsevne. Fortau har ingen tydelige markeringer i nordre del av vegen, og skillet mellom kjøreveg og gangveg er utflytende. Det er en stigning opp til den private avkjørselen til planområdet. De siste 6 meterne før en tar av inn til planområdet er det etablert opphøyd fortau.

### **3.12 Vannforsyning og avløp**

Planområdet er betjent av og tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.





Figur 18 VA-kart, kilde: Bergen kommune

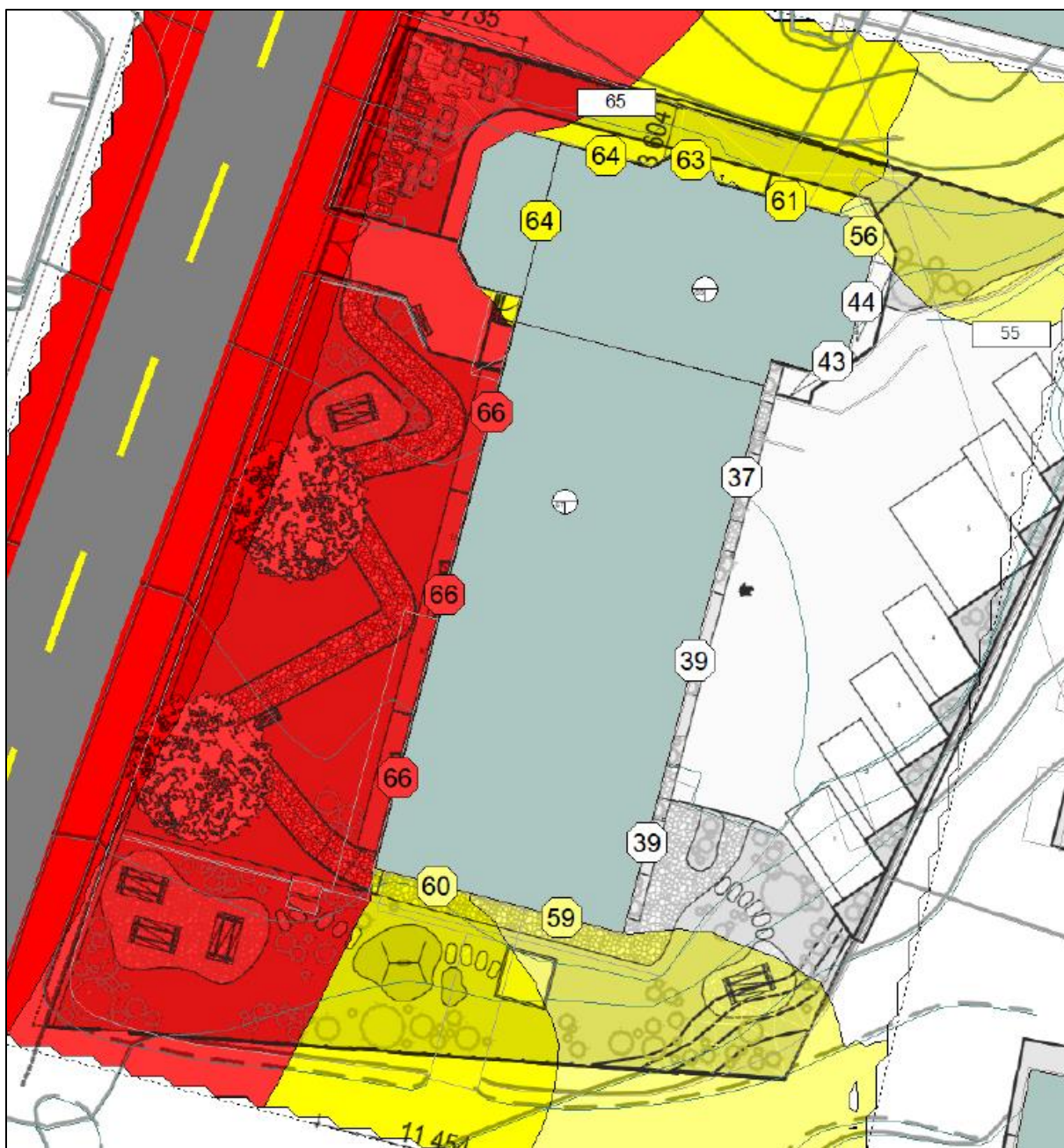
Avløp felles	Basseng	Overløp	Gatesluk
Spillvann	Brønn	Pumpestasjon spillvann	Sluk med sandfang
Vannledning	Hydrofor	Pumpestasjon vann	Sluk
Overvann	Hydrant	Sandfangskum	Sprinkleranlegg
Signal kabel	Kran	Septiktank	Utslippspunkt
Trekkør med kabel	Kum	Slamavskiller	

### 3.13 Energi

Planområdet ligger utenfor BKKs konsesjonsområdet for fjernvarme.

### 3.14 Støyforhold og luftkvalitet

Store deler av planområdet er i dag påvirket av trafikkstøy fra Øvre Fyllingsveien. Den aktuelle eiendommen ligger i utgangspunktet delvis i rød og gul støysone fra veitrafikkstøy, som vist i figur nedenfor. Eksisterende bygning har i dag ingen støyskjerming. Sykehjemmet, som bygningen tidligere rommet, hadde heller ingen støyskjerming.



Figur 19 Støyutbredelse for uskjermet situasjon fra veitrafikkstøy, Lden, 4 m beregningshøyde.

Trafikkstøy er beregnet for en fremskrevet ÅDT på 7500. Beregninger av trafikkstøy er utført med utgangspunkt i trafikk tall hentet fra Statens Vegvesens nasjonale vegdatabank. Tallene er oppgitt å være gyldige for 2021 og er fremskrevet med en gjennomsnittlig årlig vekst på 1,1 % fram til 2042. Veksten er basert på tabell 6.3. i TØI-rapport 1554/2017 som ligger ved Nasjonal Transportplan for perioden 2018 – 2029.

Benyttede trafikk tall:

	Trafikk, ÅDT [kjt./døgn]	Hastighet [km/t]	Andel tungtrafikk [%]
Øvre Fyllingsveien	7 500	50	5

Trafikkfordelingen på den aktuelle veistrekningen antas å tilsvare en standard fordeling for gruppe 2, M-128, kap. 9.2.2:

- 84 % på dag (07 – 19)
- 10 % på kveld (19 – 23)
- 6 % på natt (23 – 07)

T-1442 skal legges til grunn av kommuner og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingszone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Tabell 1 (vist under) oppsummerer grenseverdiene for veitrafikkstøy.

Tabell 1, Grenseverdier for gul og rød sone etter T-1442

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	55 Lden	70 L <sub>SAF</sub>	65 Lden	85 L <sub>SAF</sub>

Kommuneplanen for Bergen stiller egne krav til støynivå og minste størrelse på skjermet uteareal med tilfredsstillende lydforhold. Her er målsettingen at utearealet skal ha et trafikkstøynivå lavere enn Lden = 55 dB. For "øvrige byggesone" gjelder i tillegg krav om at støyutsatt side ikke skal overstige grense for rød støysoner, skjerpet med 5 dB. Dvs. at trafikkstøynivået ikke kan overstige Lden = 60 dB ved fasade.

Se støyrapport i vedlegg.

Planområdet ligger innenfor grønn sone for konsentrasjon av svevestøv (PM10) i gjennomsnitt av alle døgnkonsentrasjoner (døgnmiddel) fra 2016-2020. Årsmiddelkonsentrasjonen for planområdet ligger på 10,9 µg/m<sup>3</sup>. Ifølge forurensningsforskriften skal ikke denne overstige 25 µg/m<sup>3</sup>, som er grenseverdien for PM10 (miljødirektoratet). Planområdet er heller ikke betydelig påvirket av nitrogenoksid fra trafikkutslipp.

### 3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Risiko- og sårbarhetsvurderinger peker på gult eller rødt risikonivå knyttet til: nedbør og overvann, akutt forurensing, støy og støv fra trafikk, radon, ulykke med farlig gods, større trafikkulykke, ulykke i avkjørsler/kryss, ulykke med gående/syklende og ulykke ved anleggsgjennomføring. For tema som ligger innenfor gult eller rødt risikonivå vil avbøtende tiltak som justeringer og tilpasninger av prosjektet redusere og begrense sannsynlighet for hendelser. ROS-analysen, se vedlegg, konkluderer med akseptabel restrisiko etter avbøtende tiltak.

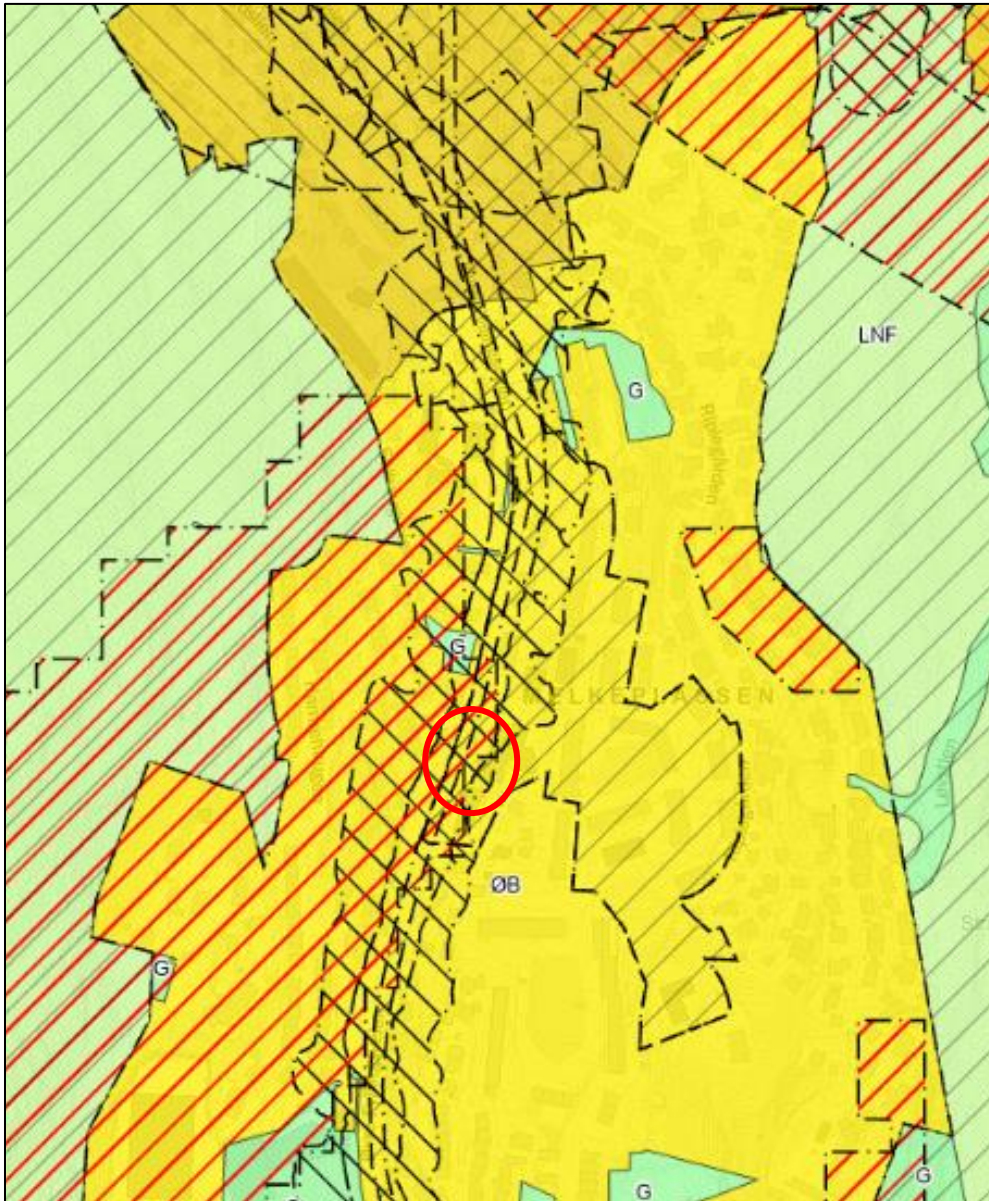


## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnende planer

#### 4.1.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

Planområdet ligger i Øvrig byggesone, sone 4, i KPA2018, men kun 300 meter fra sone 3:



Figur 20 Utsnitt fra KPA 2018, kilde: Bergenskart.no

#### **KPA2018 Angitt hensyn Kulturmiljø**

Hensynsone: H570\_1

Beskrivelse: Historiske senter Laksevåg

#### **KPA 2018 Faresone Ras- og skredfare**

Hensynsone: H310\_1

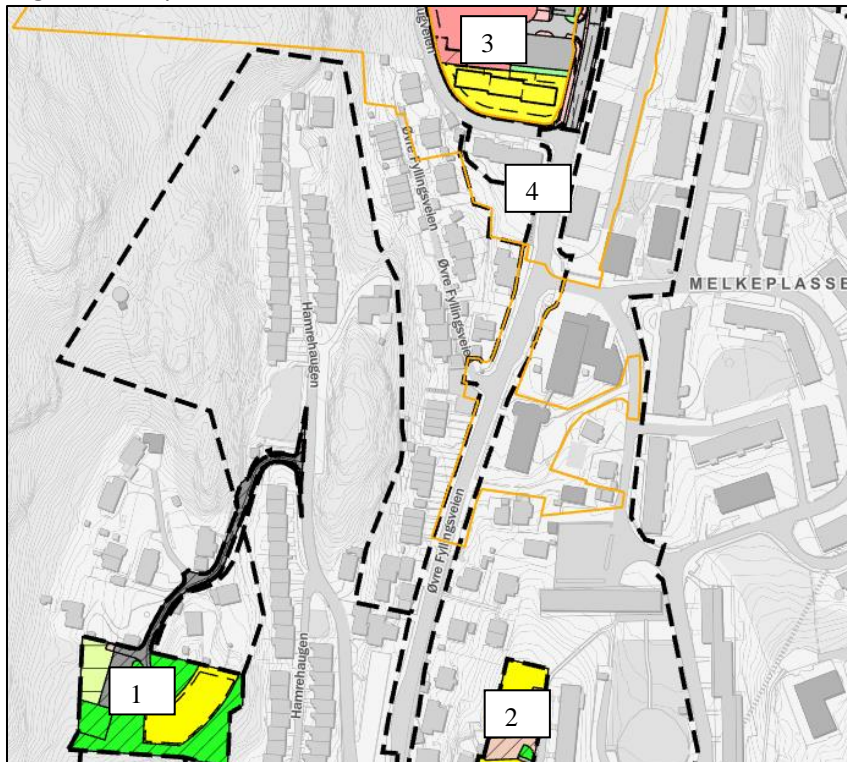
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred

#### 4.1.2 Regionale planer

- Utviklingsplan for Vestland 2020-2024. Regional planstrategi
- Regional transportplan for Vestland fylke 2022-2033
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet
- Regional plan for folkehelse - flere gode levekår for alle - 2014-2026
- Regional plan for klima og energi, Hordaland 2014-2030
- Klimaplanen for Hordaland 2014-2030
- Kollektivstrategi for Hordaland 2014

#### 4.2 Reguleringsplaner

Tilgrensende planer i området:



