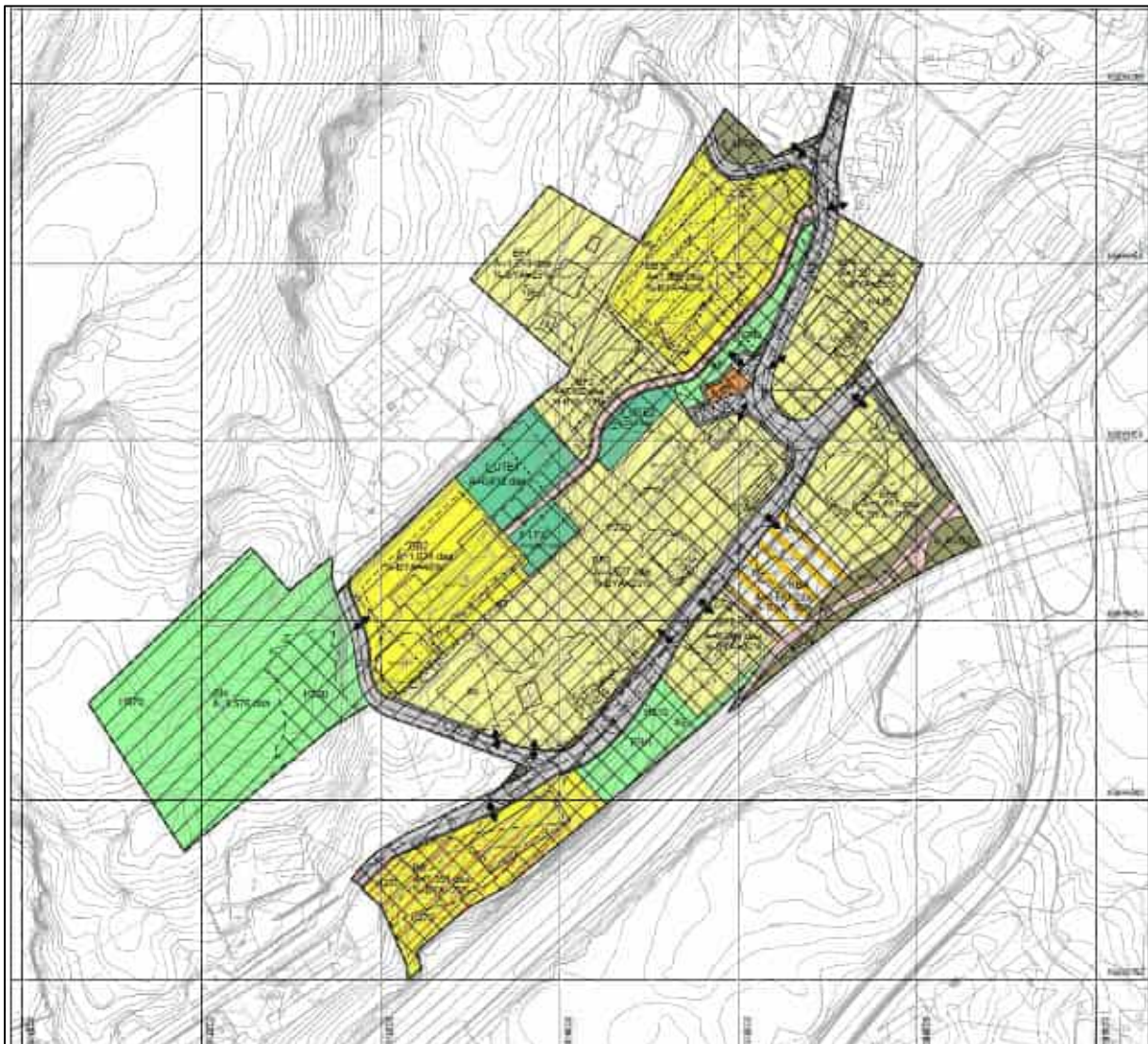




Detaljregulering for Skulebakken, gnr. 40, bnr. 24, 37, 63 mfl. - Knarrevik

PLANID: 20190001
SAKSNR.: 20/7523
SIST REVIDERT: 17.12.2025
VEDTEKEN: 11.02.2026



Innhald

1	SAMANDRAG	3
2	NØKKELOPPLYSINGAR.....	3
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4	PLANPROSESSEN.....	4
5	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER.....	8
6	FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING	11
7	SKILDINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG	13
8	SKILDINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	34
9	KONSEKVENSGAR AV PLANFORSLAGET	50
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSSANALYSE	58
11	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR	59

1 SAMANDRAG

Planområdet ligg i Knarrevik, like etter ein har køyrt over Sotrabraua. Planområdet er del av eit eksisterande bustadområde som ligg like på oppsida av Rv 555. Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for eit godt bustadområde. Den gamle skulen vest i planområdet skal takast vare på og gjerast om til leilegheiter, medan den tidlegare gamleheimen i aust skal rivast slik at ein kan leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg der.

Både gamleskulen og den tidlegare gamleheimen har vore ute av drift i fleire år og bygningsmassane er i dårleg stand, særskilt gamleheimen. Dei tilhøyrande uteområde er også i dårleg stand og byrjar enkelte stader å gro igjen. Planframlegget vil føre til ein oppgradering av området og at det blir liv der igjen, noko som er positivt for nærområdet og dei som bur der. Planframlegget opnar vidare for at fleire kan busette seg i området som ligg med flott utsikt mot Byfjorden og med nærleik til busshaldeplassar og natur- og turområde. På Knarrevik der planområdet ligg og vidare nordover på Hjelteryggen er størstedelen av bustadene einbustader. Med tilrettelegging av leilegheiter i planområdet vil ein sørge for eit meir variert butilbod i området.

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	Gnr. 40 bnr. 24, 37, 63
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Avsett til bustad i KPA Uregulert
Forslagsstillar	Gobo Bygg og Bolig as
Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	Gobo Bygg og Bolig as mfl.
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudformål	Bustad
Storleik på planområdet i daa	24,7 daa
Samla % BYA for BB1 og BB2	40 % BYA
Tal på nye bustadeiningar	35
Aktuelle problemstillingar	Støy
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	Ja. Vert omtalt i kap. 4. Planprosessen.
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Nei
Oppstartsmøte, dato	03.05.18
Kunngjering oppstart, dato	22.03.19
Informasjons- eller folkemøte, dato	Nei
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	
Høyringsperiode, dato frå - til	

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for eit godt bustadområde. Den gamle skulen vest i planområdet skal takast vare på og gjerast om til leilegheiter, medan den tidlegare arbeidarbustaden og gamleheimen i aust skal rivast slik at ein kan leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg der.

3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Den gamle skulen og tidlegare gamleheimen har vore nedlagt i lengre tid og stått tomme. Ved tilrettelegging av leilegheiter i skulebygget og eit nytt leilegheitsbygg der gamleheimen står vil ein få liv i området igjen som vil vere positivt for nærområdet og bustadene som ligg rundt. I tillegg til å få liv i området igjen vil også uteområda kring bygga bli oppgraderte som også vil vere eit løft for området. Det vil også bli lagt til rette for ny trafikkisikker gangtilkomst ned mot fylkesveg 5239 Langebakken.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Ein er ikkje kjend med at det er gjort tidlegare vedtak i saka.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte vart halde 3. mai 2018. I oppstartsmøte kom kommunen med følgjande tilbakemeldingar:

- Tiltaka må vera innafor bustadformålet
- Oppmodar til jamleg dialog med planavdelinga.
- Kulturminne og kulturmiljø må dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen.
- Fokus på god arkitektur og oppmodar til bruk av grønne areal med omsyn til estetikk, overvatn og naturmangfald.
- Planen må ta omsyn til omgjevnadane (noverande og framtidig bustad, friluftsliv m.m.).
- Skulebygget er nemnt særskilt i KPA når det gjeld krav om å bevare fasaden. I utarbeidinga av KPA var kommunen klar over at skulen skulle leggjast ut for sal i nær framtid, og arealføremålet blei omgjort frå skule til bustadføremål. Det kan vere ein klausul ved salet av skulebygget, noko som må undersøkast.
- Planen må ta omsyn til arkitektur og estetikken i område. Her tilrår kommunen at det my byggjast proporsjonalt og i høgde med skulebygget.
- Planleggje med omsyn til overvatn.
- Halde høgt fokus på universell utforming.
- Gode førebyggjande støytiltak
- Der det er brattare terreng enn 30 grader og vert det utløyst krav om geoteknisk undersøking ved inngrep/sprenging.
- Trafikkisikring:
Dagens standard er ikkje tilstrekkeleg med omsyn til trafikkisikring.
Bredde på veg avgjerast ifht kor mykje trafikkauke det vil vere.

Minimumskrav på 3,5 – 4 meter bredde på veg + fortau.

Sjå på korleis trygg skuleveg til Brattholmen skule kan løysast, då Liljevatnet skule skal leggst ned i 2019.

- Ivareta barn og unges interesser.
- Tilkomstveg må oppgraderast sjølv om det tidlegare har vore skule og gamleheim i område. Dette skuldast at planen vil føre med seg ei auke i trafikk samanlikna med dagens situasjon. Sidan skulen og gamleheimen vart lagt ned, har det skjedd lovendingar som stiller strengare krav til vegstandarden. Difor må vegane møte dagens standard frå SVV og andre statlege og kommunale føringar. Dersom dette ikkje vart følgt opp er det svært sannsynleg at Statens vegvesen kjem med motsegn til planen.
- Det er område i nærleiken som er brattare en 30 grader, men det er berre nødvendig å gjennomføra geologisk undersøking dersom det vart lagt opp til sprenging i planområdet.
- Tilrådd størrelse på leikeareal er 50kvm pr. bustadeining, jmf. tidlegare motsegnssaker frå statsforvaltaren.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeid blei kunngjort i avisa Vestnytt 22.03.19. Naboar og aktuelle offentlege instansar vart varsla i brev 18.03.19.