Figur 21 Utsnitt fra Bergenskart

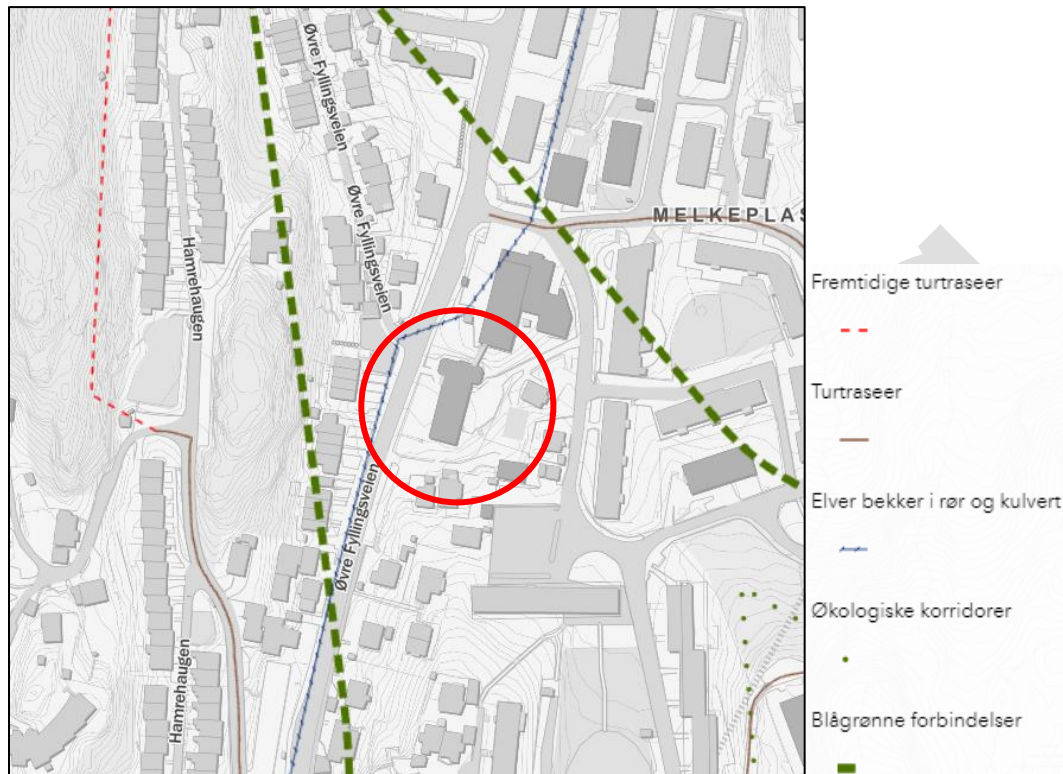
1. PlanID: 5460200, LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, HAMREHAUGEN VEST
2. PlanID: 40725000, LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 768, DAMSGÅRD STORE, PLAN FOR UTBYGGING
3. PlanID: 64880000, LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 126, MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN
4. PlanID: 202220473, LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 15 MFL., SOLHAUGVEIEN 15, B-SYKEHUSET (under arbeid)

#### 4.3 Templaner

- Arkitektur+, Arkitektur og byformingsstrategi for Bergen 2019
- Gåstrategi for Bergen 2020-2030
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021
- Handlingsplan mot støy 2013-2018 (pågående arbeid med rullering)
- Handlingsplan for trafiksikkerhet 2019-2021
- Folkehelseplan for Bergen kommune 2015-2025
- Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)



- Kulturminnestrategi vedtatt i juni 2019
- Grøntmiljøplan 2010-2020
- Grønn strategi. Klima- og energihandlingsplan for Bergen
- Grønn strategi, herunder temakart for blå/grønne strukturer KPA



Figur 22 Temakart for blågrønne strukturer, Kilde: Bergenskart.no

#### 4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

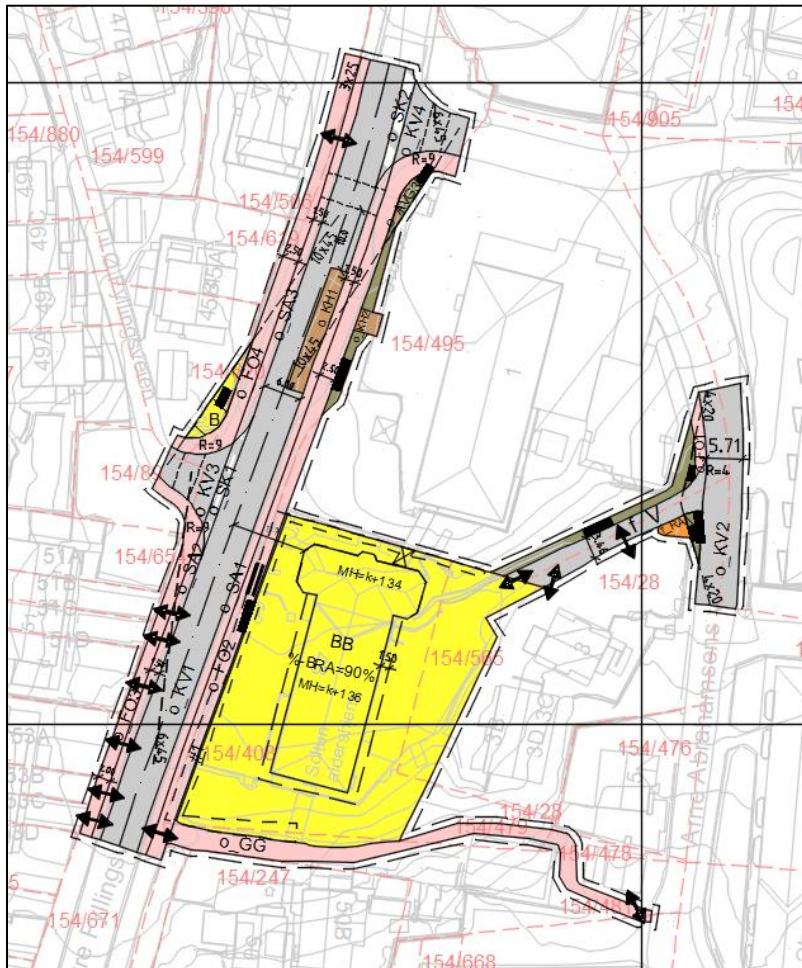
## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er på ca. 4,4 daa. Planlagt hovedformål er bolig, og herav er planlagt arealbruk 10 leiligheter i ulike størrelser med tilhørende uteoppholdsareal, renovasjonsareal, fellesfunksjoner og parkering. I tillegg legger planen rammer for tilstøtende samferdselsformål, og fremtidig utvidelse av Øvre Fyllingsveien.

#### 5.1.1 Reguleringsformål

Plankart:



AREALFORMÅL (PBL §12-5)  
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

- B** Boligbebyggelse (1110)
- BB** Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- RA** Renovasjonsanlegg (1550)

SAMFERDSLELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR  
(PBL §12-5 nr. 2)

- V** Veg (2010)
- KV** Kjøreveg (2011) Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- FO** Fortau (2012)
- GG** Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SA** Sykkelanlegg (2017)
- AVG** Annen veggrunn-grøntareal (2019)
- KH** Kollektivholdeplass (2073)
- SK** Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

HENSYNSSONER (PBL §12-6 JF. §11-8)  
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8a)

Frisikt (140)

BESTEMMELSESMÅL (PBL §12-7 JF. §11-8)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

JURIDISKE TEKSTER, FLATE-, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER  
(JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

- Illustrasjon av planens begrensning (visk 1m utenfor juridisk plan grense)  
RpGrense sammentfaller med RpFormålGrense)
- Formålsgrense (RpFormålGrense)
- Hensynssonegrense (RpHensynssoneGrense)
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares (1210)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktilinje (1222)
- Regulert fotgjengerfelt (1226)
- Stenging av avkjørsel (1241)
- Avkjørsel (1242)
- Måle og avstandslinje (1259)
- Regulert mønehøyde (RpPåskrift)
- %BRA=@% Prosent bruksareal etter TEK17

REG. EIERFORM (PBL §12-7 nr. 14)

- Offentlig arealformål
- Felles arealformål

Arealtabell:

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1110 - Boligbebyggelse	0,0
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1,7
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1,8</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2010 - Veg	0,1
2011 - Kjøreveg (4)	1,1
2012 - Fortau (4)	0,6
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0,2
2017 - Sykkelanlegg (3)	0,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (5)	0,1
2073 - Kollektivholdeplass (2)	0,1
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2)	0,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>2,6</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>4,4</b>

## 5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

### Boligbebyggelse, B

Felt B er del av boligeiendom. Arealet ligger i frisiktsone for kjøreveg o\_KV3. Arealet endres ikke vesentlig av planen.

### Blokkbebyggelse, BB

Felt BB omfatter et leilighetsbygg med 10 leiligheter i varierende størrelser, med tilhørende hage og annet uteoppholdsareal og parkeringsplasser.

### Renovasjonsanlegg, RA

f\_RA er felles renovasjonsanlegg for beboere i felt BB. Feltet er dimensjonert for avfallshåndtering for 10 husholdninger, dvs. 20 private avfallsbeholdere, samt sekker for plastavfall. f\_RA har tilkomst fra o\_KV2 via f\_V. I felt f\_V er planlagt tilstrekkelig areal for oppstilling og manøvrering av renovasjonskjøretøy. Det er også planlagt for at renovasjonskjøretøy stopper i kommunal veg o\_KV2 ved henting av avfall. Se kap. 5.11 og RTP i vedlegg for mer informasjon.



#### Veg, V

Felt f\_V, er felles adkomstveg til bebyggelsen i felt BB, tilliggende nabobebyggelse, samt renovasjonsareal f\_RA tilhørende felt BB. Vegen skal utformes som vist i plankartet.

#### Kjøreveg, KV

o\_KV1 er fylkesveg Øvre Fyllingsvei. Kjørevegen er planlagt utvidet og oppgradert med tosidig fortau og sykkelveg og skal utformes som vist i plankartet.

o\_KV2 er kommunal veg Arne Abrahamsens vei. Kjørevegen endres ikke vesentlig av planforslaget.

o\_KV3 er kommunal veg Øvre Fyllingsveien. Kjørevegen endres ikke vesentlig av planforslaget.

o\_KV4 er kommunal veg Monrad Mjeldes vei. Kjørevegen endres ikke vesentlig av planforslaget.

#### Fortau, FO

o\_FO1 er eksisterende offentlige fortau langs o\_KV2. Fortauet skal opparbeides som vist i plankartet.

o\_FO2-4 er nye og eksisterende offentlige fortau langs o\_KV1. Fortauene skal opparbeides som vist i plankartet.

#### Sykkelanlegg, SA

o\_SA1-3 er nye offentlige sykkelfelt langs o\_KV1. Sykkelfeltene skal opparbeides som vist i plankartet.

#### Gangveg, GG

o\_GG er eksisterende offentlig snarveg/gangveg fra o\_KV2 Arne Abrahamsens veg til fortau o\_FO2 langs o\_KV1 Øvre Fyllingsveien. Snarvegen er ønsket opprettholdt, og oppgradert/ ryddet for bedre tilgjengelighet og oversiktighet. Gangvegen er omtalt i barnetråkk-rapport for Holen og Damsgård skole. Det tillates kjøring på gangvegen til eiendom 154/247, som videreføring av dagens avkjørsel til eiendommen fra Øvre Fyllingsveien.

#### Annen veggrunn grøntareal, AVG

f\_AVG1-2 er felles annen veggrunn- grøntareal tilhørende felles adkomstveg f\_V. o\_AVG3 er offentlig annen veggrunn- grøntareal.

#### Kollektivholdeplass, KH

o\_KH1 er felt for kantstopp for buss. o\_KH2 er busskur (eksisterende).

#### Kombinert formål kjøreveg/sykkelanlegg og kjøreveg/fortau, SK

Feltene o\_SK1-2 er areal med kombinert formål kjøreveg/sykkelanlegg ved kryss eller avkjørsel. Feltene skal etableres sammenhengende med sykkelanlegg, med nedsenket fortauskant ved avkjørslr, slik at myke trafikanter gis fortrinn ved at fortau og sykkelanlegg er uavbrutt.

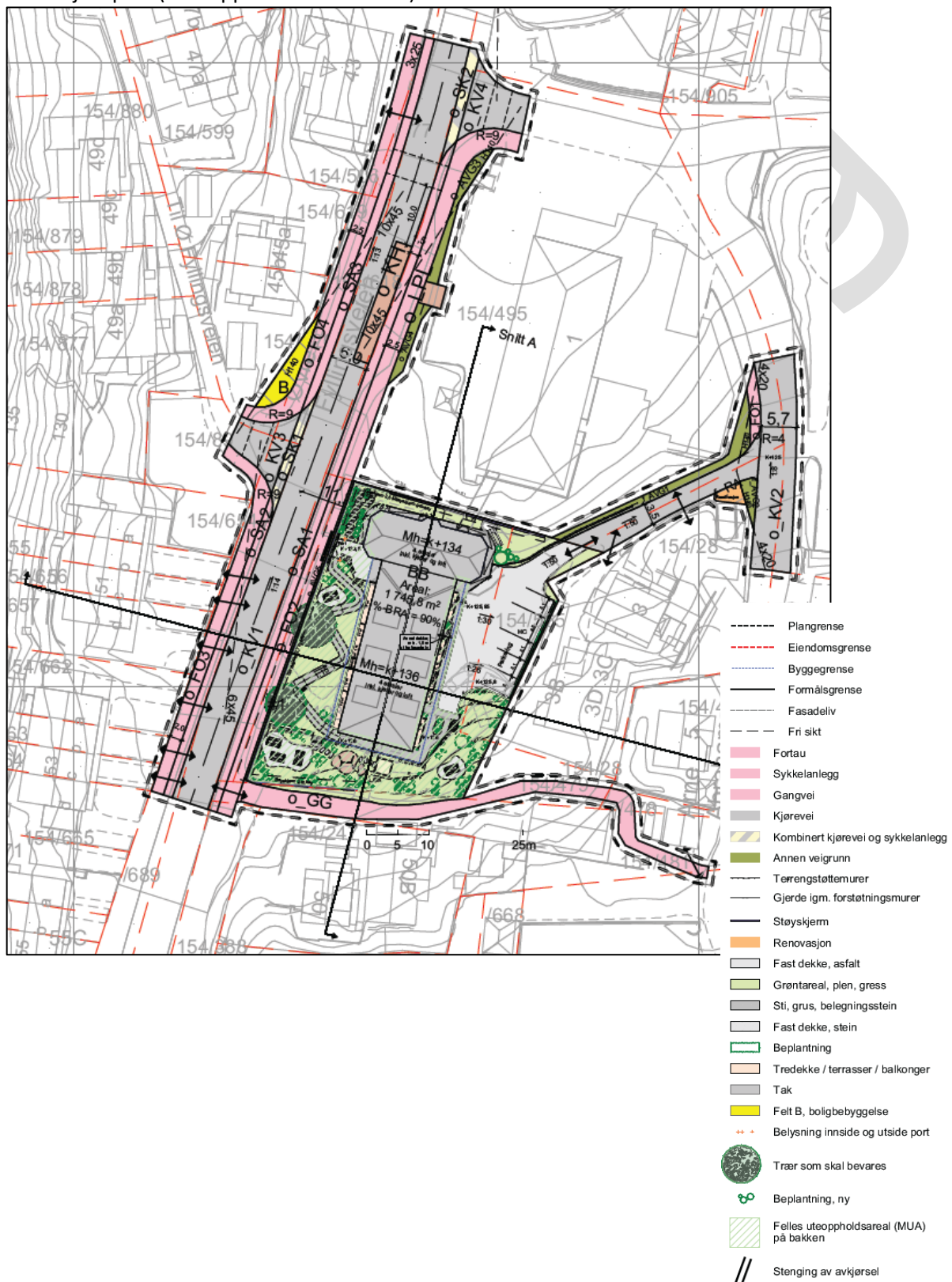
#### Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det oppføres støyskjerm. Støyskjermen vil i første omgang etableres langs dagens fortau, dvs. langs eiendomsgrensen for gnr 154 bnr 408, når bygning i felt BB tas i bruk som boligbygg. I fremtiden, dersom Øvre Fyllingsveien blir utvidet med nytt fortau og sykkelanlegg, vil støyskjermen kunne flyttes til ny plassering innenfor bestemmelsesområdet.

### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen i felt BB består av et eksisterende bygg, som i hovedsak vil beholde dagens form, volum og plassering. Bygningen er rektangulær og har saltak. Hoveddelen av bygningen er verneverdig. I nordlig ende har bygningen et tilbygg fra 80-tallet, som ikke er verneverdig. Bygget søkes vernet gjennom ny bruk, og vil endres fra å romme omsorgsboliger og fellesareal, til å romme 10 leiligheter i varierende størrelser med felles areal for sykkelparkering, boder og selskapslokale e.l. Bygget vil oppgraderes til å gi tilfredsstillende boligkvaliteter iht. dagens standard.

Illustrasjonsplan (ikke oppdatert iht. vedtak):



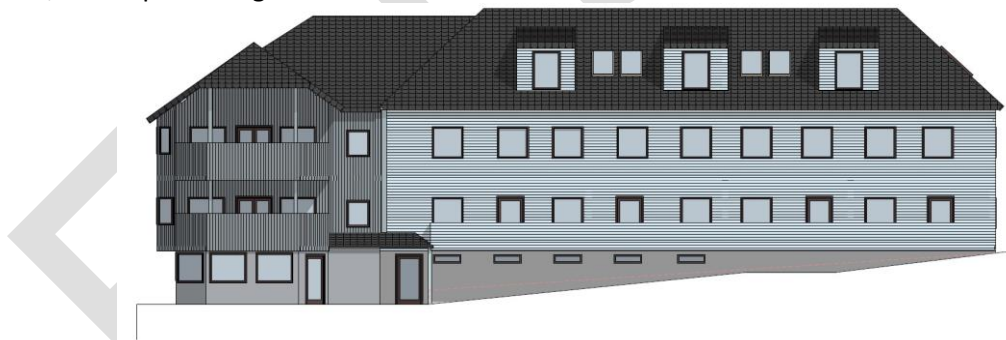
Det er planlagt oppgraderinger som både viser respekt for byggets opprinnelige utforming, som visuelt skiller opprinnelig bygg og eksisterende påbygg, og som samtidig gjør bygget mer moderne og funksjonelt. Arkitektur og estetisk verdi har vært førende i prosjektet, og det er ønskelig å tydeliggjøre byggets opprinnelige struktur, eksempelvis ved kledning og takarker. I tillegg er det ønskelig å tilføre bygget altaner for å oppnå krav om privat uteoppholdsareal, i likhet med de fleste tilsvarende byggene i nærområdet.

Materialbruk og form er tilpasset både nabobebyggelse og det vernete bygningsmiljøet. De tilsvarende bygningene har fått ulike altaner/balkonger, takvinduer og ulike farger fra 60/70-tallet og frem til i dag, som vist nedenfor. Bygget (og støyskjermen) skal males i en farge som samsvarer med bygningsmiljøets historiske fargepalett; oker, gul, lys grå, lys blå m.m., som vist i bildene nedenfor. Etter innspill fra Byantikvaren foreslås fargen lys blå – en farge som ligner opprinnelig farge på bygget, ref. foto fra 60-tallet.



Figur 23 De ulike bygningene fra samme bygningsmiljø

For å tydeliggjøre hva som er den opprinnelige bygningskroppen og hva som er et nyere tilbygg i nord foreslås det liggende kledning på den opprinnelige bygningskroppen og stående kledning samt en litt mørkere fargenyans på tilbygget. Loftsetasjen er hovedsakelig bevart slik den er i dag, for å gi rom for boligareal. Her er det lagt opp til lyse og trivelige rom. Arkene gir ekstra romlighet. Det er lagt til altaner, som tilpasser seg fasaden.



Figur 24 Illustrasjon av vest-fasade som viser retning på kledning og plassering av arker og altaner



Figur 25 Illustrasjon, oppriss av øst-fasade som viser retning på kledning og plassering av arker og altaner



KPA § 8 retningslinjer for arkitektur og byform og Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur+ har lagt premisser for den arkitektoniske tilnærmingen og planleggingen av renovering/ oppgradering av eksisterende bygg:

**Vakker, gjennom helhetlig utforming og estetisk opplevelse:**

Gjennom bruk av tre som byggemateriale, og ved å skape en frodig felleshage, oppnås et dempet, vakkert uttrykk. Bygget har opprinnelig vært beskjedent vakkert i all sin enkelhet, men har i dag en utfordring ved et tilbygg i nord, som skiller seg vesentlig fra resten av bygget. Det er ønskelig å tydeliggjøre forskjellen mellom de to delene, slik at den verneverdige delen kommer tydeligere frem. Dette foreslås gjort gjennom å skille de to delene med liggende og stående trekledning. Det opprinnelige bygningskroppen har alltid hatt liggende kledning, så dette videreføres.

**Særpreget, gjennom samspillet mellom by og natur og utforme bymiljøer med egenart:**

Bygget har særpreg ved at det er del av tyskernes bygningsmiljø på Melkeplassen. Bygget samspiller med rekken av lignende bygg som er bevart i området. Endringer er gjort i løpet av årene, dvs. oppgraderinger og tilbygg. Til tross for dette har bygget beholdt sitt særpreg, som gjør at bygget skiller seg fra de mange nye boligbyggene som har kommet til i området siden krigens dager.

**Inkluderende, ved å utforme bebyggelsen slik at den stimulerer til vitalt liv på bakkeplan og ved å skape bygg og byrom som gir alle mulighet til å delta aktivt i fellesskapet og som stimulerer til sambruk:**

Leilighetene vil ha ulike størrelser, noe som ofte medfører diversitet i typen beboere. For å gi beboerne litt mer boltreplass er det planlagt fellesfunksjoner i underetasjen av bygget, i form av felles selskapslokale med toalett og kjøkken, hvor beboere med venner og familie kan treffes. Selskapslokalet ligger i direkte tilknytning til felles uteoppholdsareal. I underetasje er det også planlagt felles oppbevaringsrom for avfallsbeholdere, sykkelparkering og boder. I hagen legges det opp til å skape ulike sosiale soner med møblering og plass for lek. Morgenkaffen kan nytes i morgensol på private og semiprivate uteplasser på østsiden av bygget, og ettermiddagssolen kan nytes i den frodige hagen på vestsiden og sørsiden.

**Grønn, gjennom lav energi- og ressursbruk og ved å planlegge for et klima og samfunn i endring ved å prioritere fleksible løsninger og optimalisere arealbruken:**

Prosjektet omhandler gjenbruk og fornying av et eksisterende bygg. Bygget har stort potensiale til å bli et flott boligbygg, og det vil i hovedsak brukes tre som byggemateriale ved renovering. Bygget ligger sentralt til, med alle nødvendige funksjoner innen rekkevidde og det er kun en kort busstur til sentrum eller Oasen. Det tilrettelegges derfor for gange, sykkel og kollektivtransport som fremkomstmiddel.

Endring fra nedlagt aldershjem til moderne leiligheter utfordres ved krav i KPA2018, til eksempel ved krav om 1 p-plass per boenhet. Eiendommens størrelse gir ikke rom for en så høy p-dekning. Som følge av dette planlegges det med en lav p-dekning, som kompenseres med god tilrettelegging for bruk av sykkel med romslig, tyverisikker sykkelparkering med lademulighet, og ved at noen av p-plassene for bil kan forbeholdes bildeleordning. I gåbyen Bergen og med nasjonale mål om å redusere bilparken og derav også klimagassutslippene, kan det sees som positivt at det planlegges boliger med lav p-dekning, spesielt siden beboerne har tilgang til gode og effektive løsninger for gange, sykkel og kollektivtransport.

Videre legges det opp til deling av areal, ved at et romslig rom i byggets underetasje kan benyttes til arrangementer som bursdag, konfirmasjon o.l. Fellesrommet har direkte tilknytning til hagen

utenfor. Fellesrommet gir en fleksibilitet for familier som vokser, og kan gi dem mulighet til å bli boende lengre til tross for behov for mer plass.

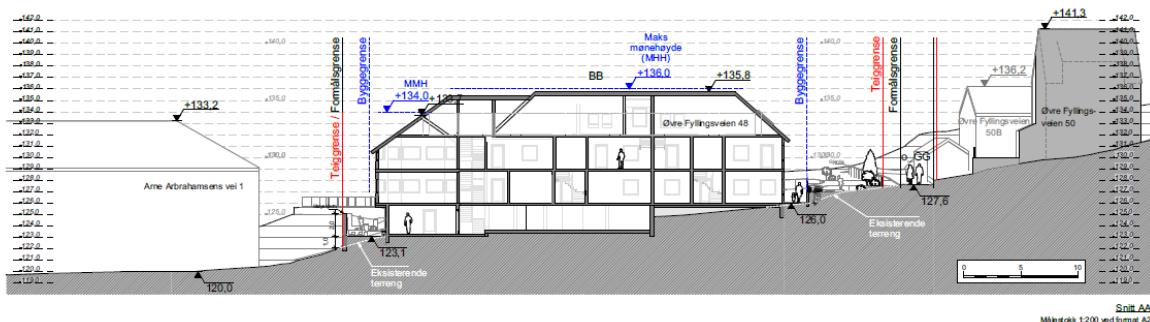
### 5.3.1 Byggegrenser

Byggets nordfasade ligger i dag ca. 12 meter fra senterlinjen til Øvre Fyllingsvei. Avstanden er tilnærmet lik for flere andre eksisterende bygg i nabolaget. Eksisterende situasjon er lagt til grunn ved plassering av byggegrense mot veien. Det er gitt rom til å bygge altaner/markterrasser til bygget. Byggegrensen er derfor lagt 1,5 meter utenfor bygningskroppen mot vest, sør og øst.

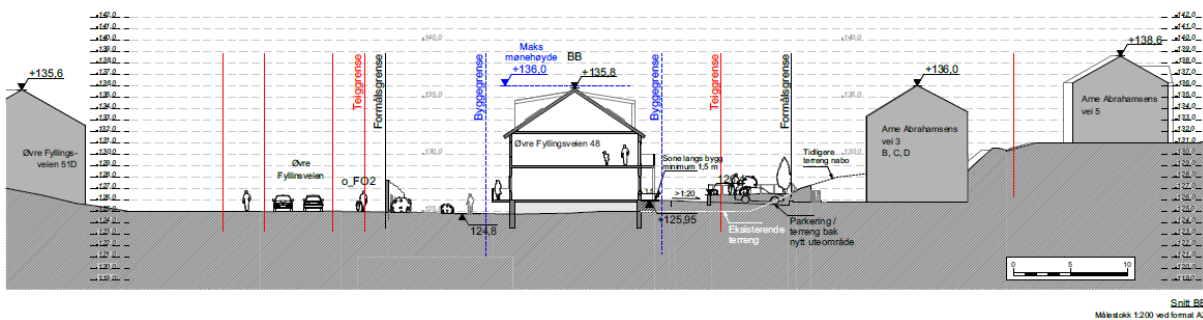
### 5.3.2 Byggehøyder

Bygningen har tre boligetasje slik den står i dag, pluss en underetasje delvis under grunnen. Maks mønehøyde, angitt i plankartet, er basert på eksisterende situasjon.

Maks kotehøyde på tak er satt til k+ 136,0 for den opprinnelige bygningsdelen og k+134 for den nyere bygningsdelen, i samsvar med dagens situasjon.



Figur 26 Lengdesnitt fra vest



Figur 27 Tverrsnitt fra sør

### 5.3.3 Grad av utnyttning

Det er lagt opp til en maks utnyttingsgrad på %-BRA= 90% inkl. parkering (uten manøvreringsareal). Det er ikke planlagt noen økning i forhold til dagens utnyttelse av tomten. Eksisterende bygning beholder sitt volum. %BRA regnes dermed i prinsippet ut ifra dagens situasjon. Tomtens areal reduseres imidlertid noe fra opprinnelig situasjon, som følge av at fremtidig vegutvidelse av Øvre Fyllingsvei vil kreve areal, og at støyskjermen skal trekkes noe bort fra fortauet.

BRA bygning: 1405 m<sup>2</sup>  
 BRA parkering: 137 m<sup>2</sup> (7 p-plasser inkl. 1 HC)  
 Totalt= 1542 m<sup>2</sup>

Felt BB er totalt 1746 m<sup>2</sup>  
 Total BRA: 1542 m<sup>2</sup>  
 %-BRA= 90% (rundet opp fra 88,3%)

#### 5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Det er planlagt 10 leiligheter i bygningen. Det er solrikt på tomten og tomten har en fin utsikt. Dette vil vektlegges for beboerne ved å gi tilgang til felles hage i ulike nivå, som skjermses for støy og vind. For fremtidige beboere er det planlagt en rekke fellesareal, både i innendørs i byggets underetasje og utendørs på begge sider av huset. Felles hage er, slik den fremstår i dag, frodig og grønn. Hagen vil oppgraderes med lekeapparat og møblering, samt ny beplantning. Det er tenkt tilrettelagt for fellesrom i byggets underetasje, som kan fungere som bursdagslokale e.l., med direkte utgang til hagen. Bygget er planlagt malt i en trivelig lyseblå farge, som er i tråd med opprinnelig farge. Støyskjermen skal ha en farge som matcher, og skal samtidig ha transparente felt som gir luftighet samt litt innsyn og utsyn. Eksisterende trær er det ønskelig å beholde, men å pleie/beskjære.



Figur 28 Illustrasjon av bygningen sett fra Øvre Fyllingsveien i vest.



Figur 29 Illustrasjon av bebyggelsens østlige side.

Med buss, skole, barnehage og matbutikk i gåavstand er det naturlig å se for seg at leilighetene, som varierer i størrelse, kan fungere godt for single, førstegangsetablerere eller småbarnsfamilier. Nærområdet består nesten utelukkende av boliger, så fremtidige beboere i planområdet vil bli del av et allerede etablert boligmiljø med en mangfoldig demografi.



## 5.5 Uteoppholdsareal

I felt BB er det en hage i dag, som opprinnelig har vært pent opparbeidet med frukttrær, busker og gangveg. Hagen er preget av tidens tann og trenger omsorg. Det er ønskelig å bevare hagen og oppgradere den med ny beplantning og trivelige oppholdssoner. Det legges opp til en gangveg med en stigning på 1:15 gjennom felles uteoppholdsareal, som gir tilkomst til de ulike oppholdssonene. Det meste av terrenget på tomten er bevart, så en vil oppnå oppholdssoner i forskjellige nivå, og med ulik beplantning, som vist i illustrasjoner under. Eksisterende trær vil bevares.

Vestland fylkeskommune sin planlagte vegutvidelse av Øvre Fyllingsveien tar en del av det eksisterende uteoppholdsarealet, slik at hagen blir smalere i fremtiden enn den er i dag. Dette vil redusere areal for felles uteopphold, les mer på side 37. Det er planlagt en pen opparbeidelse av hagen, med en gangveg med stigning på 1:15, beplantning og møblering, samt tilrettelagte lekeområder.



Figur 30 Illustrasjon av felles hage og eksisterende frukttrær på vest- og sørsiden av bygningen. Illustrasjonen viser situasjonen etter vegutvidelse.

Felles uteoppholdsareal på vest- og sørsiden vil bli skjermet for støy og trafikk av en støyskjerm, og vil være et solrik, frodig og trivelig sosialt samlingssted. Støyskjermen er noe høy og kaster noe skygge, men er nødvendig for å redusere støy.

Det er ønskelig å ta vare på eksisterende frukttrær i hagen. Disse kaster også litt skygge på sommerstid, noe som begrenser antall m<sup>2</sup> i direkte sol, men trærne bør beskjæres, samt at de gir både blomster og sval skygge på sommerstid, se side 39.

Leilighetene gis privat uteoppholdsareal på altan eller veranda. Altaner/ verandaer på vestsiden vil få formiddags- og ettermiddagssol, mens altaner på østsiden vil få morgen- og formiddagssol.



Figur 31 Illustrasjon av nedre del av felles hage, med utgang fra felleslokale og sykkelparkering. (Illustrert tre samsvarer ikke med eksisterende kirsebærtre.)

Felleslokale/ selskapslokale i bygningens underetasje er direkte tilknyttet hagen, med vinduer og inngang, noe som gir en hyggelig bonus og ekstra boltreplass ved feiring av bursdager eller konfirmasjoner på godværsdager. Denne delen av hagen kan for eksempel møbleres med en pergola.



Figur 32 Illustrasjon av nedre del av hagen med utgang fra felleslokale i underetasjen. Her er også utgang fra sykkelparkering direkte ut til gaten.



Uteoppholdsarealet fortsetter rundt hjørnet til byggets nordside, hvor det er planlagt nok en inngang til underetasjen. Arealet her er noe smalt, men kan møbleres, eller brukes til dyrking i pallekarmen eller ballspill. Arealet er solfylt på morgenen og ettermiddagen. Gangarealet strekker seg videre rundt til østsiden av bygningen.



Figur 33 Uteoppholdsareal på nordsiden, sett fra vest.



Figur 34 Uteoppholdsareal på nordsiden, sett fra øst, med gangareal videre rundt huset til østsiden.



Langs bygnings østside, ved felles innganger, er det planlagt en randsone med plass til et sted å sitte og drikke morgenkaffen. Randsonen skal være minst 1,5 meter bred og vil knyttes til uteoppholdsarealet på østsiden av bygget, som er solrikt og skjermet, med møblering og beplantning.



Figur 35 Illustrasjon av hage og oppholdssone på østsiden av bygget.

KPA 2018 sin bestemmelse for uteoppholdsareal for sone 3 er lagt til grunn, dvs. minst 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, totalt 750 m<sup>2</sup>.

Det er, ved planlagt parkering for 5 biler, oppnådd 816 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, hvorav ca. 58 m<sup>2</sup> er privat på altaner og 758 m<sup>2</sup> er felles. Verandaer i nordvest er ikke telt med, da disse har støynivå over 55 dB. Alt felles uteoppholdsareal ligger på bakken med tilstrekkelig gode sol- og støyforhold og maks stigning på 1:3. Se MUA-plan på neste side.