Ved varsel om oppstart i mars 2019 kom det inn 5 merknader, alle frå offentlege instansar. Desse er summera opp og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-6 vart det med dette varsel at det skal setjast i gang detaljregulering for Skulebakken, gnr. 40 bnr. 24, 37 m. fl. - Krarvik, i Fjell kommune.



Goba Bygg og Bygg as er tiltaksbuar.

Ard arealplan as er konsulent for planarbeidet.

Planområdet ligg i Krarvik, like på oppsida av Rv 555 Skjergardsvegen og er del av eksisterande bustadområde. Området er i kommuneplanen i hovudsak avsett til bustader. Det er fleire usikre grenser i området og ein har derfor tatt med eit ekstra stort planområde, slik at ein ikkje treng å varsle utviding av planområdet seinare. Etter at eigedomsgrensene har blitt målt opp vil planområdet bli redusert i storleik. Det er vurdert at planen ikkje fell under vilkåra etter forskrift om konsekvensutgreiing. Planområdet er på ca. 49,7 daa.

Føremålet med planen er å auke utnyttinga innanfor planområdet ved å leggje til rette for leiligheter i det gamle skulebygget i Skulebakken 7, samt å leggje til rette for leiligheter i den tidlegare sjukeheimen i Blåsenbuvegen 20. Når det gjeld den tidlegare sjukeheimen vil det i planarbeidet bli gjort ei vurdering av om det er mest hensiktsmessig å betsilde bygget eller å rive det til fordel for eit nytt leilighetsbygg.

Vi inviterer til samarbeid og medverkning i den kommande prosessen. Innspel eller merknader som gjeld lysingar eller særskilde behov kan sendast skriftleg til:

Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen,
eller e-post: post@ardarealplan.no

Frist for merknader er sett til **10. mai 2019**.

Meir informasjon: www.ardarealplan.no eller
tlf. 55 51 95 00

Ard
arealplan

Figur 1: Varselannonse.

4.3 Medverknadsprosess

Det har ikkje vore gjennomført andre medverknadsprosessar utover varsling om oppstart av planarbeidet.

4.4 Undervegs møte

Det var halde undervegs møte 15.11.2019. Her blei plassering av renovasjonsløyising diskutert, samt veg og vegforholda i planområdet.

4.5 Offentleg ettersyn

Planframlegget ble lagt ut på offentlig ettersyn i 03.07.2020. Det ble mottatt 4 private merknader og 5 frå offentlege instansar. Desse vert summera opp og kommentert i vedlagt merknadsskjema, datert 08.09.2020.

Etter offentlig ettersyn vart planprosessen stoppa etter tilråding om å avvente gjennomføring av Sotrasambandet, for å sikre forsvarleg trafikkavvikling og redusere belastninga på vegsystemet.

I samband med at planarbeidet vart gjenopna, vart det gjennomført nytt undervegs møte 22.03.2024. Her ble blant anna rekkefølgekrav knytt til Sotrasambandet, kulturmiljø og bevaring av bygg, trafikk sikring i anleggsperioden, tilkomst og veg, støyskjerming, leke- og uteopphaldsareal, avfallshandtering, føresegnar og uklare eigedomsgrensar diskutert og drøfta. Møtereferatet følgjer med planmaterialet som vedlegg.

Etter undervegs møte i 2024 vart det oversendt ei merknadsliste med tilleggspunkt til vurdering og eventuelle endringar. Desse punkta er kommentert i vedlagt merknadsliste datert 03.07.2024.

Endringane etter offentlig ettersyn omfattar mellom anna reformulering og presisering av føresegnene, styrking av kulturvernet gjennom nye føresegn, utarbeiding av kulturminnedokumentasjon og tilstandsanalyse for arbeidarbustaden, samt meir utfyllande omtale av fornying og utvikling av uteopphaldsareala. Kulturminnedokumentasjon (16.06.25) og tilstandsanalyse (05.06.25) følgjer med planmaterialet som vedlegg.

I den vidare planprosessen etter offentlig ettersyn vart det gjort ei ny vurdering av tilbygget til skulebygget. Gjennomgangen synte at bygningsvolumet kunne romme fire leilegheiter utan endringar i hovudstrukturen. Talet på leilegheiter i tilbygget er difor justert frå 2 til 4 og oppdatert i plandokumenta.

I tillegg er det gjort andre mindre endringar i planmaterialet som ikkje var tema i undervegs møte eller tekne opp i oversendt merknadsliste. Desse endringane er lista opp i eigen tabell i same merknadsliste, datert 02.07.2024.

4.5.1 Motsegn - Kulturminne og kulturmiljø

Vestland fylkeskommune fremja motsegn til plan med grunngeving i manglande sikring og dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø. Fylkeskommunen etterlyste både justeringar i plankart og føresegner, samt betre fagleg grunnlag for vurderingane i planen. Motsegna ligg vedlagt planmaterialet, *Fråsegn til detaljreguleringsplan Skulebakken* (03.09.20).

Motsegna er oppsummert i følgjande punkt.

1. Tilstandsanalyse for gamleheimen/arbeidarbustaden
2. Kulturminnedokumentasjon av gamleskolen og arbeidarbustaden
3. Nærmare grunngeving av planens konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø
4. Konkretisering av planar for nybygget (BB1)
5. Konkretisering av planar for innvendig ombygging av skulen og endring av tilbygg (KBA)

Planforslaget er oppdatert for å imøtekomme motsegna frå Vestland fylkeskommune. Tilstandsanalyse (16.06.25) og kulturminnedokumentasjon (05.05.25) er utarbeidd, planomtale, føresegner og plankart er revidert for å sikre kulturminneverdiane i området. Det er lagt til nye føresegner som styrkar tilpassing mellom eksisterande bygg og nybygg, og konsekvensane for kulturmiljøet er utdjupa i planskildringa.

I brev frå Vestland fylkeskommune (25.09.25) går det fram at motsegna vert trekt etter at dei tilrådde justeringane er innarbeidde i planmaterialet. Fylkeskommunen si tilråding omfattar presisering av bevaringsføresegna for skulebygget, at planen sikrar betre arkitektonisk tilpassing av nybygget til eksisterande bebyggelse og presisering av fellesføresegner. Fylkeskommunen vurderer at, med desse endringane, oppfyller krava i KPA § 19 og retningsliner § 59, og at kulturminne og kulturmiljøomsyna er tilfredsstillande ivaretekne.

Planen er oppdatert i samsvar med fylkeskommunen sine tilrådingar. Bevaringsføresegna for skulebygget (BB2) er utvida til å omfatte tak, fasade, hovudkonstruksjon og materialbruk, samt krav til vindauge og dørar. For nybygget (BB1) er føresegna revidert for å leggje større vekt på den arkitektoniske tilpassinga mot eksisterande bebyggelse. Det er presisert krav til takform, 5.7.2, slik at nybygget inngår naturleg i kulturmiljøet. Desse endringane er følgd opp i planomtale og føresegner, og gjer at planen no er fullt ut i samsvar med fylkeskommunen sine faglege tilrådingar.

4.6 Konsekvensutgreiing

Planforslaget krev ikkje konsekvensutgreiing.

4.7 Konflikatar eller heimlar

Det er ingen kjende konflikatar, heimlar eller rettar ein er kjend med som kan gjera det utfordrande å gjennomføra tiltaka i planframlegget.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Statlege planretningslinjer

Aktuelle statlege planretningslinjer som leggast til grunn for planframlegget:

- Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlege planretningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planlegginga
- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging

5.1.1 Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet har som mål å sikre ei samordna og berekraftig planlegging av bustadar, areal og transport. Retningslinjene legg til rette for effektive planprosessar som tek omsyn til lokale forskjellar mellom byområde og distriktsområde. I byområdet vert det lagt vekt på fortetting, utvikling av kollektiv knutepunkt og miljøvennleg transport for å redusere klimagassutslepp og bevare natur- og jordbruksareal. I distriktsområde vert det opna for meir spreidd bustadbygging for å fremje lokal utvikling og busetnad. Retningslinjene erstattar dei tidlegare retningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

5.1.2 Statlege planretningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planlegginga

Retningslinjene skal sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Planområdet ligg skjerma til i eit etablert bustad og har umiddelbar nærleik til store grønt- og naturområde som er med på å bidra til eit godt oppvekstmiljø.

5.1.3 Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunane

Retningslinjene retter seg mot kommunane og har som føremål å redusere klimagassutslepp, sikre meir effektiv energibruk og miljøvennleg energiomlegging samt at dei skal sørge for at det blir teke i bruk eit breitt spekter av roller og verkemidlar for å redusere klimagassutslepp.

5.1.4 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinja har som mål å førebygge støyplagar og ta vare på natur- og friluftsområde som er lite påverka av støy gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsette område rundt eksisterande støykjelde vert synleggjort. Retningslinjene skal gje råd om kor busetnad med støyfølsam bruksformål ikkje bør etablerast, og kor etablering berre kan skje med særskilte avbøtande tiltak. Til slutt skal retningslinjene gje anbefalingar for støygrensar ved etablering av nye støykjelder, slik at desse vert lokalisert og utforma med tanke på å hindre nye støyplagar.

Planområdet ligg like ved Rv 555 som genererer ein del støy. Det blir i planframlegget difor viktig å sjå på gode tiltak for å redusere støy i planområdet.

5.1.5 Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging

Retningslinja legg vekt på at planlegging skal bygge på FN's berekraftsmål og nasjonale klima- og miljømål, og at kommunane skal vere aktive i å fremje ei berekraftig areal- og samfunnsutvikling. Det blir lagt særleg vekt på gode samordning mellom sektorar, oppdaterte og kunnskapsbaserte planar, samt opne og involverande planprosessar. Vidare understrekar forventningane at planlegginga skal ta omsyn til klimaendringar, naturmangfald, jordvern, folkehelse og tryggleik, slik at kommunar og regionar står betre rusta til å møte framtidige utfordringar. Planframlegget følgjer opp desse forventningane ved å leggje til rette for ei berekraftig utvikling av bustadområdet, der ein tek omsyn til klima, miljø og kulturmiljø. Særleg viktig er bevaringa og transformasjonen av det tidlegare skulebygget, som er eit registrert kulturminne, og som gjennom planen får ny bruk samstundes som dei kulturhistoriske verdiane blir vidareført.