Før en mulig, fremtidig vegutvidelse er gjennomført vil oppnådd uteoppholdsareal totalt være ca. 894 m<sup>2</sup>. Følgende utsnitt av ill.planen viser med lilla, stiplet linje størrelsen på arealet som hagen vil reduseres med, dvs. 78,2 m<sup>2</sup>, i tilfelle vegutvidelsen blir til, slik som den er foreslått:



Figur 36 Utsnitt av ill.plan som viser mulig reduksjon av eksisterende hageareal

MUA-plan (se også vedlegg):

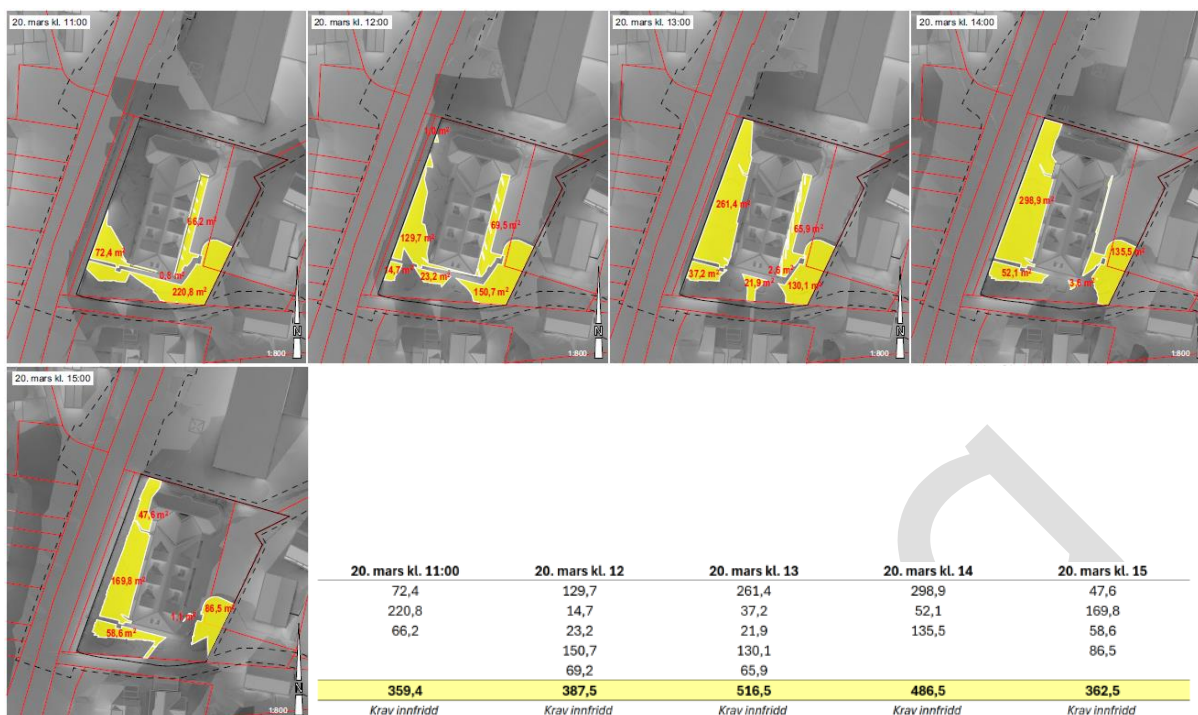


Figur 37 MUA-plan som viser privat og felles uteoppholdsareal (ikke oppdatert iht. vedtak)

MUA KPA 2018 SONE 3	KRAV 10 ENHETER	OPPNÅDD ELLER FORESLÅTT I PLANFORSLAGET
75 m2 per boenhet	750 m2	816 m2 totalt
Minst 40% felles, noe privat		758 m2 felles, 58 m2 privat
Max 40% på tak/ altan		58 m2 på altan, 758 m2 på bakken

Krav i KPA2018 er at halvparten av nødvendig uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ligge i sol i 4 timer ved vårjevndøgn, dvs. 20.mars.

Når mengdekravet til uteoppholdsareal er 750 m<sup>2</sup>, og en trekker fra tillatt privat uteoppholdsareal på altan(/tak) sitter en tilbake med et mengdekrav på 225 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakken i sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Kravet oppnås, se figurer under og i vedlegg. Dersom antall p-plasser settes til 6 eller 7, vil mengdekravet fremdeles kunne oppnås.

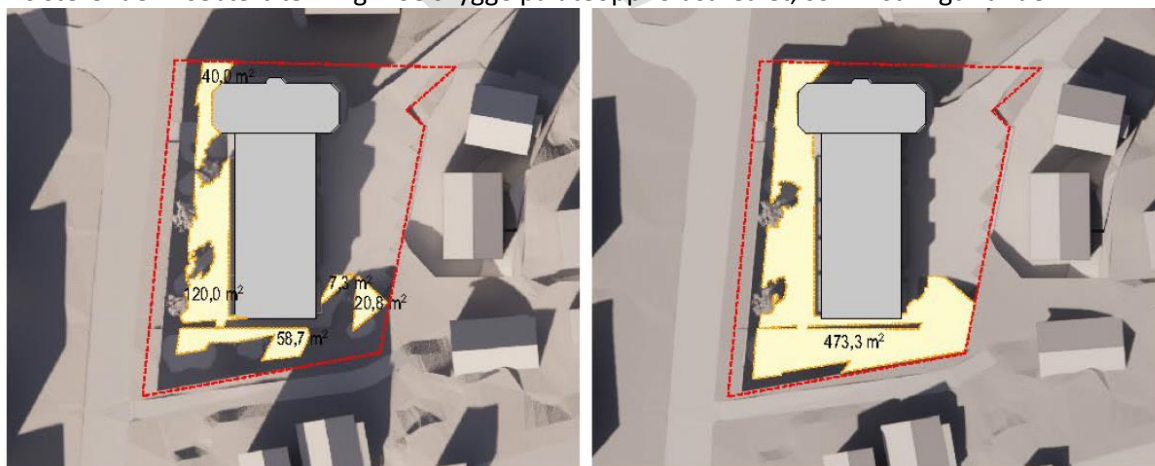


Figur 38 Sol- og skyggeillustrasjoner (ikke oppdatert iht. vedtak)

Solforholdene er rimelig gode grunnet nord-sør retningen på daldraget, selv om fjellene rundt og nabobygg skygger noe. Se sol/skyggestudie i vedlegg.

Støygjerdet mot Øvre Fyllingsveien tar noe sol på ettermiddagstid. Det er ikke regnet med effekt av transparente felt i gjerdet, men dette vil kunne ha en positiv effekt og er sikret i bestemmelser.

Ekstisterende kirsebærtrær vil gi noe skygge på uteoppholdsarealet, som vist i figur under.



Figur 39 Sol- og skyggeillustrasjon av hagen med kirsebærtrær

### Andre uteoppholdsarealer

Planområdet ligger i et område med en rekke tilbud for barn og unge. Der er lekeplasser, skoleplasser, Fysak, Frøyabanen m.m. i nærheten, samt turveger til friluftsområder som Løvestakken og Damsgårdsfjellet.

I barnetråkket utført av Bergen kommune for Damsgård og Holen skole vises det at der finnes en rekke steder som er godt verdsatte «hang out»-plasser for barn og unge i nærområdet.



## 5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planlagt tiltak vil ikke endre bygningens form og volum i vesentlig grad. Det er imidlertid planlagt enkle tiltak, både for å få så god bokvalitet som mulig og for å skille mellom opprinnelig bygningskropp fra nyere tilbygg. Historisk har bygget vært lyst blått. Andre farger som har vært benyttet på de tilsvarende byggene er bl.a. rødt, oker og gult. Det er derfor satt krav i planen til at bygget skal males i samsvar med dette. Dette kravet gjelder også støyskjermen som er planlagt på byggets vestside. Taket har opprinnelig vært skifer, men er byttet i nyere tid. Taket er i god stand og det sees derfor ikke som hensiktsmessig eller bærekraftig å bytte dette tilbake til skifer per nå da det vil være svært kostbart. Det sees som viktigere å få muliggjort bruk av bygget, slik at forfallet stanses. Det er lagt inn i bestemmelsene at det skal vurderes å legge skifer ved anledning.

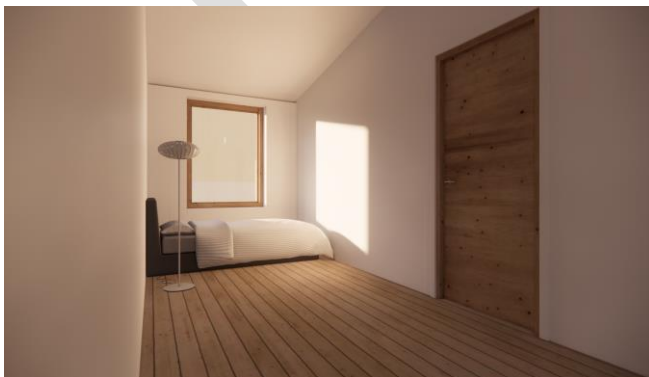
I likhet med andre bygg i nærområdet, som tilhører samme bygningsmiljø, er det ønskelig å gjøre noen fasadeendringer:

- Altaner i 2. et. på fasaden mot øst, som er minst synlig fra hovedvegen.
- Langsgående, sammenhengende og diskret altaner i 1. et. mot vest.
- Arker og takvinduer for å oppnå gode romlige bokvaliteter i byggets loftsetasje. Det var opprinnelig arker på bygget. Disse var noe mindre enn arkene det er planlagt for i prosjektet. Det er imidlertid ønskelig å gjøre bokvaliteten så god som mulig i hele bygningen.

Illustrasjonene nedenfor viser hvordan arker og takvinduer kan gi lys og flotte, romlige kvaliteter til loftsetasjen, hvor det i dag er trangt og mørkt under skråtaket.



Figur 40 Illustrasjon av mulig utforming av en lys og trivelig loftsetasje med arker og takvinduer med nydelig utsikt.



Figur 41 Illustrasjon av mulig utforming av loftsrom i ark. Arken er dimensjonert for å kunne gi rom for enkel møblering.

## 5.7 Miljøtiltak

Det er ønskelig å bevare så mye som mulig av eksisterende hage tilhørende bygningen i planområdet. Samtidig er det ønskelig å bearbeide terrenget litt i sør for å oppnå mest mulig brukbart uteoppholdsareal, samt tilstrekkelige helningsgrader for tilgjengelighet for alle. Ny beplantning er planlagt. Når det gjelder bygningen, vil det bevares så mye som mulig av materialene. Ved renovering vil tre være hoved bygningsmateriale.

## 5.8 Samferdsel

Øvre Fyllingsveien planlegges utbedret, med et tverrsnitt tilsvarende som for regulert del av vegen tilstøtende planområdet i nord. Dette inkluderer adskilt fortau og sykkelfelt, samt kantstopp for buss. Forholdene for myke trafikanter vil bedres betraktelig, både når det gjelder sikkerhet og fremkommelighet.

Arne Abrahamsens vei, som gir kjøreadkomst til felt BB, endres ikke vesentlig fra dagens situasjon. Her er det fortau på østsiden av vegen og delvis vestsiden. Fortauet på vestsiden starter ved avkjørsel til BB og leder ned til dagligvarebutikken.

Planforslaget omfatter ikke tiltak som vesentlig endrer trafikkbildet i området. Det legges likevel opp til en forbedring av Øvre Fyllingsveien, samt en utbedring av snarveg fra Arne Abrahamsens vei til Øvre Fyllingsveien.

### 5.8.1 Veg og adkomst

Hovedadkomst til BB vil bli fra Øvre Fyllingsveien o\_KV1 for gående og syklende, og fra Øvre Fyllingsveien o\_KV2 via Monrad Mjeldes vei og Arne Abrahamsens vei for kjørende.

Vestland fylkeskommune oppfordret ved oppstart av planarbeid til å utvide planområdet til å omfatte veg, fortau og sykkelanlegg frem til tilgrensende reguleringsplan i nord, og derav å sikre areal for breddeutvidelse av vegen. Dette er tatt til følge i planforslaget. Utvidelsen av vegen vil føre til at skjermingstiltak for vegstøy (støyskjerm) må flyttes fra en første, midlertidig plassering som forholder seg til dagens vegbredde, til en fremtidig plassering som forholder seg til ny vegbredde.

Forslag til hovedløsning for framtidig gang- og sykkeløsning gjennom det aktuelle området av Øvre Fyllingsveien er en videreføring av linjeføringen for tilsvarende hovedvegløsning i reguleringsplan for B-sykehuset (naboplanen i nord). I denne linjeføringen er følgende prinsipp videreført: Ytre kant av sykkelfeltet på vestsiden legges nær eksisterende fortauskant. Veibanen er forholdsvis midtstilt, dog innsnevret sammenlignet med eksisterende veg. I området ved gnr/bnr. 154/654 er fortausbredden imidlertid redusert til 2,0 meter, mot 2,5 meter i resten av veiplanen. Dette er av vegingeniør vurdert å være tilstrekkelig iht. normalkravene. En vil på den måten unngå at det senere må gjøres grunnerverv mot disse eiendommene. Det sees som hensiktsmessig at Fylkeskommunen som vegmyndighet senere kan gjøre en vurdering av nødvendigheten fortausbredden, da sett i en større sammenheng (hele Øvre Fyllingsveien).

Vedlagte utsnitt av vegplan viser at det er lagt opp til en bredde på sykkelfelt på 1,5 meter på hver side, inkl. skulder mot kantstein/ fortau. Videre er kjørevegen innsnevret til 6,0 meter + breddeutvidelse. Fortausbredden er på 2,5/ 2,0 meter på hver side, inkl. skulder.

Adkomstveg til bebyggelsen i felt BB er fra Arne Abrahamsens vei, en eksisterende som vil videreføres som i dag, med små justeringer. Eksisterende radius på sving til høyre videreføres, da trafikken hovedsakelig vil gå ned mot Øvre Fyllingsveien. Svingradius til venstre er regulert til radius= 4. Siktlinjer er satt til 4x20m og siktsoner er regulert med sikringsone H140.

### **5.8.2 Varelevering og atkomst for store kjøretøy**

Varelevering og flyttebiler får tilkomst til felt BB via felles veg f\_V med avkjørsel fra Arne Abrahamsens vei. Ved levering eller flytting vil det være tilstrekkelig plass til en varebil eller mindre flyttebil å manøvrere på parkeringsplassen i felt BB. Større kjøretøy vil kunne rygge inn i f\_V.

### **5.8.3 Parkering**

Sykkelparkering er planlagt i bygningens underetasje, hvor de står trygt og tørt. Det er planlagt for 3,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser vil dimensjoneres for el-sykler og det vil tilrettelegges for lading av el-sykler.

P-plasser etableres utendørs på bakkeplan på østsiden av bygningen, ved felles veg f\_V og med utkjøring til Arne Abrahamsens vei. I planforslaget er det lagt til grunn 5-7 p-plasser inkl. 1 gjesteparkeringsplass og 1 HC-parkering. Dette er under kravet til parkering i KPA2018, men i det aktuelle området med svært god kollektivdekning og kort avstand til matbutikk, skoler og barnehager, og med dagens el-sykler, er det vurdert som passende å planlegge for at ikke alle eier privat bil. Samtidig gir den lave p-dekningen mer rom for godt uteoppholdsareal.

For å kompensere for en lav p-dekning foreslås mulighet for en bildele-løsning med 2 tinglyste p-plasser for dele-biler. Denne ordningen er etter hvert godt utprøvd og velfungerende, og er fremtidsrettet og bærekraftig. Planforslaget fremmer forslag om flere delefunksjoner i prosjektet, noe som er vurdert som positivt både for det sosiale miljøet og for naturmiljøet.

Muligheten for å rive del av eksisterende bygning, for å gi mer plass til parkering, har vært diskutert og undersøkt, som del av planprosessen. Det er imidlertid vurdert som ikke formålstjenlig, ei heller bærekraftig å rive del av eksisterende bygning for å skape mer plass for biler for et eksisterende boligbygg som har de viktigste målpunkt innen gangavstand, kort veg til sentrum, samt busstopp like ved hageporten. Mobilitetsanalysen i kap. 5.8.7 viser avstand og tidsbruk ved gange og sykkel.

### **5.8.4 Kollektivtilbud**

Det er god kollektivdekning i området. Det er bussholdeplasser noen meter fra tomten. Her er det bussavganger til og fra sentrum og videre til Fyllingsdalen hvert 10./20. min. (Mer om kollektivdekningen i kap. 5.8.7.)

### **5.8.5 Gangtraseer og snarveger**

Langs boligformålet BB er Øvre Fyllingsveien planlagt utvidet med nytt fortau og nytt sykkelanlegg. Fra BB kommer man da direkte ut på de nye og oppgraderte samferdselsformålene. Fremtidige beboere i BB vil dermed få en rask og trygg adkomst til sykkel- og gangnettet i området. I dag er det etablert fortau langs BB, så frem til fremtidig vegutvidelse er ferdigstilt vil det være trygge og lett tilgjengelige forhold for fotgjengere, mens syklistene vil måtte bruke vegbanen.