5.2 Regionale planar

- Utviklingsplan for Vestland 2024-2028
- Regional plan for klima 2022-2035
- Regional plan for kultur 2023-2035
- Regional transportplan for Vestland 2022-2033
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel, 2015-2026
- Regional plan for folkehelse: Fleire gode leveår for alle, 2014-2025
- Berekraftig verdiskaping – regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021-2033

5.3 Kommunale planar

- Samfunnsdelen til kommuneplan 2022-2034
- Arealdel til kommuneplan 2015-2026
- Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018
- Bustadsosial temaplan 2023-2032
- Strategisk plan for kultur, idrett og frivilligheit 2023-2027
- Plan for framtidens skule
- Trafikksikringsplan gamle Øygarden 2019-2022
- Kommunedelplan for vatn, avlaup og overvatn 2023-2035

5.3.1 Samfunnsdelen til kommuneplanen 2022-2034

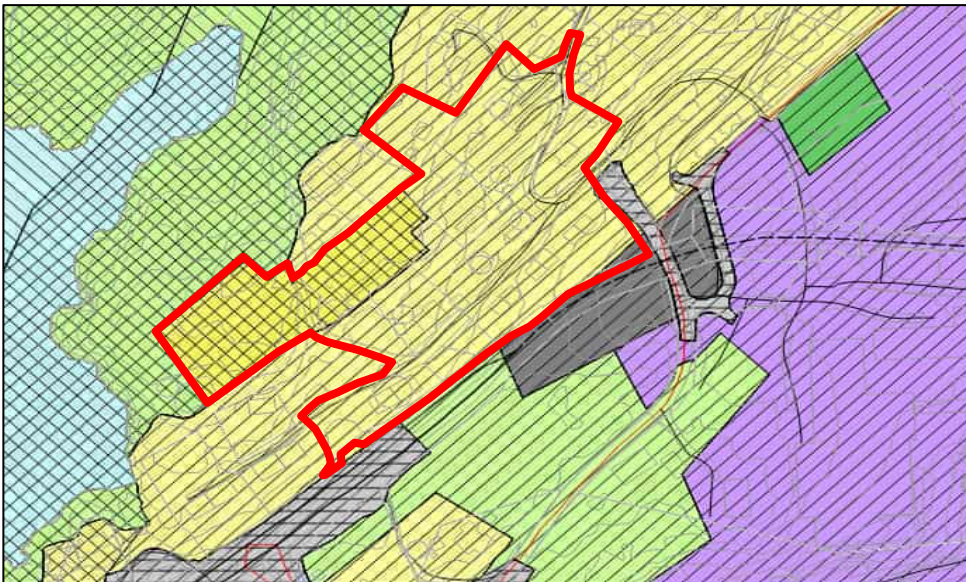
Samfunnsdelen til kommuneplanen i Øygarden kommune blei vedteken 24.03.2022, og skildrar dei langsiktige måla og strategiane for kommunen si utvikling. Planen legg grunnlaget for politiske prioriteringar og styringar av kommunen sine tenester, arealbruk og samfunnsutvikling, og skal sikre ein berekraftig, inkluderande og attraktiv kommune. Samfunnsdelen har fem hovudmål for utviklinga av Øygarden:

- Øygarden er ein god stad å bu
- Innbyggjarane i Øygarden har god livskvalitet
- Øygarden er eit kompetent, innovativt og produktivt samfunn

- Øygarden er eit klima- og miljøvenleg samfunn
- Øygarden kommune er handlekraftig og innovativ

5.3.2 Arealdelen til kommuneplanen

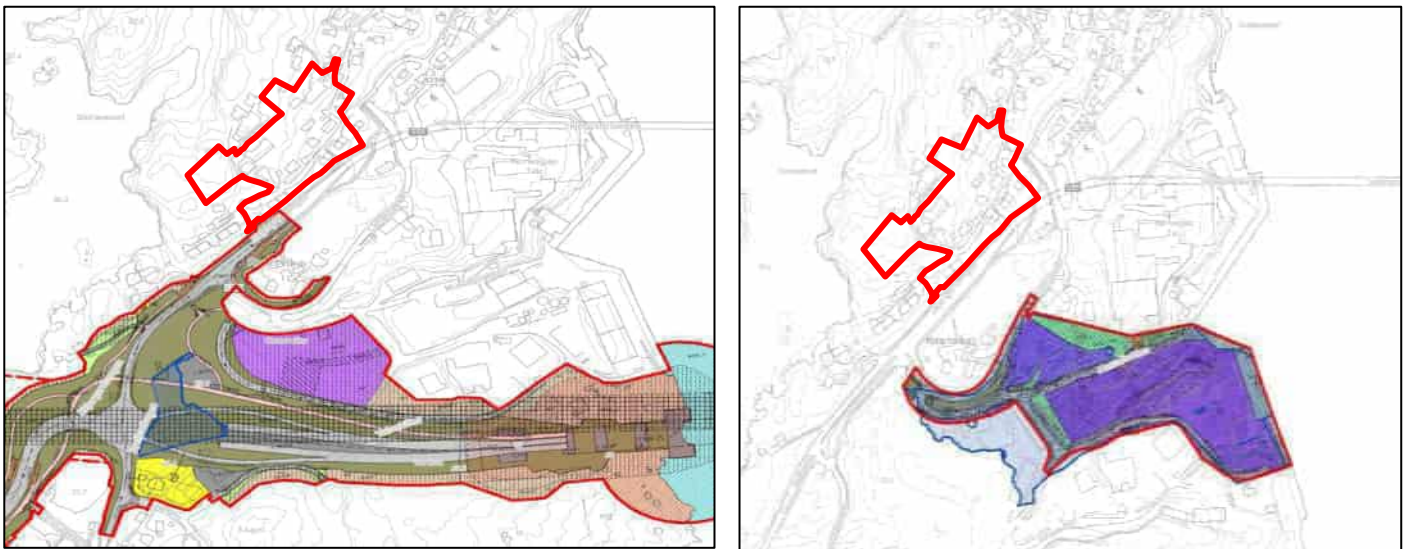
Planområdet er i kommuneplanen i hovudsak avsett til bustad. Området blir også omfatta av omsynssonane H570-Bevaring kulturmiljø og krav om felles planlegging (mørkegult område).



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel. Planområdet er markert med raud line.

5.4 Reguleringsplanar

Planområdet er i dag ikkje regulert. Planområdet ligg i nærleiken av planområdet til reguleringsplan for Rv 555 Sotrasambandet og detaljregulering for Mustadbakken, gbnr. 40/1.



Figur 3: Planområdet illustrert omtrentleg i raudt og detaljregulering for Sotrasambandet (t.v.) og Mustadbakken (t.h.=).

5.5 Lokale retningslinjer/normer

- Overvassnorm – rettleiar ved planarbeid og utbyggingsprosjekt
- Renovasjonsteknisk norm
- Vegnorm til Øygarden kommune

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING

For planarbeidet for Skulebakken er det vurdert om det skal utarbeidast ei konsekvensutgreiing. Det er i overordna plan (kommuneplanen) lagt til rette for at det kan byggast bustader her.

Føremåla med føresegnene om konsekvensutgreiingar (KU) er å sikre at omsyn til miljø og samfunn blir tatt omsyn til under førebuing av planar, og når det takast stilling til om, og på kva vilkår, planar kan gjennomførast. Det er opp til tiltakshavar sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under forskrifta sitt verkeområde.

Nedanfor går vi gjennom punkta i forskrift om konsekvensutgreiingar og drøfte om planarbeidet for Skulebakken løyser ut krav om konsekvensutgreiing. Vurderinga blir gjort kronologisk, etter kapittel 2 (§ 6, § 7 og § 8) i forskrifta, kor det går fram kva planar og tiltak som skal omfattast av føreskrifta.

Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i kapittel 5 og 6.

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

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

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

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

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

I § 6 kjem plan for Skulebakken ikkje inn under punkt a), b) og c) då planen ikkje vert omfatta av tiltak i vedlegg I.

I § 7 kjem plan for Skulebakken ikkje inn under punkt a) og b) då planen ikkje vert omfatta av andre lovar enn plan- og bygningslova.

I § 8 kjem plan for Skulebakken ikkje inn under punkt a) og b) då planen ikkje vert omfatta av tiltak i vedlegg II eller tiltak som har vesentlege verknader etter § 10.

Konklusjon:

Planlagt tiltak i detaljreguleringsplan for Skulebakken er vurdert mot konsekvensutgreiingsforskrifta og ikkje funne konsekvensutgreiingspliktig. Planforslaget vil ikkje gje vesentlege negative verknader for miljø og samfunn

7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

7.1 Lokalisering

Planområdet ligg i Knarrevik, rett vest for Sotrabraua. Planområdet er del av eit eksisterande bustadområde som ligg like ovanfor Rv 555. Planområdet er del av skulekrinsen til Hjelteryggen skule som ligg ca. 1,4 km nord for planområdet. Like over Sotrabraua i Bergen kommune ligg Drotningvik senter med ulike handelstilbod. Ca. 3 km sørvest for planområdet ligg Straume, kommunesenteret i Øygarden kommune, som har eit rikt handels- og servicetilbod.



Figur 4: Kart som viser lokalisering av planområdet. Planområde sirka rundt i svart stiplalinje. Kjelde: kart.finn.no

7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet grensar til bustader, grøntareal og Rv 555. Storleiken på planområdet er ca. 24,7 daa.



Figur 5: Kart som syner avgrensing av planområdet. Kjelde: kart.finn.no

7.2.1 Grunngeving av planavgrensinga

Planavgrensinga er i hovudsak sett ut ifrå tomtegrense og føremålsgrenser i kommuneplanen.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Størstedelen av planområdet er i dag nytta som bustadområde. Den gamle skulen og den tidlegare gamleheimen i planområdet står i dag tomme og er ikkje i bruk.



Figur 6: Dagens situasjon i planområdet der ein kan sjå gamleskulen til venstre og den tidlegare gamleheimen til høgre. Kjelde: kart.1881.no.

7.3 Topografi og landskap

Planområdet ligg godt plassert i det skrånande terrenget på oppsida av Rv 555 og gir såleis ikkje særlege fjernverknader. Som ein kan sjå av bilete under kan ein så vidt skimte den gamle skulen og den tidlegare gamleheime frå Sotrabraua.



Figur 7: Innsyn til planområdet frå Sotrabraua. Kjelde: google.no/maps



Figur 8: Hellingskart for området. Kjelde: Øygarden kommune

7.4 Sol- og lysforhold

Planområdet ligg ope og fint plassert i terrenget og har såleis gode sol- og lysforhold. Det er også flott utsikt frå planområdet og utover byfjorden.

7.5 Lokalklima

Sidan planområdet ligg høgt i terrenget men kort avstand til byfjorden kan området vere noko vindutsett. Grunna det skrånande terrenget vil ikkje området bli særskilt råka av ekstremnedbør.

7.6 Stadens karakter

7.6.1 Eksisterande bygningar

I planområdet er det ein god miks av einebustader og fleirmannsbustader. Dei fleste bustadene i nærområdet er av noko eldre dato. Dette gjeld særskilt fleirmannsbustadene som ligg nærmast Rv 555. Desse er frå første halvdel/ midten av 1900-talet. Det gamle skulebygget i planområdet er også frå denne tida, medan den tidlegare gamleheimen er frå rundt 1960-talet. Dei fleste bustadene har vidare 2-3 etasjar, samt saltak.

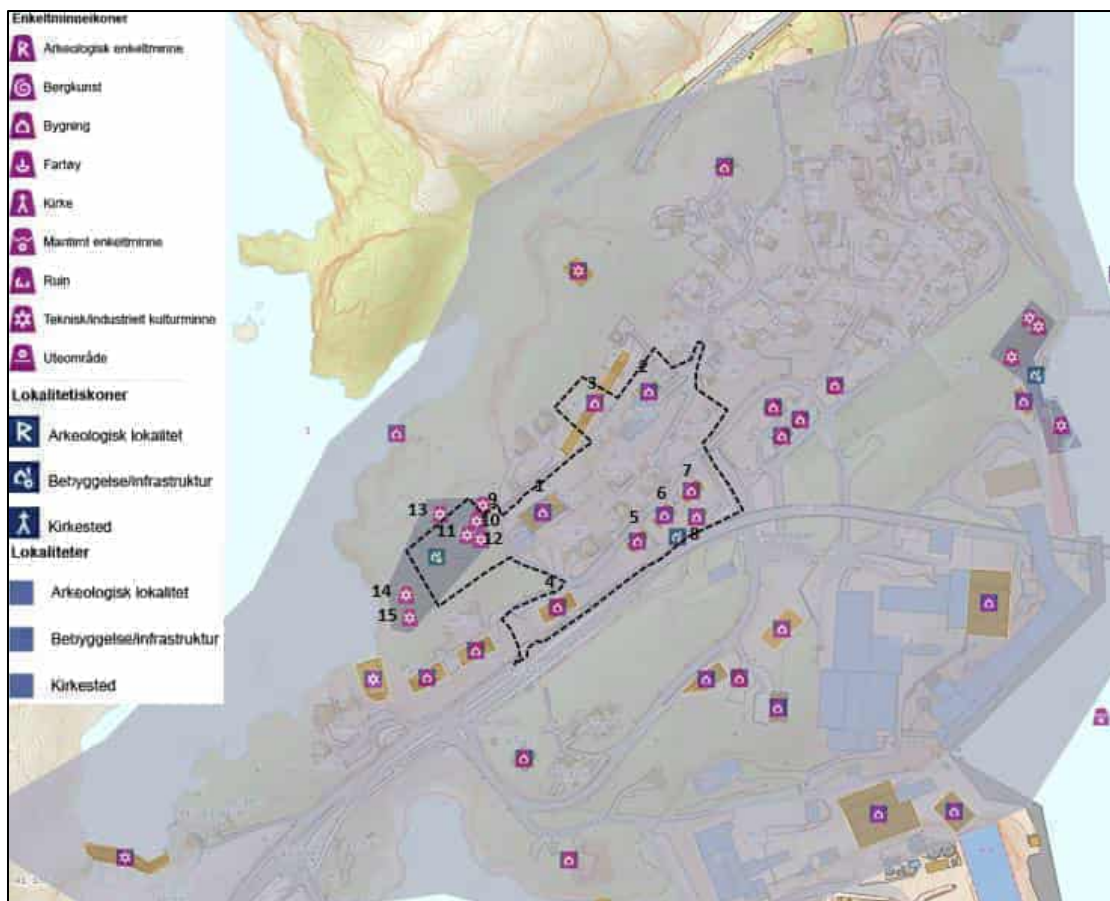
7.6.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Heile planområdet ligg i skrånande terreng. Dei eksisterande bygga er lagt fint i dette skrånande terrenget slik at ein har unngått flatsprengde tomter.

7.6.3 Kulturminne og kulturmiljø

Planområdet utgjer ein sentral del av det historiske industrisamfunnet Knarrevik, og representerer eit viktig kulturhistorisk miljø frå den tidlege industrialiseringa i tidlegare Fjell kommune. Området har særleg verdi som eit av dei første døma på urban busetnad i regionen, og omfattar spor etter både industri, bustadstruktur og offentlege bygg frå starten av 1900-talet. Det er registrert fleire SEFRAK-bygningar og andre kulturminne i og rundt planområdet, som dokumenterer utviklinga av staden over tid.

Det er utarbeida kulturminnedokumentasjon (Historikarverksemda SA, 16.06.25) i samband med motsegna frå Vestland fylkeskommune, som ligg vedlagt som del av planmaterialet.



Figur 9: Oversikt over kulturminne i området. Kjelde: miljøstatus.no. Planområdet omtrentleg illustrert i svart stipla linje.

Kulturminne innanfor planområdet

1.	Utsikten skule (ID 222181-1)	Datert 1915-17. Påbygg frå ca. 1945 eller seinare. Vindaug og kledning skifta ca. 1950. Utviding av skulebygget med frittstående bygg i sydvest rundt 1970.
2.	Arbeidarbustad (ID 222181-30)	Datert 1916-17. Arbeidarbustad med fire husvære. Ein står framleis att pr. 2025, Blåsenborg/bustad nr. 1 (ID 222181-30). Omgjort til gamleheim i 1948. Denne bustaden er ein del av gamleheimen som no ikkje er i bruk.
3.	Grunnmur, 100-meteren (ID 222181-25)	Datert 1914/1915. 100-meteren var ei rekke med arbeidarbustader/brakker bygd ca. 1914 eller 1915.
4.	Funksjonærbustad (ID 222181-22)	Datert 1916/1917. Funksjonær-/ingeniørbustad for fire familiar.
5.	Formannsbustad (ID 222181-21)	Datert 1916/1917. Formannsbustad for to familiar.
6.	Tidlegare formannsbustad (ID 222181-20)	Datert 1916/1917. Opphavleg bygd som formannsbustad 1916-17. Rive i 1933-34. Tyskarane bygde kantine på grunnmuren i 1940, og nytta bygningen til 1945. Har så i ein periode vore nytta som bedehus, og no som kontorbygg. Grunnmuren, som er den eldste delen, er av naturstein
7.	Formannsbustad (ID 222181-18)	Datert 1916/1917. Formannsbustad for to familiar.
8.	Skulehus, ruin (ID 222181-19)	Datert 1916/1917. Bygningen vart bygd over same leist som formannsbustadene. Kartfestingen er noko uviss, men grunnmuren synest på flyfoto frå 1951 og 1970.

Knarvikas tidlege utvikling var nært knytt til gode naturgitte vilkår for industriverksemd, med tilgang til vatn, gunstige hamneforhold og strategisk plassering langs leia. På 1840-talet vart det etablert ei mølle, og i 1905 kom ein lite sildoljefabrikk. Industriveksten tok for alvor fart etter første verdsrig, og innan 1920 hadde folketalet auka frå 21 til 676 innbyggjarar. På kort tid utvikla Knarrevik seg til ein fullskala industristad med kunstgjødsselfabrikk, ein større sildoljefabrikk og eit hierarkisk bustadssystem med rundt seksti bygg og over 200 husvære. Det vart også etablert offentlege og servicefunksjonar som butikk, sjukestove, fjøs, vassverk, bad, kino og skule. Dei fleste bygningane frå denne perioden, 1915 til 1922, vart teikna av arkitekt Einar Oscar Schou, md unntak av tretti prefabrikkerte arbeidarbustader frå Nordviken bruk. Industriverksemda fekk kort levetid, allereie i 1922 vart produksjonen stoppa, og mellom 1928 og 1935 vart store delar av busetnaden seld for nedringing.



Figur 11: Foto av Superfosfatfabrikken i Knarrevik, med arbeidarbustadar oppe til høgre i biletet, ca. 1918. Kjelde: Marcus.uib.no.

Den gamle industristaden i Knarvika er eineståande for regionen. Mange av bygga er haldt i god stand, medan andre er meir utsette for forfall. Fleire bygg har gått tapt dei seinare åra, butikkbygget, direktørbustaden i Mustadbakken og arbeidarbustaden Blåsenborg.

Hordaland fylkeskommune har i den samanheng lagt vekt på at ein må sikra kulturminneverdiane, og at ein tek innover seg dei viktige lokale og regionale kulturminneverdiane knytt til denne industrihistoria.



Figur 12: Gamalt foto av området der ein ser det gamle industriområdet i front og planområdet med gamleskulen og arbeidarbustaden ringa rundt i bakkant. Kjelde: Temaplan for fysiske kulturminne og kulturmiljø 2019 – 2022.