Sør for BB ligger en snarveg fra Arne Abrahamsens vei til Øvre Fyllingsveien. Snarvegen, som ligger hovedsakelig på kommunal grunn, er regulert inn som gangveg for å sikre denne i planen etter oppfordring fra kommunen. Den benyttes av skolebarn og folk i nærområdet som skal til og fra skole, buss m.m. I barnetråkk utført av Damsgård og Holen skoler er et parti av gangvegen beskrevet som uoversiktlig og forsløpet, som omtalt i kap. 3.9. Snarvegen er sikret i planforslaget for å gi mulighet for tilrettelegging for økt bruk av snarvegen og økt trygghetsfølelse ved bruk av den. Den delen av snarvegen som har følt skummel ligger tett på et areal i felt BB som har vært uryddig og overgrodd. Ved at felt BB blir tilrettelagt for boligformål, og dermed vil fylle hus og hage med liv og lys, vil snarvegen føles lysere, tryggere og mindre skummel. Snarvegen vil ryddes for overgrodd vegetasjon og søppel, og gjøres mer tilgjengelig. Oppgradering av snarvegen til universell utforming og økt bredde har vært vurdert, men forhold knyttet til stigning og eierforhold har ført til at dette ikke



legges inn som tiltak i planforslaget. Om ønskelig kan kommunen, som er hoved-grunneier, oppgradere denne i fremtiden.

### 5.8.6 Sykkel

Det legges opp til bruk av sykkel som et godt alternativ til bil for fremtidige beboere i felt BB. Det er lagt opp til etablering av 3,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering er planlagt innendørs i byggets underetasje, med direkte inn/utgang til sykkelanlegg langs Øvre Fyllingsveien.



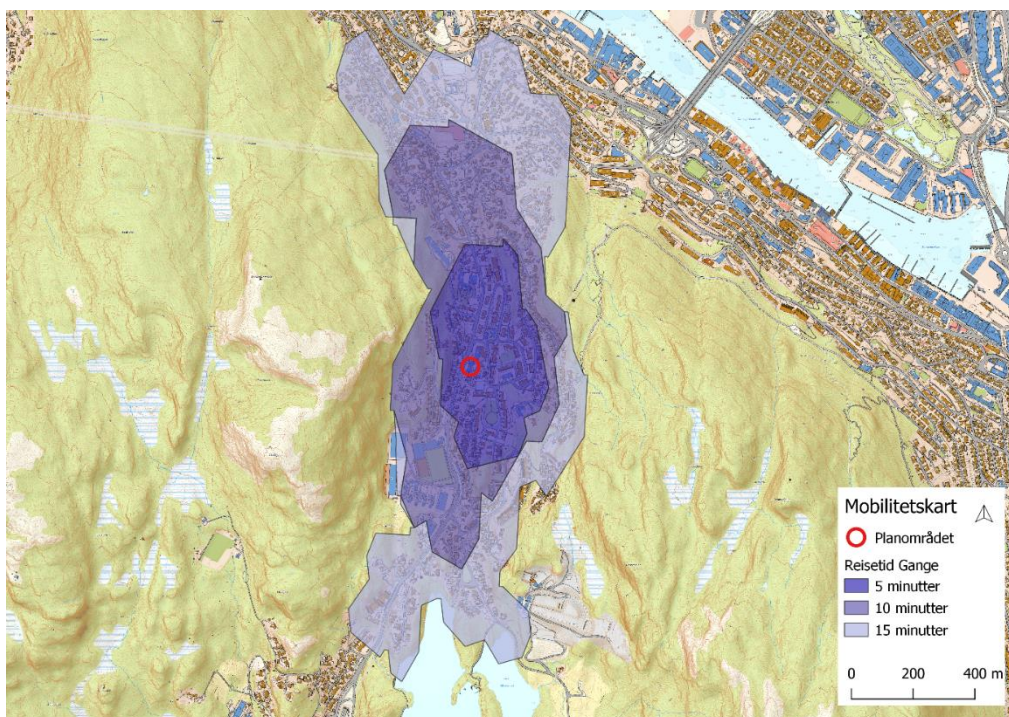
Figur 42 Illustrasjon av mulig løsning i byggets underetasje, som viser sykkelparkering, fellesområder og boder.

### 5.8.7 Mobilitet

Planområdet ligger sentralt til i et veletablert boligområde og med umiddelbar nærhet til flere viktige målpunkt som dagligvarehandel, barnehager, skoler, idrettsarena og restaurant. Området er lett tilgjengelig både for gående, syklende, kollektivreisende og kjørende. Det er relativt kort veg til sentrum, med nye og fremtidige gang- og sykkelveier. Det er også gode rekreasjonsmuligheter i nærheten.

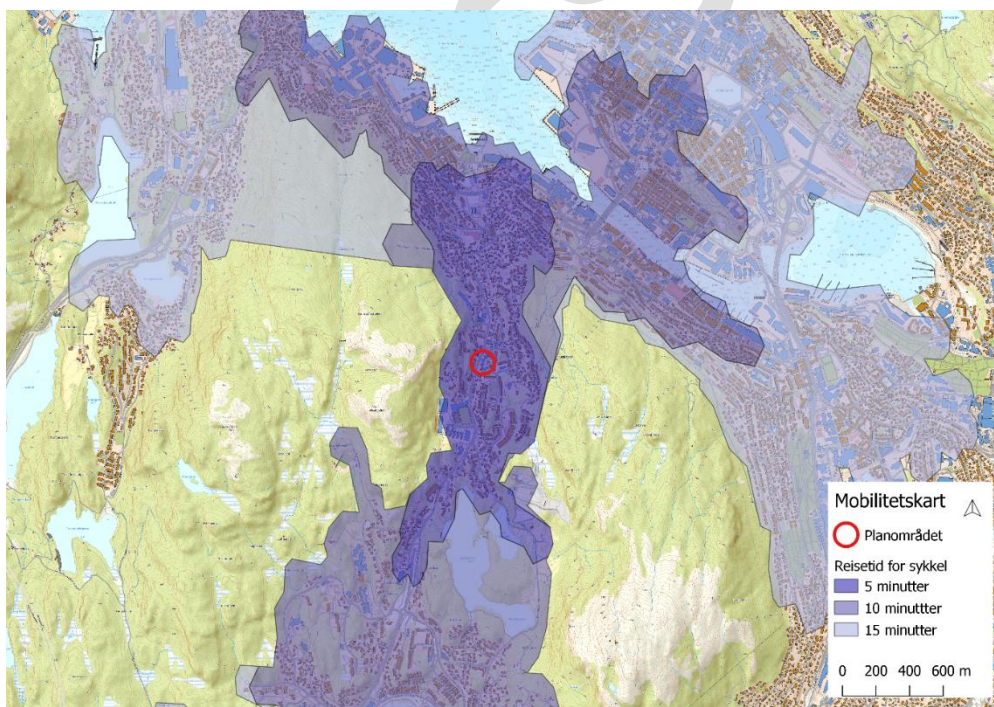
Kartet under illustrerer gangavstand fra planområdet med en tidsramme på 15 minutter.

Rekkevidden for gående er stor dersom en tar utgangspunkt i gjennomsnittlig gangfart på 5 km/t.



Figur 43 Mobilitet for gående med utgangspunkt i tomten/felt BB.

Kartillustrasjon nedenfor viser hvor langt en kommer med sykkel innenfor en tidsramme på 15 minutter. Farten er basert på gjennomsnittlig sykkelfart på 16 km/t. Rekkevidden vil være vesentlig større ved bruk av el-sykkel eller for transportsykling, hvor det normalt opereres med en gjennomsnittsfart på ca. 20 km/t.



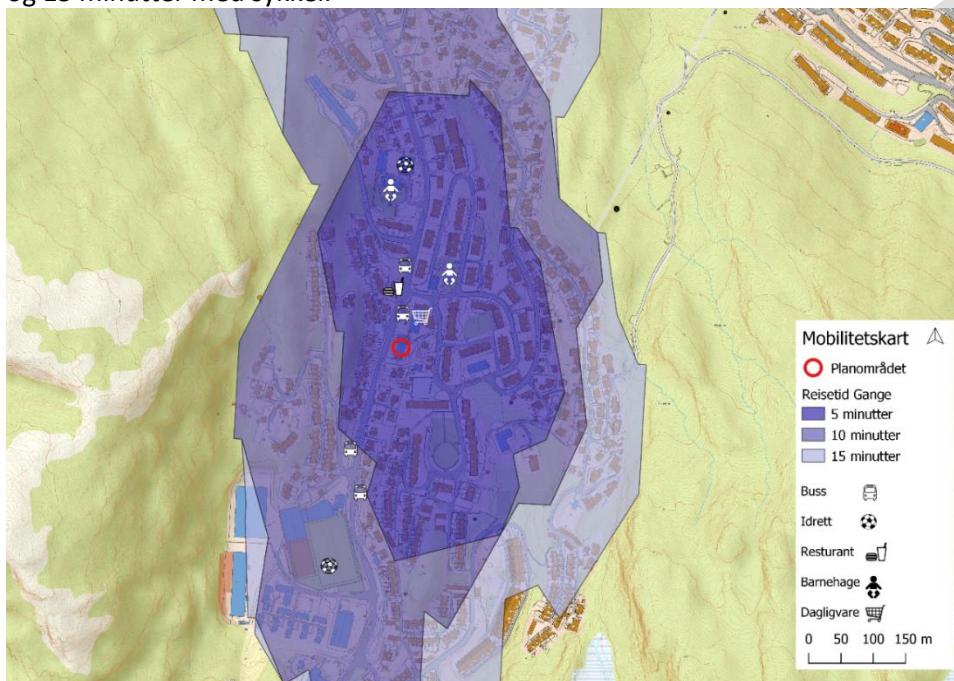
Figur 44: Mobilitetskart for syklende

På tilgrensende eiendom nord for planområdet finnes dagligvarebutikk, Coop prix Melkeplassen, som er innenfor 2 minutters gange fra fremtidige boliger i planområdet. En finner også en Rema 1000 sør for planområdet.



Frøyahallen, som er en stor idrettsarena for både voksne og barn, ligger lokalisert ca. 5 minutter i gangavstand fra planområdet. Andre aktivitetsarenaer i nærheten er Fysak Melkeplassen. Dette er et aktivitetshus for egenorganisert aktivitet, som tilbyr både skate/scoot/BMX park, dansesal med mer. Her kan en også låne utstyr til egenorganisert aktivitet utenfor hallen. Hallen er lokalisert ca. 5 minutter i gangavstand fra planområdet. Av restauranter i området finner en Toscana Pizzeria, som ligger på motsatt side av Øvre Fyllingsvei, et par minutter å gå fra planområdet.

Barnehager er innenfor en rekkevidde på 5 minutter i gangavstand fra planområdet. Laksevåg barnehage er den nærmeste barnehagen til planområdet, knappe 5 minutter unna. Damsgård Kanvas- barnehage er også innenfor 5 minutters gange. Det er noe lengre å gå til skolene i området. Damsgård skole, som er den nærmeste barneskolen i området, ligger i 10-15 minutters gangavstand fra planområdet. Holen skole er den nærmeste ungdomskolen, ca. en halvtime vekke i gangavstand og 15 minutter med sykkel.

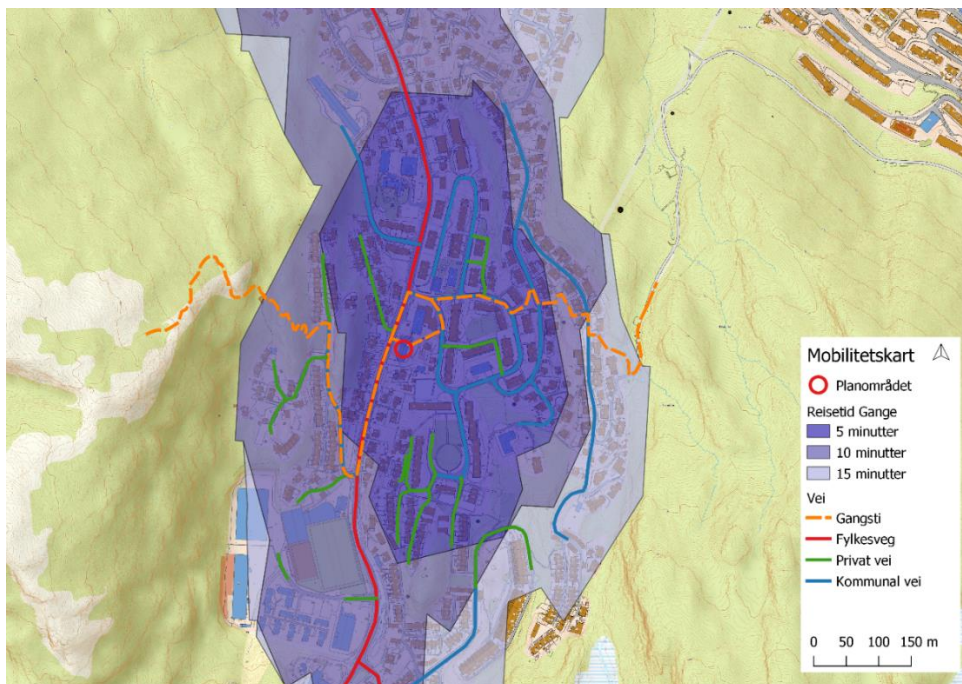


Figur 45: Målpunkt innenfor 5 – 10 minutters gange fra tomten.

Planområdet ligger utenfor bysonen, men er likevel sentralt lokalisert kun ca. 20 minutter fra Universitetet i Bergen, ca. 25 minutter fra Bystasjonen og tilsvarende fra Festplassen i sentrum med sykkel.

Planområdet har god tilgjengelighet til nærliggende fjell som Damsgårdsfjellet og Løvstakken. Det er etablerte turveger fra planområdet. Løvstien, som fører til Løvstakken, er en viktig ferdselsåre til sentrum med opparbeidet gang- og sykkelveg. Løvstien starter ca. 600 meter fra planområdet og fører ned til Gyldenpris.





Planområdet har god bussdekning, og betjenes av bussrute 19 (Åsane terminal o/Eidsvågneset til Melkeplassen). Bussholdeplassen, «Melkeplassen», er lokalisert i umiddelbar nærhet til tomten. Bussen går langs Øvre Fyllingsvei og stopper utenfor naboeiendommen til planområdet, hvor det i dag ligger dagligvarehandel, Coop prix. I ukedager passerer rutebussen området hvert 10. minutt i rushtiden, og hvert 20. minutt ellers. På kvelden, fra 21:00, stopper bussen her med en hyppighet på 30 minutter. I helgene passerer bussen hvert 20. minutt. Det legges opp til lav parkeringsdekning i planforslaget, da det er kort avstand til kollektivtransport, servicefunksjoner og målpunkt.

Etablering av nye fortau og sykkelanlegg langs Øvre Fyllingsveien vil bidra til å gjøre området mer tilgjengelig for syklende og gående.

I 2022 ble det opparbeidet separate sykkelfelt langs Kringsjøveien/ Carl Konows gate som bidrar til økt trafikksikkerhet og fremkommelighet til planområdet. En stadig økning i bruk av el-sykler gjør det også enklere å forsere høydemetrene med sykkel.

## 5.9 Universell utforming

Det er etterstrebet god tilgjengelighet i planområdet for fremtidige beboere i felt BB. Følgende gangareal skal ha maks stigning på 1:15:

- Gangbar tilkomst fra oppbevaringsrom for avfallsbeholdere til renovasjonsareal.
- Gangbar tilkomst fra boliger til felles uteoppholdsareal.
- Gangbar tilkomst fra boliger til boder, oppbevaringsrom for avfallsbeholdere, sykkelparkering og fellesrom i underetasjen.

Boenheter på grunnplan skal ha trinnfritt inngangsparti.

I bygningen er der en eldre heis. Denne holder ikke dagens standard og er ikke universelt utformet, men vil beholdes da den fungerer og vil være praktisk å ha. Noen av leilighetene vil ha direkte tilkomst til heisen, og alle beboerne i bygget vil kunne benytte seg av den, for eksempel til og fra boder, fellesrom og annet i underetasjen av bygget.

## 5.10 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp, og har i dag sprinkleranlegg. Tiltak i planforslaget vil ikke endre dagens situasjon i vesentlig grad. Teoretisk kapasitetsberegninger mottatt av Bergen Vann viser tilstrekkelig kapasitet i området, både for vann- og avløp og slukkevann.

Med tanke på overvann og overvannshåndtering vil tiltakets virkning på omgivelsene vil være omtrent slik som i dag. Fremtidig avrenning vil ikke endre seg ettersom fotavtrykket av bygget på tomten vil forbli det samme. Avrenning fra feltet vil i liten grad endre seg etter utbygging. Nye tiltak vil kunne føre til marginal endring i retning på avrenningsmønsteret. Avrenning til nabotomter skal i utgangspunktet ikke øke, og for å redusere konsekvensene nedstrøms legges det opp til etablering av fordrøyningsmagasin.