Planframlegget omfattar to av bygga. Utsikten skule, som er teikna av arkitekt Einar Oscar Schou og reist i 1921-22 (Askeladden-id 222181-28), og den tidlegare Fjell gamleheim som består av ein arbeidarbustad reist rundt 1916-1917 (Askeladden-id 222181-30).

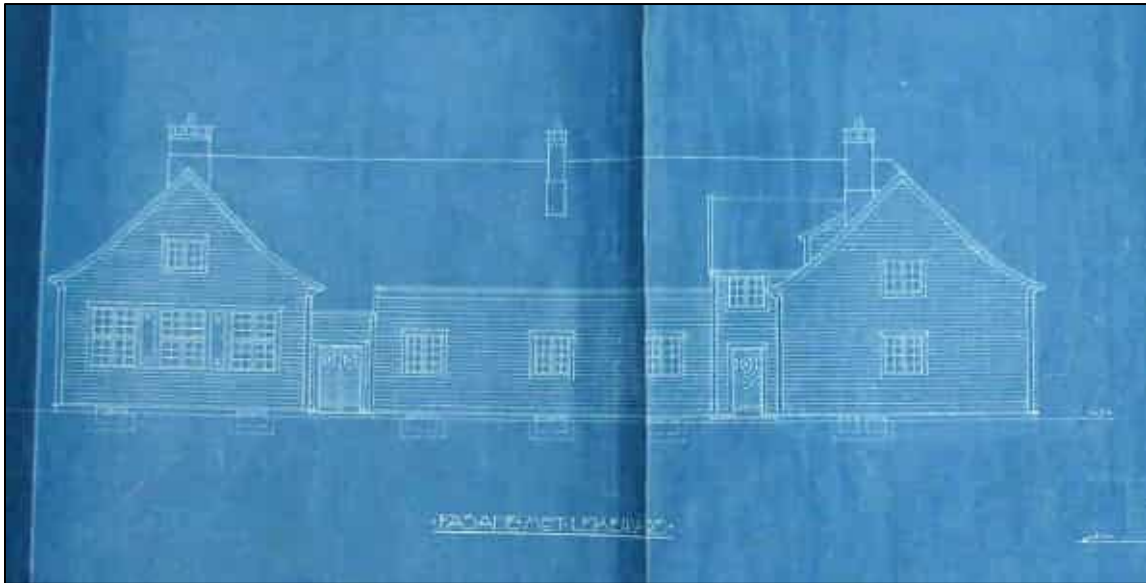


Figur 13: Gamalt foto av planområdet der ein ser skulebygget til venstre og Fjell gamleheim og arbeidarbustaden til høgre på 1960-talet.

Utsikten skule har gjennomgått fleire mindre endringar sidan bygget stod ferdig i 1921-22. Det er blant anna gjort tilbygg, utskifting av vindaug og oppført ein frittstående paviljong i sørvest, truleg på 1980-talet (Historikarverksemda SA, 16.06.25). Hovudbygget er i to etasjar med høg kjellar og loft, og har saltak med svai og to endefløytar med pulttak. Grunnmuren er av typen Ålesundsmur, reist av murar Karl Matias Ulveseth, medan byggemeister Hans A. Valen hadde leiaransvar for oppføringa. Fasaden er kledd i kvitmåla trepanel, taket er tekt med lappskifer. Innvendig er mykje av det opphavlege uttrykket endra, men enkelte originale element, som trappa, er framleis bevart (Historikarverksemda SA, 16.06.25). Skulen vart lagt ned i 2000 og vart deretter nytta i ein periode som lokale for Fjell kulturskule.



Figur 14: Gamalt foto av gamleskulen.



Figur 15: Teikning av skulebyggets fasade mot leikeplass, frå Knarrevik byggeselskap AS.

Lengst nord finn en dei delvis overbygde tuftane etter den såkalla «hundremeteren» (kulturminne ID: 222181-25). Hundremeteren var ein langstrakt brakkerigg bygd rundt 1914-1915, og husa arbeidarar i den tidlege fasa av industritida. Planområdet omfattar i sørvest eit av dei tre store bustadane i det hierarkiske bustadssystemet, meint for funksjonærar og ingeniørar. Dei karakteristiske bygningane var designa for å romme fire familiar kvar, og det var lagt meir påkosta både i storleik og detaljar samanlikna med dei bustadane som skulle huse arbeidarfamiliene. Dei opphavlege husa vart rivne tidleg i 1930-åra da Norwegian Talc AS tok over drifta av industriverksemda, og i 1956 vart det satt opp nye bygg på delar av den gamle muren.

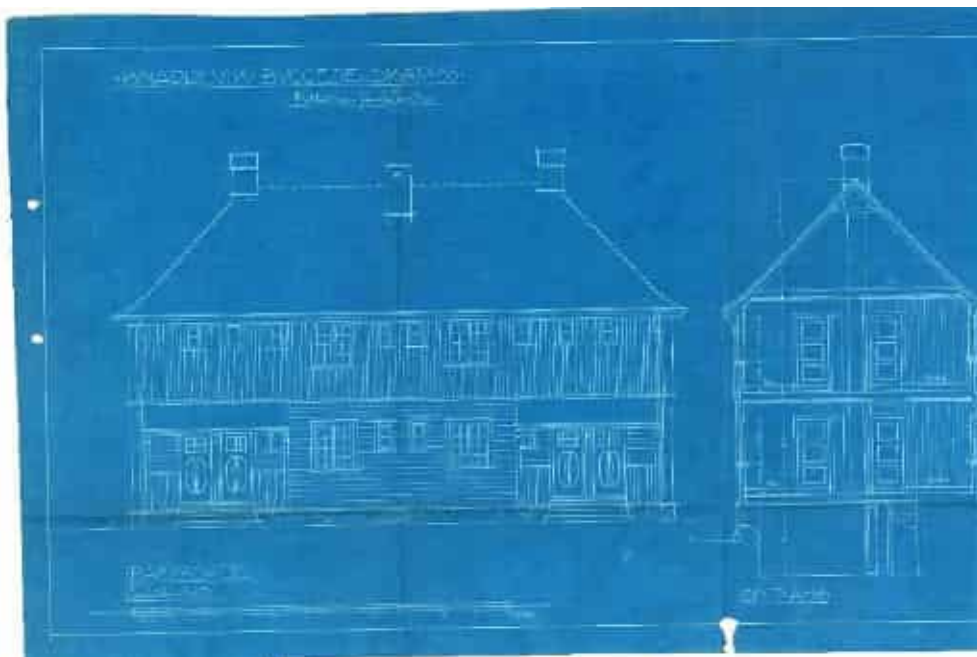


Figur 16: Foto av Knarrevika frå 1936. Skulebygget til venstre og arbeidarbustaden til høgre.



Figur 17: Foto av arbeidarbustadane i Knarrevik. Fotograf Knud Knudsen, henta frå Marcus.uib.no.

Arbeidarbustaden planframlegget omfattar va designa for å huse fire familiar, og var ein av fem arbeidarbustadar som blei reist som ferdighus. Tre av desse blei teken ned og flytta til Sauda, Høyanger og Odda på 30-talet. Den fjerde arbeidarbustaden låg øvst i Blåsenborgveien, og blei riven for nokre år sidan.



Figur 18: Teikning av bakfasaden til eit dobbelthus for 4 familiar, frå Knarrevik byggeselskap AS.



Figur 19: Arbeidarbustaden med påbygg som utgjør gamleheimen.

Arbeidarbustaden er i to etasjar med kjellar og loft, med fasadekledning i tre og valma tak med raud teglstein. Bygget vart oppført som ein av fleire firemannsbustader i 1916-17, levert som ferdighus frå Knarrevik byggeselskap, og hadde opphavleg ventilasjonspiper av tre og var basert på elektrisk oppvarming (Historikarverksemda SA, 16.06.25). I 1948 blei bustaden teken i bruk som kommunal gamleheim, og i 1960 fekk bygget eit større tilbygg i vest. Samstundes blei det oppført eit langsgående tilbygg med pulttak i nordvest, og kring 1970 vart det bygd eit nytt tilbygg i bindingsverk på sørvestre endevegg. Gamleheimen Fjellheim var i drift fram til 1990-talet. Det store tilbygget frå 1960 har og valma tak med tegl, men ytterveggane er utført i kvitmåla mur, med enkelte trekledde detaljer som speglar originalbygget sitt formspråk (Historikarverksemda SA, 16.06.25).



Figur 20: Gamalt foto av arbeidarbustadar i Knarrevik. Fotograf Knud Knudsen, henta frå Marcus.uib.no.

Vest for gamleskulen finn en ein større krigsminnelokalitet frå 2.verdenskrig. Den består av ei 120 meter lang løpegrav med to gjennomgåande tunnelanlegg, skytestilling for både bombekastar og maskingevær bygd i sementert naturstein og ei observasjonsstilling bygd i tørrmurt naturstein.

Begge tunnelanlegga er i god stand, og klart rekna ut for skotsikker transport av personell/dekning, ikkje forlegning. Stillinga av bombekastar og maskingevær er spesiell og i god stand, og tilsvarande type er ikkje kjend i Hordaland.

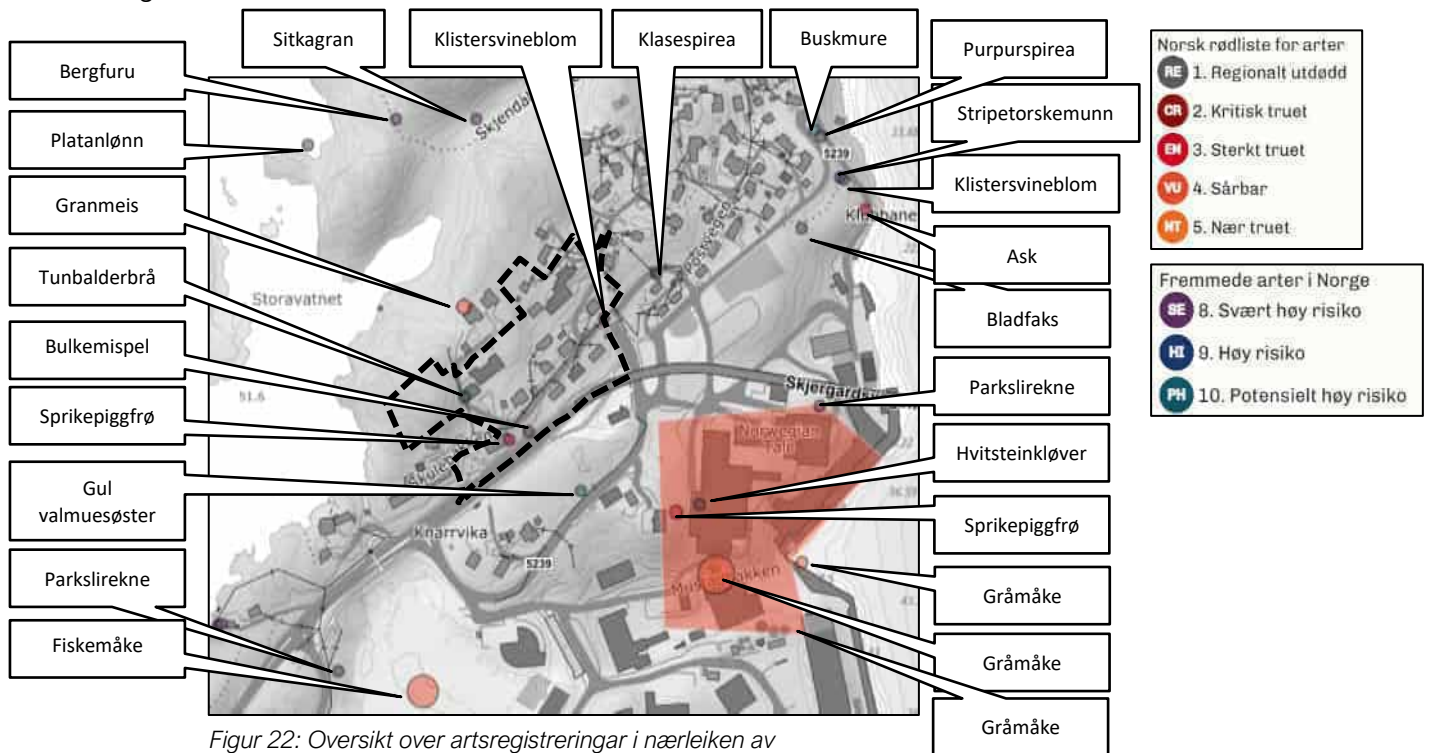
For ytterlegare informasjon og bilete frå synfaring ligg kulturminnedokumentasjon (Historikarverksemda SA, 16.06.25) vedlagt planmaterialet.



Figur 21: Krigsminnelokaliteten knytta til planområdet.
Kjelde: Kulturminnesøk.no, kulturminne Id: 221274

7.7 Naturverdiar og landbruk

Planområdet ligg i eit eksisterande bustadområde og består i hovudsak av bustader med tilhøyrande hageareal og skog. Sørvestre del av planområdet er del av eit større grønt-/naturområde.



Figur 22: Oversikt over artsregistreringar i nærleiken av planområdet. Kjelde: artsdatabanken.no.

Figuren syner registrerte artstunn i nærområdet, klassifisert etter kategoriene vist i innholdsfortegnelsen til høgre. Det er registrert få artar innanfor planområdet, men fleire utanfor og i nærleiken.

Innanfor planområdet er det registrert:

- Tunbalderbrå, fremmedarta karplante vurdert som potensielt høg risiko, med funndato i 2022.
- Sprikepiggrø, karplante vurdert som sterkt trua med funndato i august 1954
- Bulkemispel, ein fremmedarta karplante vurdert til svært høy risiko, med funndato i juli 2020.
- Klustersvinblom, fremmedarta karplante vurdert til svært høy risiko, med funndato i august 2024.

Arsfunna fordelar seg i ulike kategoriar:

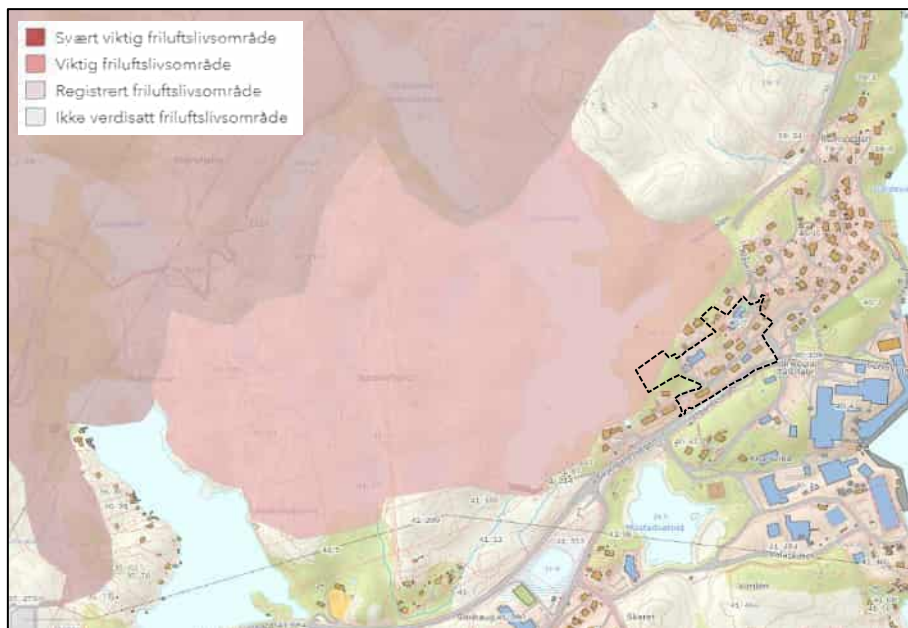
Framande arter

- **Svært høy risiko:** Bulkemispel, Parkslirekne, Platanlønn, Bergfuru, Siktgran, Klustersvineblom, Bladfaks, Purpurspirea, Hvitsteinkløver, Klasespirea
- **Høy risiko:** Stripetorskemunn,
- **Potensielt høy risiko:** Tunbalderbrå, Gul valmuesøster, Buskmure,

Raudlista artar

- **Sterkt trua:** Sprikepiggrø, Ask,
- **Sårbar:** Granmeis, Fiskemåke

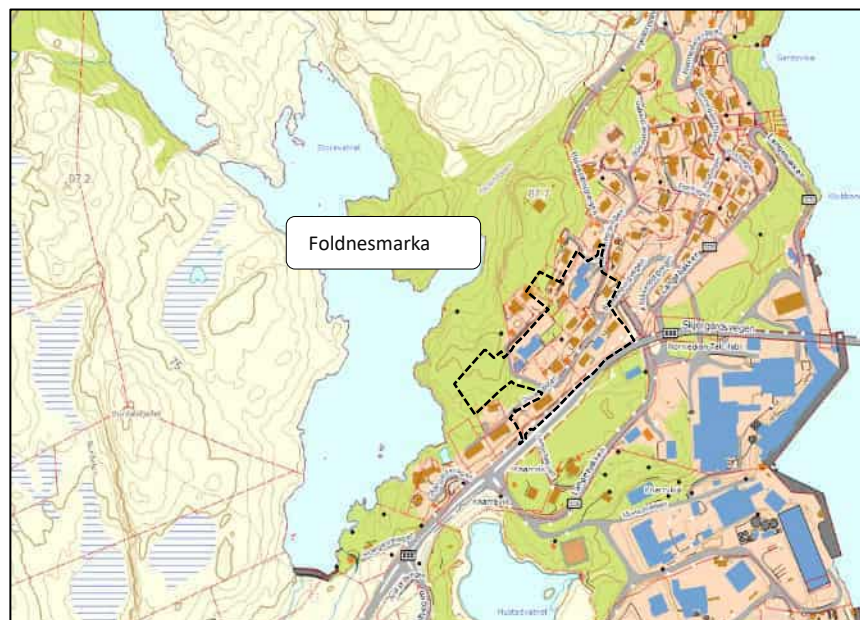
Aust for planområdet ligg Foldnesmarka sør som er eit viktig friluftslivområde.



Figur 23: Kart som viser tilgrensande viktig friluftslivområde, Foldnesmarka sør. Kjelde: miljøstatus.no.

7.8 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Som tidlegare nemnd ligg planområdet i direkte tilknytning til friluftsområdet Foldnesmarka sør der det går det fleire turstiar.



Figur 24: Kart der ein kan sjå tilgrensande friluftsområde Foldnesmarka. Kjelde: Øygarden kommune.

7.9 Barn og unges interesser

Det er truleg at uteområdet til gamleskulen blir brukt til leik av ungar i nærområdet. Ein er ikkje kjend med at skular eller barnehagar nyttar dette området. Næraste ballplass ligg på Hjelteryggen skule like i underkant av 2 km nord for planområdet .