Overvann og takvann skal håndteres lokalt ved at det etableres to nye fordrøyningsmagasin hver på minst 5,8m<sup>3</sup>. Endelig plassering av taknedløp er tenkt videreført fra dagens løsning, men må kontrolleres i en detaljprosjektering. Overløp fra de nye fordrøyningsmagasinene ledes til terreng og videre til eksisterende overvannsnett i området. Vedlegg GH01 viser forslag til plassering av nye fordrøyningsmagasin. VA-rammeplan med vedlegg er vedlagt planforslaget.

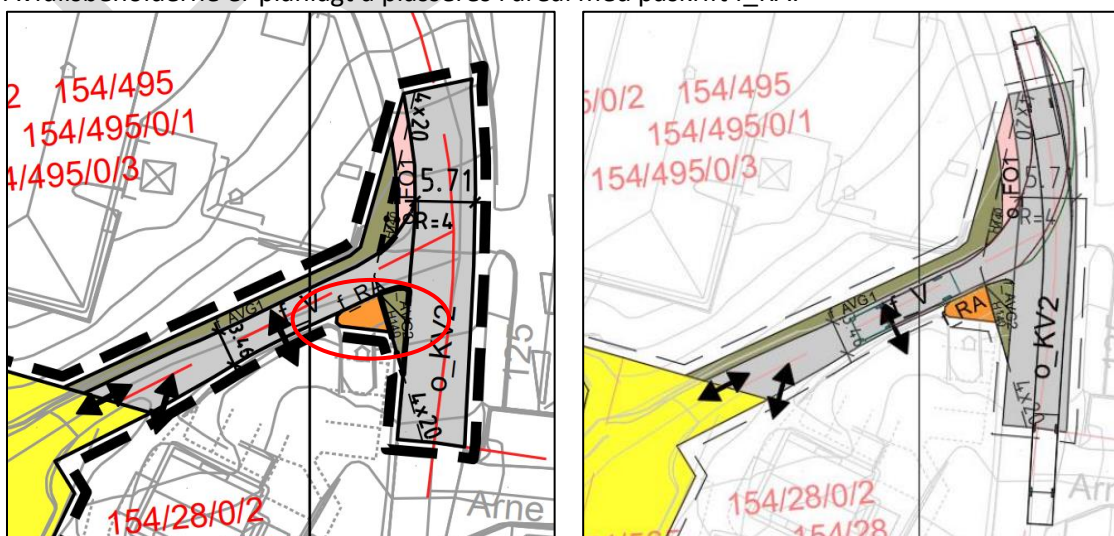
## 5.11 Renovasjon

Det vil legges til rette for at avfallsbeholderne skal oppbevares innomhus i et egnet rom til daglig. Ved tømmedato skal beholderne og plastsekker trilles/ bæres ut til renovasjonsareal avsatt ved avkjørsel til Arne Abrahamsens vei. Spann kan trilles på gangveg rundt huset. Der finnes en snarveg med trapper på nordlig side av bygget, som også kan benyttes, gjerne ved bæring av plastsekker. Her er terrenget for bratt til å etablere gangveg for trilling av spann. Det foreslås tradisjonelle avfallsbeholdere på 140 liter for avfallstypene restavfall, papir/papp/drikkeemballasje og matavfall. Plastemballasje håndteres i sekkeløsning. Denne løsningen tilsvarer løsningen ellers i nabolaget. Se vedlagt renovasjonsteknisk plan, RTP, samt uttale fra BIR.

### Planlagt dimensjonering:

- 10 stk. 140 l beholder for restavfall
- 10 stk. 140 l beholder for matavfall
- 10 stk. 140 l beholder for papir/papp/drikkekartong
- 10 stk. 160 l → 2 plastsekker pr boenhet for plastemballasje

Avfallsbeholderne er planlagt å plasseres i areal med påskrift f\_RA:



Figur 46 Utsnitt av plankart som viser renovasjonsareal og manøvreringsareal

Renovasjonskjøretøy kommer fra sør, nedover Arne Abrahamsens vei, og kan derfra rygge inn til oppstillingsplass ved f\_RA eller helst stå i Arne Abrahamsens vei ved henting av avfall.

BIR har uttalt at det anbefales nedgravd renovasjonsløsning i tråd med RTV (10+ boenheter). Det er imidlertid vurdert at en nedgravd løsning ikke er gjennomførbart for prosjektet, grunnet knapphet av areal for nedgravde beholdere, nedkast, snuareal og dimensjon for oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy. På bakgrunn av dette ha BIR uttalt at de kan håndtere løsningen som foreslås i planforslaget, med tradisjonelle avfallsbeholdere.

Glass og metall kastes ved matbutikken Coop prix, som er tilgrensende nabo til tomten.



Figur 47 Returpunkt for glass og metall like nord for BB

## 5.12 Energiløsninger og klimatiltak

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er planlagt å benytte elektrisitet for oppvarming av boligene. Bygningen, som planforslaget i hovedsak omhandler, vil bevares og gjenbrukes. Bygningen vil oppgraderes iht. dagens standard med tanke på isolasjon o.l., og hovedbyggemateriale vil være tre. Planlagt p-dekning er svært lav og prosjektet er godt tilrettelagt for bruk av sykkel og buss.

## 5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Sårbar- og risikovurderinger har vurdert gult eller rødt risikonivå for følgende tema: nedbør og overvann, akutt forurensing, støy og støv fra trafikk, radon, ulykke med farlig gods, større trafikkulykke, ulykke i avkjørsler/kryss, ulykke med gående/syklende og ulykke ved anleggsgjennomføring. For tema som ligger innenfor gult eller rødt risikonivå vil avbøtende tiltak som justeringer og tilpasninger av prosjektet redusere og begrense sannsynlighet for hendelser. Rapporten konkluderer med akseptabel restrisiko etter avbøtende tiltak.

Se ROS-analyse i vedlegg.

### 5.13.1 Støytiltak

T-1442 skal legges til grunn av kommuner og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingszone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Tabell 1 (vist under) oppsummerer grenseverdiene for veitrafikkstøy.



Tabell 1, Grenseverdier for gul og rød sone etter T-1442

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	55 Lden	70 LSAF	65 Lden	85 LSAF

Støynivåer er innfridd i planarbeidet iht. T-1442.

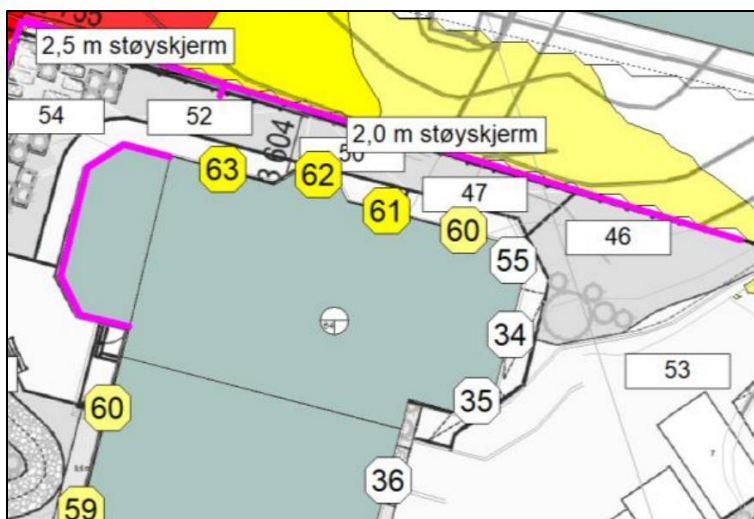
Ved å plassere en 2,5 meter høy støyskjerm i eiendomsgrensen for gnr 154 bnr 408 langs tilliggende fortau, slik situasjonen vil være ved søknad om tiltak, innfris krav i KPA2018, med unntak av nordfasaden på bygningens tilbygg, se støykart på neste side. Det er satt krav i bestemmelsene at støyutsatte yttervegger (vindu, vegg og ventilasjon) må prosjekteres med høyere støyreduksjon enn en normal klimavegg. Planløsningene for de to mest støyutsatte leilighetene i nord vil gi mulighet for lufting mot stille side, og en kan legge opp til en planløsning med mindre støyfølsomme rom mot nord, eller en lokal støyskjermingsløsning foran fasade som reduserer støynivået til Lden ≤ 60 dB. Uteoppholdsareal for disse to leilighetene har Lden høyere enn 55 dB.



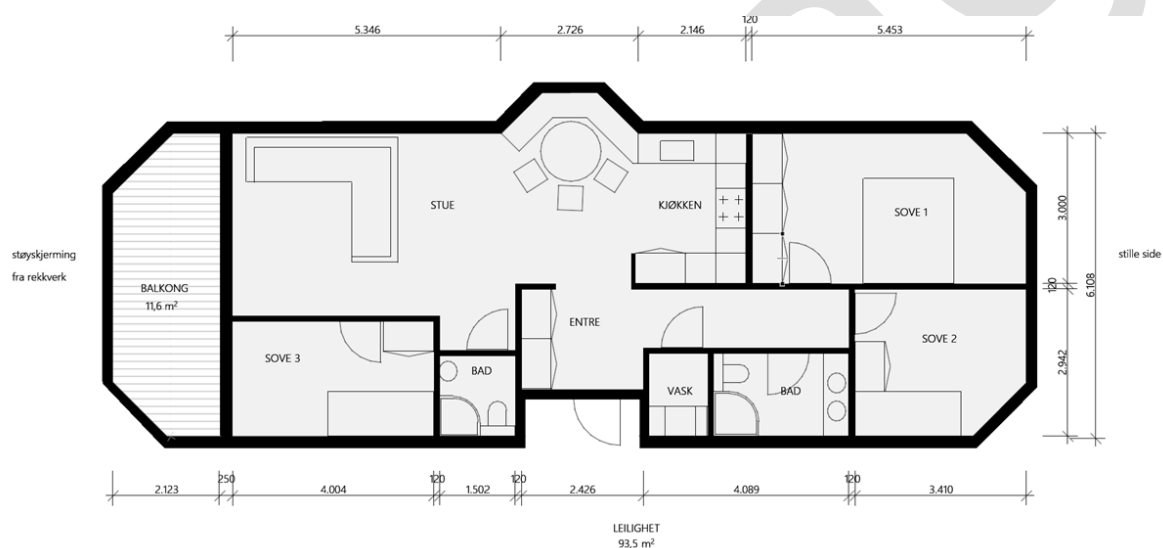
Figur 48 Fasaden mot vest (t.h.) er trukket inn. Dette gir et privat uterom, hvor tett rekkverk sørger for dempet fasade bakom, Lden=57 dB.

Ved en eventuell fremtidig vegutvidelse vil støyskjermen trolig flyttes nærmere fasadelivet til bygget. Skjermen må da heves med inntil 20 cm, for å få samme ytelse. Fremdeles vil støynivåene være innfridd iht. T-1442. Krav til sone 4 i KPA2018 vil imidlertid utfordres, da disse er skjerpet med 5 dB. De støyutsatte leilighetene vil gis mulighet for lufting mot «stille side», og det legges opp til en planløsning med halvparten av oppholdsrommene mot «stille side» og mindre støyfølsomme oppholdsrom mot vegen i vest. Videre gjelder bestemmelser om at støyutsatte yttervegger (vindu, vegg og ventilasjon) må prosjekteres med høyere støyreduksjon enn en normal klimavegg.

Alle leilighetene er gjennomgående, og vil få «stille side» mot øst med fasade med støynivå Lden < 55 dB, som vist i skisse under og i vedlagt støyrapport. Illustrasjon av forslag til planløsning er vist nedenfor.

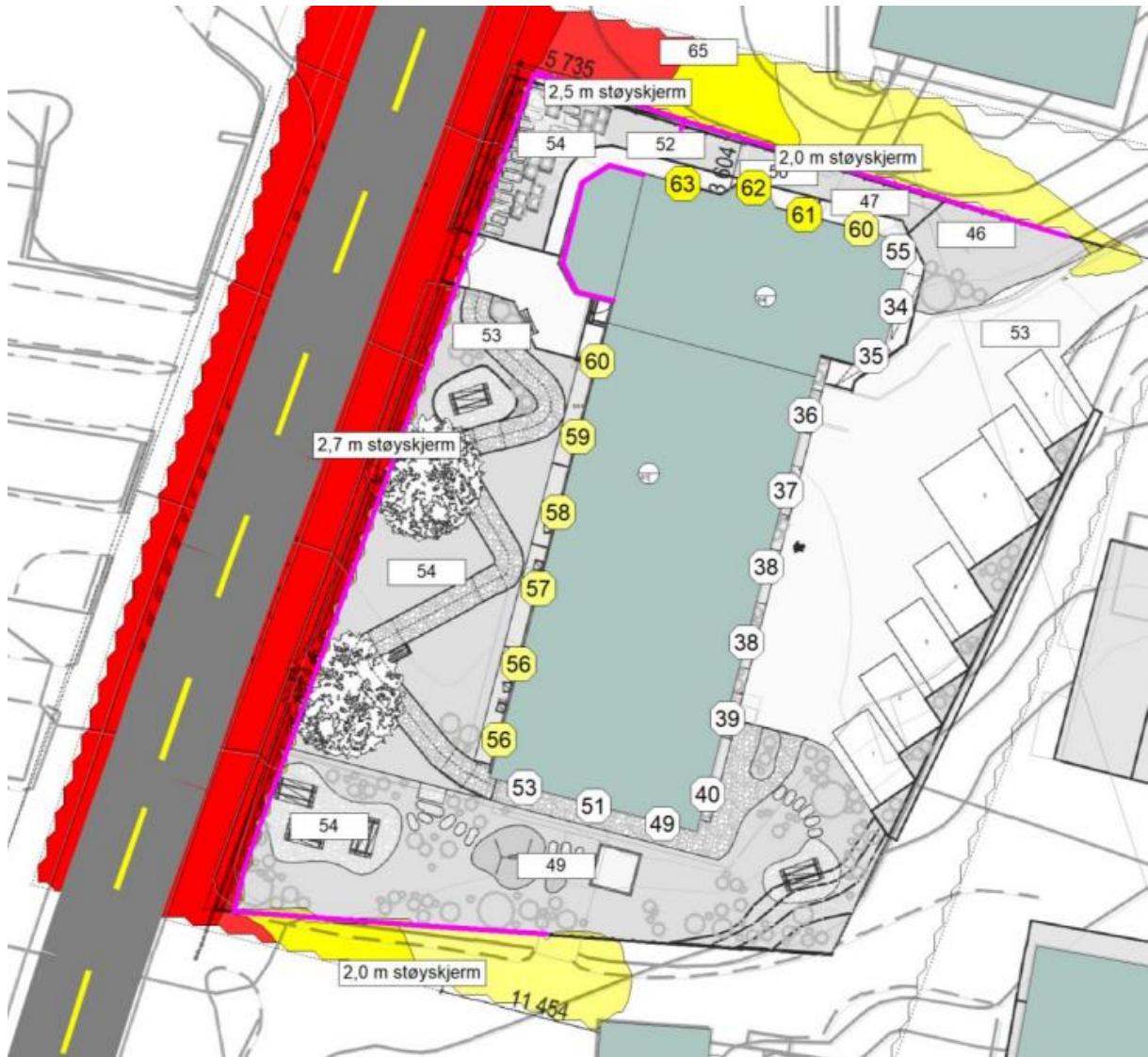


Figur 49 Støysonekart med støyverdier på fasader i nordlig ende av bygget



Figur 50 Illustrerende forslag til planløsning for leiligheter i nordlig del av bygget

For å skjerme uteområdet som er på sørvest- og vestsiden av bygget foreslås det en 2,5/2,7 meter høy skjerm mot Øvre Fyllingsveien, se rosa linje i støykart på neste side. I sør foreslås det en skjermhøyde på 1,5- 2,0 meter. Støyskjermen vil også redusere støynivået på fasaden i de nederste etasjene. På verandaer i leilighetene i nord legges det opp til 1,2 meter tett rekkverk for å redusere fasadenivået for støy. Støynivået på de to verandaene vil være i gul sone. Nøyaktig støyverdi avhenger av flere forhold, og vil fremkomme av byggesak. Disse to leilighetene unntatt fra krav om privat uteoppholdsareal i planbestemmelsene.



Figur 51 Støyutbredelse for skjermet situasjon fra veitrafikkstøy, Lden, 1,5 m beregningshøyde.

Ved foreslåtte skjermingstiltak vil stille side oppnås på hele østfasaden, samt i store deler av 1. etasje mot vest. Videre er det mulig å oppnå skjermet uteareal med støynivå Lden  $\leq$  55 dB mellom bygget og Øvre Fyllingsveien. Endelig løsning dokumenteres ved byggesøknad.