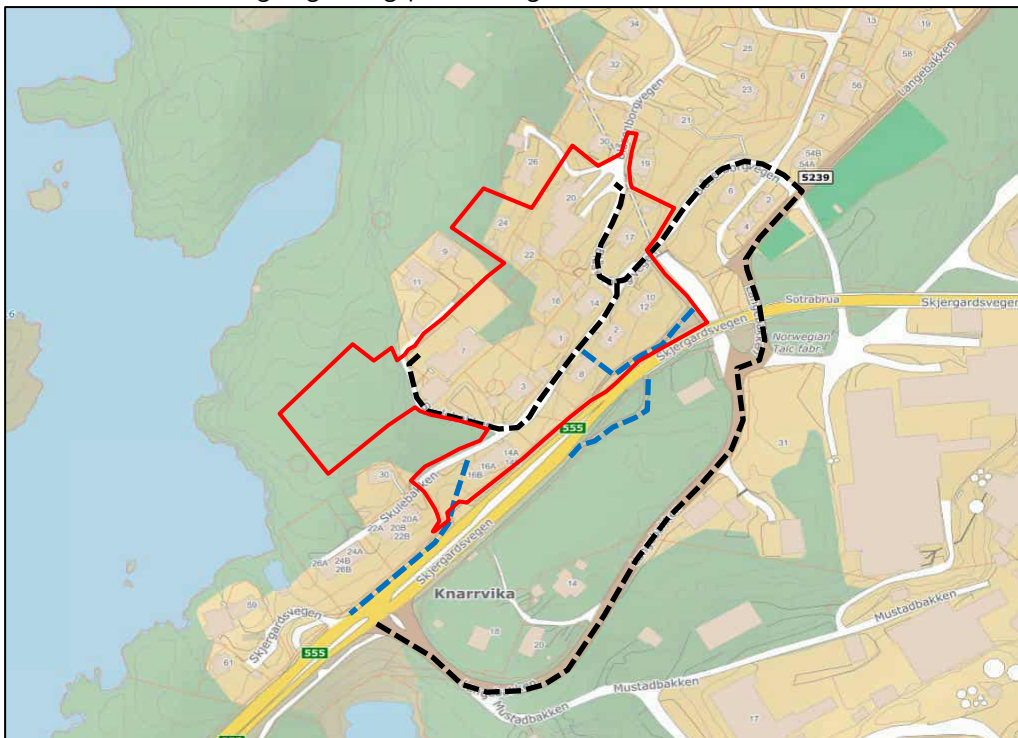


Figur 25: Skråfoto av uteområdet til gamleskulen. Kjelde: kart.1881.no

7.10 Trafikkforhold

7.10.1 Vegtilkomst

Tilkomst til planområdet er via Rv 555 Skjergardsvegen, Fv 5230 Langebakken og Kv1184 Blåsenborgvegen og privat veg Skulebakken.



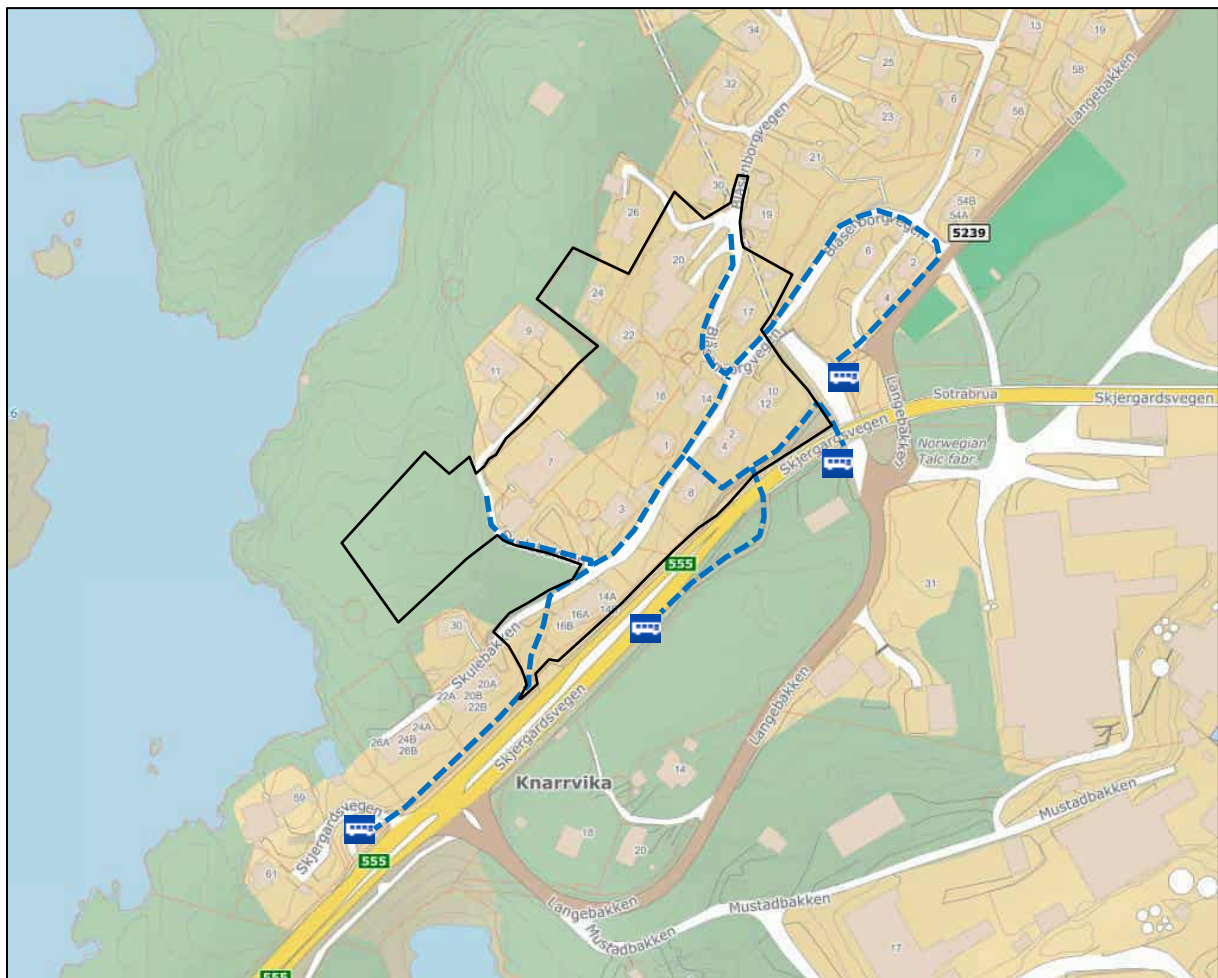
Figur 26: Kart som syner tilkomst til planområdet, svart stipling, samt snarvegar, blå stipling. Kjelde: kart.finn.no

7.10.2 Vegsystem

Breidda på vegane i sjølve planområdet er av varierende, men ligg gjennomsnittleg på ei breidde rundt 4 m. Planområdet ligg vidare i ei skråning som gjer til at tilkomstvegane er forholdsvis bratte. Vegen opp til den gamle gamleheimen har ei stigning på 1:8 medan vegen opp til gamleskulen har ei stigning på 1:5. ÅDT for dei interne vegane i planområdet er ikkje kjend.

7.10.3 Kollektivtilbod

Langs Rv 555 går blant anna buss 445/450/460 frå Straume terminal til Bergen busstasjon. Denne bussen har fleire avgangar i timen og går jamleg heile dagen. Frå busstoppa like i aust går buss 441 Hjelteryggen – Bergen busstasjon. Denne ruta har i vekedagar ein avgang i timen med unntak av på morgonen då den går to gonger i timen. Denne ruta går også heile dagen, frå morgon til kveld.



Figur 27: Tilkomst til busshaldeplassar frå planområdet. Kjelde: kart.finn.no

7.11 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

7.11.1 Skule og barnehage

Næraste barnehagane er Liljevatnet som ligg rundt 1,2 km sørvest og Marihøna barnehage og Knarrevik korttidsbarnehage som ligg rundt 1,6 km nord for planområdet, samt Veksthuset barnehage som ligg rundt 1,7 km sør for planområdet. Næraste barneskule er Hjelteryggen skule som ligg rundt 1,8 km nord for planområdet. Det går fortau heile vegen frå planområdet til skulen. Næraste ungdomsskule og vidaregåande skule er Fjell ungdomsskule og Sotra vidaregåande skule som ligg rundt 5 km sørvest for planområdet på Bildøy. Kapasiteten på skulane er tilfredsstillande medan barnehagekapasitet i denne delen av kommunen ikkje er så god.

7.11.2 Idretts- og Kulturtilbod

Ved Hjelteryggen skule nord for planområdet ligg det ein fotballbane. Straume idrettspark ligg om lag 4,5 km frå planområdet. Idrettsparken består av Sotra arena der det er lagt til rette for idrettar som handball, turn, badminton, karate, dans med meir. Sotra arena og idrettspark består av fotballbaner (inne og ute)og handballbaner.

Av kulturtilbod finn ein blant anna Øygarden bibliotek, Fjell Frivilligsentral, kino og ungdomsklubbar. Øygarden bibliotek ligg på Sartor senter og har ei avdeling for born der ein har eventyrstunder, klassebesøk og andre arrangement. Det er også mellom anna ei lokalhistorisk avdeling der litteratur frå kommunen og regionen rundt er samla. Fjell Frivilligsentral er møteplass og samhandlingsarena for frivillig arbeid i lokalmiljøet. Den skal hjelpe til med å samordne den frivillige innsatsen som privatpersonar og frivillige organisasjonar i kommunen utfører, og dermed styrkje og fremje det frivillige arbeidet. Ungdomsklubbane består av Straumeklubben som er ein kommunal fritidsklubb for dei mellom 13 og 18 år og Juniorklubben for dei som går i 5.-7. klasse. Desse ligg Einarsensgården like ved Sartor senter. På ungdomsklubben kan ein blant anna vere med vener, spele diverse spel, sjå på tv, danse m.m.

7.11.3 Helsetilbod

I området på og rundt Straume, omkring 3 km frå planområdet, finn ein spesialisthelsesenter, lokalmedisinsk senter og andre regionale helsetilbod.

7.11.4 Nærleik til arbeidsplassar

Straume er den største samlinga av arbeidsplassar i kommunen, med eit mangfald av ulike typar arbeid innan handel, privat tenesteyting og kommunal sektor. I tillegg ligg planområdet omtrentleg 15km sørvest for Bergen sentrum, noko som gir kort pendlaravstand til byen.

7.11.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Næraste daglegvarebutikkar og servicetilbod finn ein på Drotningstveit senter som ligg like aust for planområdet, og på Sartor senter, kring 3 km sørvest. Begge sentra tilbyr eit variert utval av butikkar, restaurantar og servicetenester, inkludert frisør og helsetenester.

7.12 Universell tilgjenge

Planområdet ligg i skrånande terreng og det er såleis ikkje universell tilkomst til området i dag.