Se støyrapport i vedlegg.



Det er planlagt en støyskjerm som står i stil med bygget i farge og materialitet, og det er ønskelig å videreføre typen støyskjerm som er brukt lengre nord i Øvre Fyllingsveien og i Carl Konows gate, vist i bildet under, for å skape en estetisk sammenheng med nærliggende område. I bestemmelsene til planen er det satt krav til vekselvis bruk av tre og glass ved utforming av støyskjermen, samt en fargepalett som samsvarer med historisk fargebruk for bygningsmiljøet, se kap. 5.6.



Figur 52 Foto fra befaring, støyskjerm i Øvre Fyllingsveien.

#### 5.14 Terrenginngrep og massehåndtering

Det er ikke planlagt vesentlige terrenginngrep. Terrengtet vil imidlertid bearbeides noe i sør og øst i planområdet for å oppnå egnet areal til uteoppholdsareal og parkering. Eventuelle overskuddsmasser kan gjenbrukes på tomten. Ved masseutskifting og deponering av masser skal det vises aktsomhet jf. Forskrift om fremmede organismer, Kapittel V, Krav til aktsomhet og til virksomheter og tiltak som kan medføre spredning av fremmede organismer.

#### 5.15 Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse tas i bruk (felt BB):

- Felles renovasjonsanlegg f\_RA skal være etablert iht. BIRs uttale til RTP.
- Felles uteoppholdsareal i BB skal være ferdig opparbeidet.
- Felles parkering i BB skal være ferdigstilt.
- Støyskjerm skal være etablert.
- Rydding av o\_GG.

## 6 Planprosess og medvirkning

Planprosessen:

- Kunngjøring og varsling av oppstart i BT og i brev, den 15.08.21.
- Korrespondanse med Vestland fylkeskommune vedr. utvidelse av planområdet og regulering av vegutvidelse.
- Korrespondanse med BIR vedr. renovasjonsløsning, samt innsending av og tilbakemelding på renovasjonsteknisk plan, RTP.
- Arbeidsmøte (på Teams) med saksbehandlerne, merknadsgjennomgang og innspill fra Byantikvaren.
- Innleveringsmøte med Byplan og med innspill fra Byantikvaren.
- Innlevering til 1. gangs behandling
- Høring/ offentlig ettersyn fra 03.06.2023-15.08.2023
- Merknadsmøte 05.10.23
- Dialog med nabo/sameie
- Dialog med Vestland fylkeskommune vedr innsigelser til planen
- Revidering av plan
- Innlevering til 2. gangs behandling

## 7 Konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke utløser plikt om konsekvensutredning iht. pbl. og forskrift om konsekvensutredninger.

Planforslaget er prinsipielt i tråd med KPA 2018, og innebærer ikke tiltak som etter forskrift om konsekvensutredning sine vedlegg I og II gir krav til konsekvensutredning. Tiltaket er etter paragraf 10 i forskrift om konsekvensvurdering vurdert ikke å ha vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn.

Tiltaket bygger opp rundt etablerte strukturer ved ombygging av eksisterende konstruksjon til boliger i et sentralt og etablert boområde egnet til formålet, og uten vesentlige verdier.

Tomten er tidligere brukt til tyske mannskapsforlegninger og pleiehjem/omsorgsboliger. Det vil ikke bli bygget nytt slik at hverken utnyttelse av tomten eller byggehøyde økes. Innvendig vil bygget potensielt romme 10 boenheter. Dette kommer ikke opp mot terskelverdier knyttet til virkninger. Planområdet og tiltakene i planen har ikke et omfang, størrelse, utforming eller program som tilsier at planen får vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Det er ikke kjente naturmangfoldverdier, ressurser eller landskapsverdier innenfor, eller i umiddelbar nærhet til, planområdet. Planen inneholder ikke tiltak med fare for forurensing og utslepp av vesentlig art, men det går en bekk/elv i rør like inntil eiendommen som må hensynstas. Planen bygger ikke inn ny risiko i området. Det er ikke registrert annen vesentlig naturfare enn aktsomhetssonene for ras og skred. Eiendommen ligger helt ytterst i disse aktsomhetssonene.

Det er ikke registrert verdier i området for barn og unge, eller friluftsliv. Området ligger heller ikke innenfor funksjonell strandsone. Planen innebærer ikke brudd med rikspolitiske retningslinjer. Kulturminnene i området blir ivaretatt.

## 8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

Planforslaget er prinsipielt i tråd med KPA 2018, men er i strid med bestemmelser i KPA vedr. uteoppholdsareal, støykrav og p-dekning for sone 4, øvrig byggesone.

Bestemmelser til sone 4 i KPA 2018 tilsier at hver boenhet skal ha 100 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Dette er ikke mulig å innfri da eiendommen er av begrenset omfang og eksisterende bygning har en form som leilighetsbygg. Planforslaget legger, i enighet med kommunen, opp til at hver boenhet får 75m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, der hovedparten er fellesareal i hage, og privat areal legges til altan/veranda, i tråd med bestemmelser for sone 3.

Støykrav i T-1442 innfris for hele planområdet. Støykrav i KPA2018 innfris for hele planområdet med unntak av nordlig fasade, forutsatt at det settes opp støyskjerm langs eiendomsgrensen mot Øvre Fyllingsveien. Dersom støyskjermen flyttes ved en fremtidig vegutvidelse må støyskjermen heves med 20 cm for å gi samme effekt. Støy på fasade kompenseres ved at støyutsatte yttervegger (vindu, vegg og ventilasjon) må prosjekteres med høyere støyreduksjon enn en normal klimavegg, og ved at alle boenheter er gjennomgående og med mulighet for lufting på stille side mot øst, se kap. 5.13.1.

Eksisterende bygning og tomtens beskaffenhet fører til at p-krav for sone 4 utfordres. Det foreslås en lavere p-dekning enn dagens krav for sone 4, grunnet tomtens kapasitet og beskaffenhet, god kollektivdekning, akseptabel sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasskonsentrasjoner, og med tinglysning av delebilordning som kompensasjon.

### 8.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet er ikke regulert og grenser ikke direkte til annen vedtatt reguleringsplan.

Planforslaget grenser til planforslag for Laksevåg. gnr 154 bnr 15 mfl., Solhaugveien 15, B-sykehuset (under arbeid) med PlanID: 202220473. Begge reguleringsplanene regulerer sammenhengende, ny gang- og sykkelveg langs Øvre Fyllingsveien. Dette vil føre til vesentlig bedre forhold for gående og syklende i området, og vegen til sentrum på sykkel og til fots blir mye enklere og raskere.

### 8.3 Arkitektur og byform

Bygget som planforslaget omfatter er et eksisterende bygg som er del av et større, spredt kulturhistorisk bygningsmiljø på Melkeplassen. Bygget er verneverdig og har en opprinnelig form som det er ønskelig å tilnærme seg gjennom oppgradering og tilbakeføring av enkelte fasadeelement. Opp gjennom tidene har bygget blitt endret, og det har fått et romslig tilbygg. Det er ønskelig å ta i bruk og endre bruken av bygget, men beholde dets form og volum, da bygget er velegnet til det planlagte formålet slik det står i dag.

Valg av farger og materialer ved oppgraderingen skal være i harmoni med bygningsmiljøet som bygningen tilhører, samt omliggende bebyggelse. Beplantning og utforming av hagen vil gi området et grønt, estetisk løft, og utforming av støyskjerm har tydelige retningslinjer for estetikk og materialitet.

Det legges opp til sosial bærekraft gjennom defunksjoner i prosjektet. Dette vil samstemme godt med kommunens bærekraftsmål, samt dagens situasjon i området, som har en stedsform bestående av en variert demografi og mange sosiale arenaer.



### **8.3.1 Estetikk**

Det har vært lagt stor vekt på å oppgradere bygget på en måte som respekterer byggets opprinnelige arkitektoniske uttrykk, med god kvalitet i materialer, en pent opparbeidet hage, luftige altaner, og på en måte som viser byggets historie, men som også tilpasser seg nabolaget og dagens boligkvaliteter.

Bygget står i dag til forfall og fremstår et uheldig element som er godt synlig fra veien. Vern gjennom bruk og nytt liv i bygget vil gi nabolaget et merkbart estetisk løft.

### **8.4 Levekår og folkehelse**

Planforslaget legger opp til varierte boligstørrelser. Området er godt egnet å bo i for barnefamilier, eldre og førstegangsetablerere, og prosjektet tar dette opp i seg. Ved å legge til rette for fellesfunksjoner, som felles selskapslokale i underetasjen og dele-biler, legges det opp til sosial bærekraft i prosjektet.

Prosjektet legger videre vekt på å bruke sykkel og gange som fremkomstmiddel, da mange målpunkt og tjenester ligger i nærheten. Det legges godt til rette for bruk av sykkel, ved å etablere trygg og romslig sykkelparkering i byggets underetasje, med lademulighet og direkte utgang til Øvre Fyllingsveien, hvor det er planlagt ny gang- og sykkelveg.

### **8.5 Uterom**

De felles uterommene i planområdet består av en liten parkeringsplass, en randsone mellom parkeringsplassen og boligenes inngangspartier og en felles hage som strekker seg hele veien rundt bygningen. Hagen er beplantet, og eksisterende trær og vegetasjon vil bevares i størst mulig grad. Uteoppholdsarealene vil være skjermet for støy og er solrike til ulike tider på døgnet. Eksisterende balkong på sørfasaden av bygget er planlagt fjernet, for å gi mer sol til hagen. Private uterom er lagt til nye altaner. Fra deler av hagen og fra altanene er det fin utsikt.

I dag er hagen ikke skjermet mot trafikkstøy. I tillegg er den overgrodd og forsømt. Planforslaget vil gi positive konsekvenser for uterom i planområdet.

### **8.6 Kulturminner og kulturmiljø**

Eksisterende bygning i planområdet er planlagt oppgradert og til dels forsterket i opprinnelig utforming. Planforslaget medfører positiv konsekvens for bygningen som kulturminne ved at bygget blir tatt vare på og renoveret med respekt for byggets opprinnelige arkitektur.

Det foreslås å gjeninnføre arker på taket. Disse er noe økt i størrelse i forhold til opprinnelige arker, for å gi godt boligareal på loftet. I de tilsvarende bygningene i området har loftet vært benyttet til tørkeloft og boder, som var vanlig på 70-tallet da brakkene ble tatt i bruk til boliger. Planforslaget har lagt boder til underetasjen.

Takvinduer og altaner er lagt til, i likhet med de tilsvarende byggene i området. Dette var ikke opprinnelige bygningselement, men ble lagt til, fra 60/70-tallet og utover, for å gi best mulige boligkvaliteter til leilighetene i bygningene.

For å skille opprinnelig bygningskropp fra tilbygget i nord foreslås det å bruke ulik retning på fasadekledningen.

### **8.7 Blågrønne verdier og infrastruktur**

Uteoppholdsareal i planforslaget omfatter dagens hage, og vil gi en oppgradering av og opprydning i beplantning og utforming. Fruktrær og vegetasjon vil så langt det er mulig tas vare på.

Overvannshåndtering og vannveier er innarbeidet i uteoppholdsarealet. Tiltak i planforslaget har utover dette ingen vesentlig påvirkning på blågrønne verdier og infrastruktur i området.

#### **8.7.1 Sammenhengende blågrønn struktur**

Planforslaget medfører ingen konsekvens for sammenhengende blågrønne strukturer i området.

#### **8.7.2 Naturmangfold**

Planområdet er allerede bebygget og delvis asfaltert, og det er ikke registrerte naturverdier i planområdet. Ved befaring er det heller ikke avdekket verdifullt naturmangfold.

Planområdet er ikke vurdert å utgjøre noen grønnkorridor som vil bli brutt som følge av utvikling av planen. Planområdet ligger ved tett trafikkert vei med bred profil som antas å utgjøre en barriere i området. Planforslaget legger i svært liten grad opp til å bygge ned grøntområder da det ikke legges opp til noen nye bygg eller nye parkeringsareal. Planforslaget berører ingen områder med naturkarakter.

Utvidelse av Øvre Fyllingsvei vil beskjære noen hagearealer, men av et begrenset omfang. Planforslaget er vurdert å heller ikke berøre naturverdier i omkringliggende områder. To kirsebærtrær er sikret ivaretatt gjennom planen, men mer som hageelementer enn at de er vurdert å utgjøre noen naturverdi. Eksisterende hage blir ivaretatt så langt som mulig og videreført i tilsvarende størrelse etter tiltak i planen. Under vurderes tiltaket opp mot §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

#### *§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)*

*«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»*

Med bakgrunn i planområdets plassering i et allerede sterkt bebyggt område, og at tomten allerede er utbygd, vurderes befaring - sammen med offentlig tilgjengelig data - som tilstrekkelig for å kunne vurdere naturverdier og -mangfoldet for reguleringsplanarbeidet. Bygningstiltak skjer i all hovedsak i eksisterende bygg, og det planlegges ikke å bygge ned grønne arealer i vesentlig grad. Tomtens grønne arealer består dessuten av opparbeidet hageareal. Det er vurdert at kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

#### *§ 9 (Føre-var-prinsippet)*

*«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»*

Planen legger hovedsakelig opp til videreføring av eksisterende bygg, kun en oppgradering til dagens standard. Foreslått tiltak vurderes å ikke ha noen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet vektlegges derfor ikke særlig i den aktuelle saken.

#### *§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)*

*«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»*

Planområdet vurderes til å være av liten eller ingen betydning for økosystemet i området som helhet. Samlet belastning vurderes som ubetydelig i den grad eksisterende bygg videreføres og trær av noe verdi foreslås videreført og sikret i anleggsperioden.

*§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

*«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»*

Tiltakshaver vil bære kostnadene av de sikringstiltak som planlegges og evt. skade på naturmangfoldet dersom dette blir aktuelt. Rimelighetsgrad vil vurderes ved evt. skade på naturmangfoldet dersom det skulle skje.

*§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

*«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*

To av tomtens eksisterende frukttrær vil under anleggsperioden for utvidelse av fylkesvegen bli ivaretatt ved bruk av marksikringsgjerder. Videre sikringstiltak er ikke vurdert som nødvendig ut ifra tiltakets begrensede omfang.

## **8.8 Rekreasjon og friluftsliv**

Tiltak i planforslaget påvirker ikke areal og allmennhetens tilgang til friluftsområder, grøntdrag etc. Sikring av gangsti og sykkelvei bedrer generell fremkommelighet i området.

## **8.9 Sosial infrastruktur**

### **8.9.1 Skole og barnehage**

Det er tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagedekning i området. Skolevegen har fortau, belysning og lysregulerte krysningspunkt.

### **8.9.2 Annen sosial infrastruktur**

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser på servicetilbud i området. Tiltak i planen vil imidlertid øke attraktiviteten av planområdet, både sosialt og estetisk.

## **8.10 Barn og unges interesser**

Planområdet går fra å være en lite attraktiv tomt bestående av forfallen bebyggelse og hage, til å bli et familievennlig boligprosjekt med trivelige uteoppholdsareal og fellesfunksjoner. De planlagte boligene er egnet for barnefamilier, med skole og barnehage i nærheten.

Snarveg sør i planområdet, som er omtalt som skummel i barnetråkk for Damsgård og Holen skoler, vil gjøres mer trivelig og bli mindre skummel ved at planområdet gis et løft med renoverert hus og oppgradert hage, og belysning og folk i både hus og hage

## **8.11 Samferdsel og mobilitet**

### **8.11.1 Veg og atkomst**

Planforslaget sikrer areal for fremtidig utvidelse av Øvre Fyllingsveien med fortau og sykkelanlegg.

Foreslått hovedløsning for framtidig gang- og sykkeløsning gjennom dette området av Øvre Fyllingsveien er en videreføring av linjeføringen for tilsvarende hovedvegsløsning i reguleringsplan for B-sykehuset (naboplanen).

Kjørbar adkomst fra Arne Abrahamsens vei vil oppgraderes og utformes iht. plankart.



Snarveg sør i planområdet sikres gjennom planen, og vil ryddes for overgrodd vegetasjon og søppel for å gi økt trivsel og trygghetsfølelse.

#### **8.11.2 Parkering**

Det foreslås en lav parkeringsdekning i planforslaget. Parkeringssituasjonen i området, og økt trafikk som følge av planlagt p-plasser, vil gi minimale konsekvenser.

#### **8.11.3 Trafikksikkerhet**

Planforslaget omfatter oppgradering av fylkesvei Øvre Fyllingsvei, og dette vil, sammen med sikring av snarvei, medføre økt trafikksikkerhet for gående og syklende.

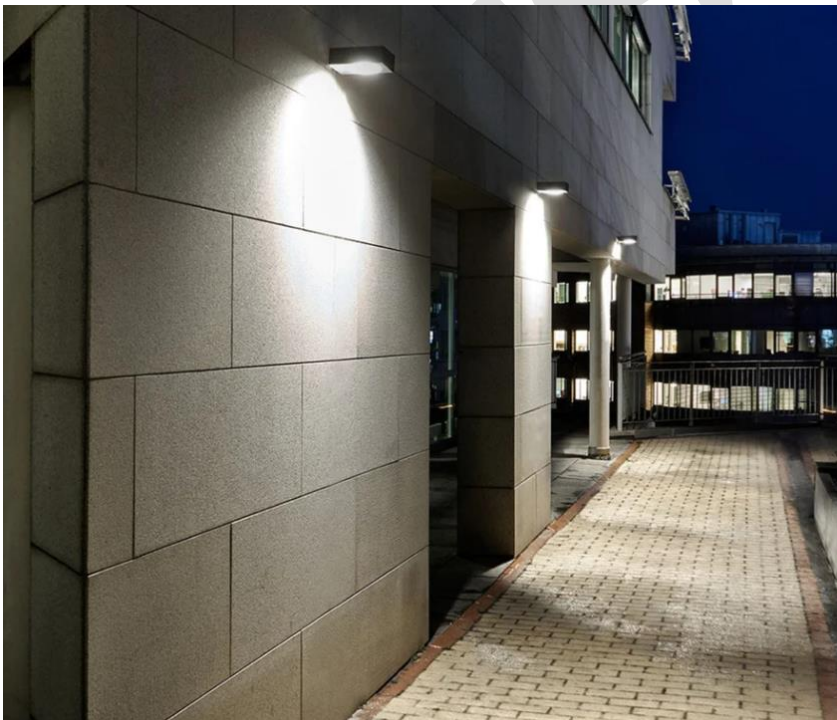
#### **8.11.4 Kollektivtilbud**

Det foreslås kantstopp for buss i planområdet, som del av ny utforming av veien ved at det skal etableres sammenhengende gang- og sykkelvei. Utover dette medfører ikke planforslaget konsekvenser for kollektivtilbudet i området.

#### **8.11.5 Sykkel og gange**

Det tilrettelegges for etablering av ny, sammenhengende gang- og sykkelvei langs Øvre Fyllingsveien i planforslaget. Gang- og sykkelveien planlegges i sammenheng med g/s-vei lengre nord ved B-sykehuset og videre ned til Kringsjåveien/ Carl Konows gate.

Fortau langs BB ligger langsmed planlagt støyskjerm. For å unngå konflikt mellom forgjengere på fortauet og folk som kommer ut fra BB gjennom støyskjermen er det satt krav om at porten i støyskjermen skal vende innover i BB. Det skal også etableres belysning ved porten, for å gi best mulig sikt på dette punktet. Belysning skal eksempelvis se ut som i figur under.



Figur 53 Eksempel på belysning ved port

## 8.12 Vannforsyning og avløp

Bygningen i planområdet er allerede tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp. Planforslaget medfører ingen vesentlige endringer.

## 8.13 Energi og klima

Det eksisterende bygget renoveres og tilpasses dagens krav der dette er mulig innenfor de vernerestriksjoner som ligger på den gamle delen av bygningen.

## 8.14 Universell utforming

Planforslaget legger opp til en forbedring av dagens situasjon. I dag er der trinn og en rekke hindringer ved parkeringsareal, inngangsparti og uteoppholdsareal. Det planlegges maks 1:15 stigning til uteoppholdsareal og parkering fra boligene i felt BB.

## 8.15 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Sårbar- og risikovurderinger har vurdert gult eller rødt risikonivå for tema som: nedbør og overvann, akutt forurensning, støy og støv fra trafikk, radon, ulykke med farlig gods, større trafikkulykke, ulykke i avkjørsler/kryss, ulykke med gående/syklende og ulykke ved anleggsgjennomføring. For tema som ligger innenfor gult eller rødt risikonivå vil avbøtende tiltak som justeringer og tilpasninger av prosjektet redusere og begrense sannsynlighet for hendelser. Rapporten konkluderer med akseptabel restrisiko etter avbøtende tiltak.

Avbøtende tiltak kan deles i to kategorier: mulige avbøtende tiltak og avbøtende tiltak som kan sikres juridisk gjennom denne detaljreguleringen for Øvre Fyllingsvei 48. Det er bare sistnevnte gruppe som er lagt til grunn ved beregning av restrisiko for planforslaget i neste kapittel og som går frem av tabellen under. Andre tiltak er listet opp i den skjematiske vurderingen av de uønskede hendelsene lagt ved som vedlegg til denne ROS- analysen.

Uønsket hendelse	Avbøtende tiltak
Nedbørutsatte områder: ekstrem nedbør og overvann	<ul style="list-style-type: none"><li>• Overvann skal søkes fordrøyd lokalt innenfor byggeområdet. Det skal etableres to fordrøyningsmagasin.</li><li>• Deler av bygg og anlegg som renoveres/bygges nytt dimensjoneres for å tåle økt nedbør og overvann iht. TEK.</li></ul>
Vannforsyning (svikt/forurensning av drikkevannsforsyning)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kapasitet for slukkevann i henhold til TEK17 må følges opp med Bergen brannvesen før det kan godkjennes.</li></ul>
Akutt forurensning	<ul style="list-style-type: none"><li>• TEK og byggesaksoppfølging sikrer forsvarlig anleggsgjennomføring iht. SHA og miljøoppfølging.</li></ul>
Støy og støv fra trafikk	<ul style="list-style-type: none"><li>• Støyskjerm mot veg i vest for å oppnå tilfredsstillende støynivå: uteareal og fasade</li><li>• Gjennomgående leiligheter.</li><li>• Fasadetiltak</li><li>• Krav i T-1442 skal legges til grunn: grenseverdier for støy skal overholdes</li></ul>
Radon	<ul style="list-style-type: none"><li>• Krav iht. TEK følges</li></ul>
Ulykke med farlig gods	<ul style="list-style-type: none"><li>• Øvre Fyllingsvei er planlagt opprustet/utvidet forbi planområdet inkludert kryss Øvre Fyllingsvei x Monrad Mjeldes vei etter krav og retningslinjer iht. SVV sine håndbøker.</li></ul>
Større trafikk ulykke	<ul style="list-style-type: none"><li>• Øvre Fyllingsvei er planlagt opprustet/utvidet forbi planområdet inkludert kryss Øvre Fyllingsvei x Monrad Mjeldes vei etter krav og retningslinjer iht. SVV sine håndbøker.</li></ul>

Uønsket hendelse	Avbøtende tiltak
Ulykke i på- og avkjørsler	<ul style="list-style-type: none"> <li>Øvre Fyllingsvei er planlagt opprustet/utvidet forbi planområdet inkludert kryss Øvre Fyllingsvei x Monrad Mjeldes vei etter krav og retningslinjer iht. SVV sine håndbøker. Eksisterende avkjørsel fra Øvre Fyllingsvei blir sanert.</li> </ul>
Ulykke med gående/syklende	<ul style="list-style-type: none"> <li>Øvre Fyllingsvei er planlagt opprustet/utvidet forbi planområdet inkludert kryss Øvre Fyllingsvei x Monrad Mjeldes vei etter krav og retningslinjer iht. SVV sine håndbøker. Inkludert ny sykkelvei.</li> </ul>
Ulykke ved anleggsgjennomføring	<ul style="list-style-type: none"> <li>TEK og byggesaksbehandling sikrer forsvarlig anleggsgjennomføring iht. SHA</li> </ul>

Risiko etter avbøtende tiltak som er sikret i plan eller gjennom krav i TEK. Gjelder risiko for nye tiltak i planen, eller tilført /økt risiko for eksisterende verdier og samfunnsstrukturer som følge av gjennomføring av nye tiltak detaljreguleringen for Øvre Fyllingsvei 48 åpner for. Avbøtende tiltak reduserer i hovedsak sannsynligheten for hendelser, og i mindre grad konsekvensen av hendelsene. Risiko er likevel redusert for alle hendelser. Det er noe restrisiko igjen. Transport og trafikk er en vesentlig faktor i dette. Planen er av et for lite omfang til å påvirke trafiksikkerheten i stort monn, men planlagt ny del av Øvre fyllingsvei, med sykkelveg og tosidig fortau iht. standarder, sammen med sikring av snarvei, er vurdert å redusere sannsynlighet for hendelser rundt planområdet på en akseptabel måte, jf. vedlagte ROS-analyse.

Type hendelse	Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Liv og helse	Miljø	Materielle verdier
Vær, vindeksponering	Nedbørutsatte områder: ekstrem nedbør og overvann	S3			6
Strategiske områder	Vannforsyning (svikt/forurensing av drikkevannsforsyning)	S4	8		8
Andre forurensningskilder	Akutt forurensning	S3		6	
	Støy og støv fra trafikk	S1	2		
	Radon	S1	2		
Transport	Ulykke med farlig gods	S2	6		4
	Større trafikkulykke	S3	9		6
	Ulykke i avkjørsler/kryss	S4	8		4
	Ulykke med gående/syklende	S4	8		
	Ulykke ved anleggsgjennomføring	S3	6		

### 8.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ikke aktuelt.

### 8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Ikke aktuelt.

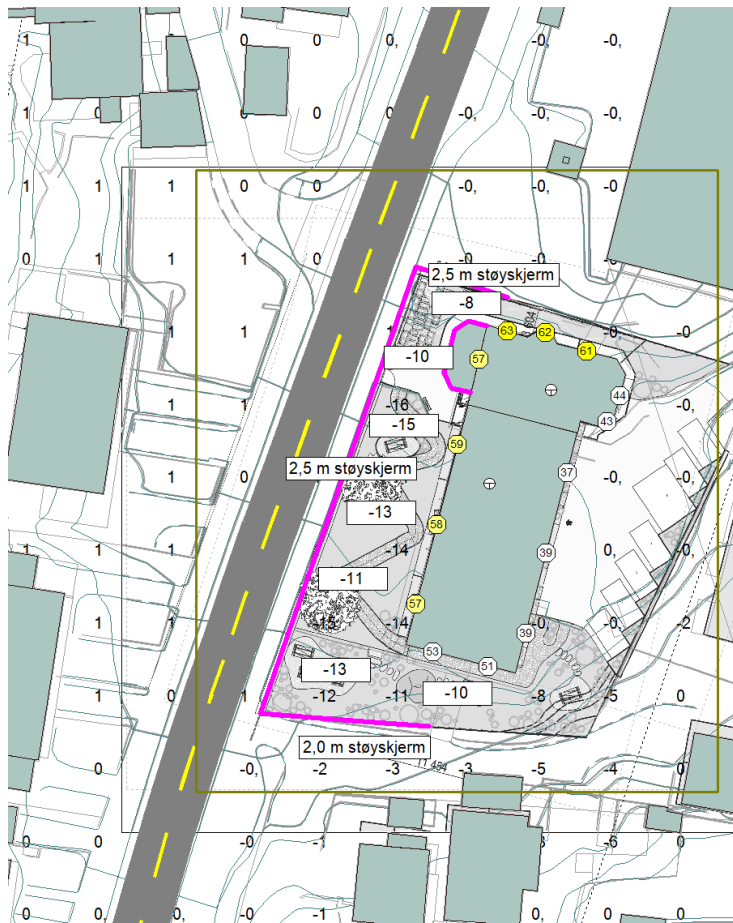
### 8.18 Konsekvenser for naboer

Økt estetisk verdi og økt trivsel i nabolaget vil være positive konsekvenser av planforslaget. Bygget og hagen ser utrolig ut, slik situasjonen er i dag. Både bygget og hagen vil oppgraderes. På grunn av at bygget er eksisterende og bygningsvolumet ikke økes, vil sol- og utsiktsforhold vil ikke endres av tiltak i planen.

Etablering av støyskjerm vil ikke gi vesentlig endring i naboers støyforhold på andre siden av Øvre Fyllingsveien. Noe støy vil reflekteres til andre siden av vegen, men i liten grad. Se kart nedenfor med støydifferanse i dB. –verdier betyr reduksjon i støynivå og +verdier betyr økning. 0 dB betyr ingen endring med og uten støyskjerm. På andre siden vegen er det opptil 1 dB økning på deler av uteområdene. Normalt praktiseres det en grense på 3 dB økning i støynivå for hva som er



akseptabelt. Den nye støyskjermen vil uansett kunne introdusere nye refleksjoner som gjør at støybildet vil kunne oppleves som endret sammenlignet med førsituasjonen selv om lydnivået ikke endres vesentlig. Et typisk eksempel kan være at det kan høres ut som om trafikkstøyen kommer fra andre retninger enn tidligere.



Figur 54 Støy for nabobebyggelse grunnet planlagt støyskjerm

### 8.19 Interesse motsetninger

Ikke aktuelt.

### 8.20 Avveining av virkninger

Planforslaget medfører positive og negative virkninger. Det er positivt at et verneverdig bygg og tilhørende hage blir ivaretatt og gitt nytt liv og bruk. Positivt er det også at bygget er velegnet til boligformål og en kan oppnå virkelig gode boligkvaliteter og godt naboskap her. Bygningen og hagen ligger gunstig plassert med tanke på sol- og utsiktsforhold, og med tanke på avstand til skole, barnehager, servicefunksjoner og diverse målpunkt. Planområdet er ikke langt fra sentrum, og det går buss like utenfor porten. I tillegg vil forholdene for myke trafikanter vil bedres, med sykkelfelt og sikring av snarveg, så fremkommeligheten i området vil bli bedret.

For å oppnå tilfredsstillende forhold for de fremtidige boligene må tomten skjermes med støyskjerm. Det kan virke negativt at det settes opp en høy støyskjerm mot Øvre Fyllingsveien. Det er viktig at skjermen blir så lite monoton som mulig. Den må utformes på en luftig og god estetisk måte. Med støyskjerming blir støyforholdene betraktelig bedret, både for de fremtidige boligene og i uteområdet, i tillegg gir den litt «privathet» i hagen langs den offentlige og trafikkerte vegen.

Det legges opp til lav parkeringsdekning. Lav parkeringsdekning er utfordrende med hensyn til at planforslaget ligger i sone 4: øvrig byggesone. Planområdets beliggenhet minner likevel mer om sone 3-områder, det har en relativt sentral beliggenhet og bygningsvolumene i området er tilpasset dette. Med god kollektivdekning, el-sykler, samt deleordning for bil kan lav p-dekning sees som positivt mht. folkehelse, og sosial og miljømessig bærekraft.

## **9 Avsluttende kommentar**

Intensjonen med planarbeidet er å gi nytt liv til en bygning som i dag står tom og forfaller. Forfallet er per d.d. kommet ganske langt, og det virker negativt for nabolaget at bygget er i en slik forfatning. Bygningen, som planforslaget omhandler, har potensiale til å bli et flott boligbygg, med en trivelig hage med mange kvaliteter.

Hoveddelen av bygningen er verneverdig som del av den tyske okkupasjonsmakten sin mannskapsleir. Det er forslagsstillers ønske å videreføre vern av bygget gjennom bruk. Ved oppgradering vil hovedelementene i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket videreføres og tydeliggjøres. Oppgraderingene vil utføres med respekt for byggets opprinnelige uttrykk og i samsvar med de omkringliggende tilsvarende byggene fra den tyske mannskapsforlegningen.

Støy fra Øvre Fyllingsveien og begrenset areal for parkering gir noen utfordringer på den aktuelle tomten. På grunn av at bygget ligger der det ligger og er verneverdig, samt at tomten er begrenset, er disse utfordringene løst i planforslaget med kompensierende tiltak slik som støyskjerm og lav parkeringsdekning.

Mobilitetsmessig ligger tomten svært sentralt. Boligbygget ligger i gangavstand fra barnehage, dagligvare, skole, m.m., det er godt betjent av buss med holdeplasser i umiddelbar nærhet, samt at det er kort sykkelavstand til Bergen sentrum og store arbeidsplasskonsentrasjoner

Den eksisterende tomten er i planforslaget noe redusert som følge av fremtidig utvidelse av Øvre Fyllingsveien. Vegutvidelsen gir bedre forhold for myke trafikanters sikkerhet og fremkommelighet. Planen sikrer også en snarveg fra Arne Abrahamsens vei til Øvre Fyllingsvei noe som gir bedre forhold for myke trafikanter.

Øvre Fyllingsveien 48 ligger i et veletablert boligområde, med mange lavblokker og flermannsboliger. Planforslaget legger til rette for et boligprosjekt som vil passe godt inn i nabolaget, som vil bidra positivt i nærområdet, og som gir vern gjennom bruk av en verneverdig del av den tyske mannskapsleiren.