7.13 Teknisk infrastruktur

7.13.1 Vatn og avlaup

Det går ein kommunal vassleidning DN150 STJ i Skulebakken fram til ein kum med brannventil i krysset der den siste bakken opp til skulen byrjar. Ut frå kummen går det ein privat Ø63 PE vassleidning mot vest. Etter ca. 50 meter fordelar denne seg til fleire eigedomar. Ein Ø50 PE-leidning går frå fordelingspunktet nordover i terrenget til den kryssar tilkomstvegen til den gamle skulen og går inn i skulebygget.

Den gamle gamleheimen har vore forsynt med forbruksvatn via ein privat Ø50 PE stikkleidning frå nordaust. Denne forsyner også tre einebustader sørvest for den gamle gamleheimen. Leidningen ser ut til å gå under eller igjennom gamleheimen.

Det går ein kommunal vassleidning DN150 STJ i Skulebakken, snaut 50 meter aust for den gamle gamleheimen.

Opplysningane om leidningsnett byggjer på kartgrunnlag frå ØyVAR, som i ettertid er vurdert å innehalde feil i framstillinga av dagens situasjon. For fleire detaljar visast det til VA-rammeplan, datert 15.06.2020, utarbeidd av Teknikon.

I samband med offentleg ettersyn blei det i ein merknad peikt på feil i VA-rammeplanen knytt til tilkopling ved kummen nedanfor Blåsenborgvegen 30. Etter avklaring med konsulent som utarbeidde VA-rammeplanen, er det stadfesta at feilen gjeld kartgrunnlaget frå ØyVAR for dagens situasjon. Feilen har inga betydning for dei føreslåtte tiltaka og endrar ikkje vurderingane i VA-rammeplanen. Korrespondansen følgjer med planmaterialet som eige vedlegg.

7.13.2 Trafo og kraftlinjer

Det går ingen kraftliner gjennom planområdet. For å sikre straum til ny busetnad må det vurderast om det skal setjast av plass til å etablere ein ny nettstasjon i området.

Føresegna sikrar at ein eventuell ny nettstasjon kan etablerast innanfor BB1.

Det går ein kabeltunnel under planområdet i felt BK, denne vert sikra med omsynssone H370 i plankart med eigen føresegn.

7.13.3 Energiforsyning og alternativ energi

Planområdet har i dag elektrisitet som energiforsyning. Ved opparbeiding av nye bustader bør det undersøkast om det er mogeleg å nytte seg av alternative energikjelder. Moderne vedomnar, pelletskaminar og ulike typar varmpumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming (www.klimaloftet.no).

7.14 Miljø, klima og grunnforhold

7.14.1 Stabilitetsforhold i grunn

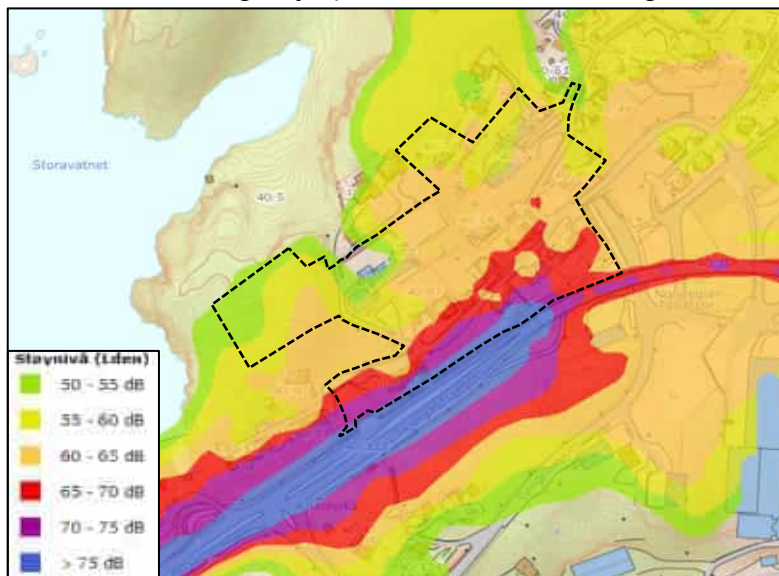
Berggrunnen i planområdet består av gneis, overvegande granittisk til granodiorittisk med raud alkalifeltspat, ueinsarta til migmatittisk, stadvis bånd, overvegande amfibol- og biotittrik, stadvis grå granodiorittisk til tonalittisk gneis.

7.14.2 Mikroklimatiske forhold

Ingen kjende inversjonsområde/kuldedrag, vind, elveos etc.

7.14.3 Støyforhold

Det er ein del vegstøy i planområdet som vert generert av Rv. 555 i sør.



Figur 28: Kart over vegtrafikkstøy i planområdet. Kjelde: miljøstatus.no

7.15 Beredskap og ulukkesrisiko

7.15.1 Beredskap

Næraste brannstasjon ligg på Ågotnes, rett over 14 km frå planområdet. Det er planar om ny brannstasjon på Straume, noko som vil gje ytterlegare betre tilhøve for brannberedskapen. Øygarden kommune har ein sløkkeavtale med Bergen brannvesen som har Litle-Sotra fram til Kolltveittunnelen som sløkkjeområde. Politi og legevakt finn ein på Straume, om lag

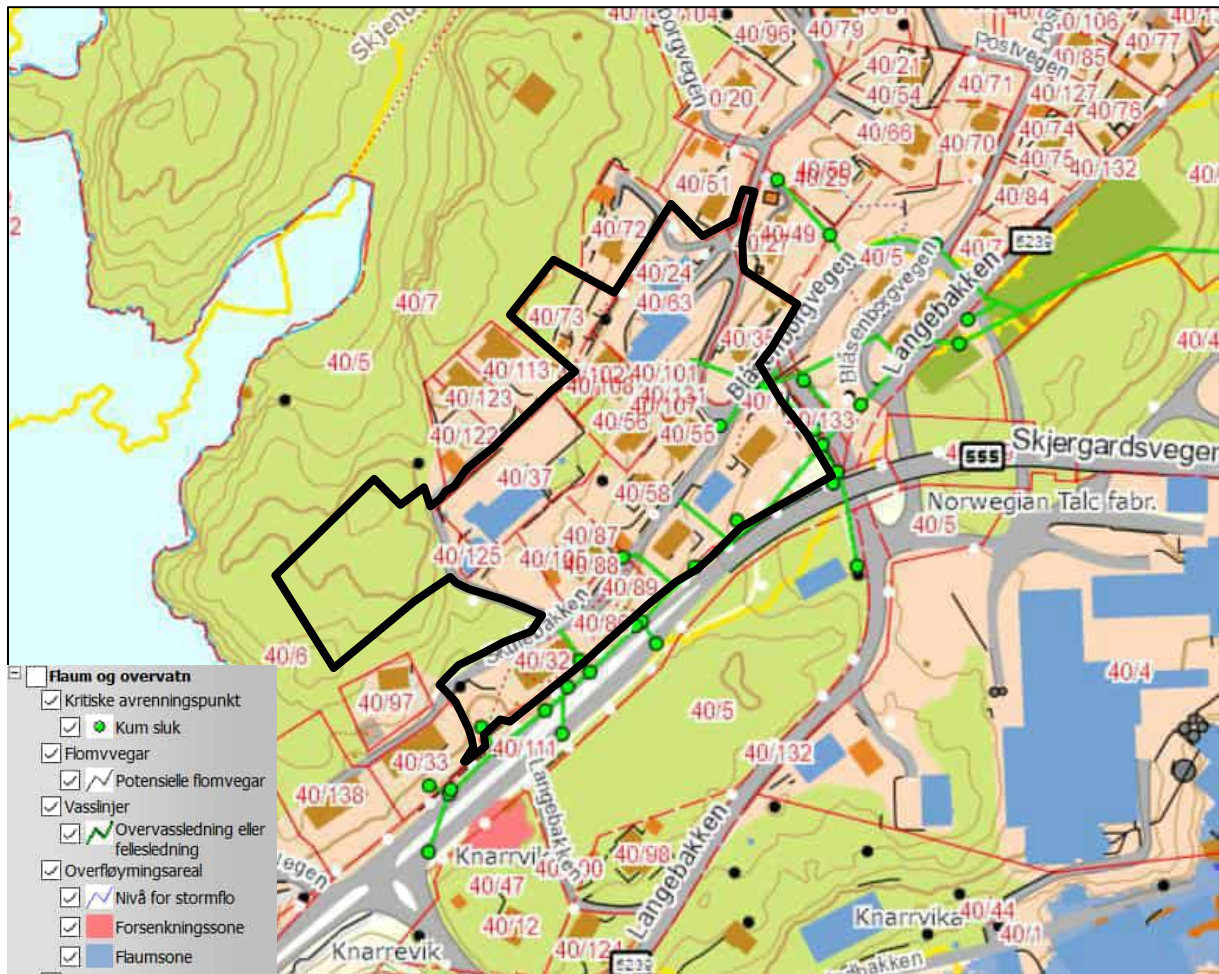
3,2 km sørvest for planområdet. Det er tilkomst for utrykkingskøyretøy til begge dei delane av planområdet der det vert lagt opp til etablering av nye bustader.

7.15.2 Rasfare

Det er ikkje registrert fare for ras innanfor planområdet.

7.15.3 Flaumfare

Planområdet ligg i ei skråning og det er såleis ikkje flaumfare i området.



Figur 29: Kart som syner flaumvugar, kummar, overvassleidingar mm.

7.15.4 Overvatn

Sidan planområdet ligg i ein skråning er ein ikkje kjend med at det er problem i tilknytning til overvatn. Ved ein utbygging i planområdet må tiltaka utformast slik at dei ikkje medfører problem for nedanforliggende bustadar med tanke på overvatn.

7.15.5 Vind

Planområdet er ikkje særskild vindutsett. Det er berre vestleg del som er registrert som noko vindutsett.



Figur 30: Kart over vindtilhøva i området.

7.15.6 Potensielle forureiningskjelder

Ein er ikkje kjend med at det er forureining innanfor planområdet.

7.15.7 Ulukkesrisiko

Ingen kjend ulukkesrisiko i området.

7.16 Privatrettslege bindingar

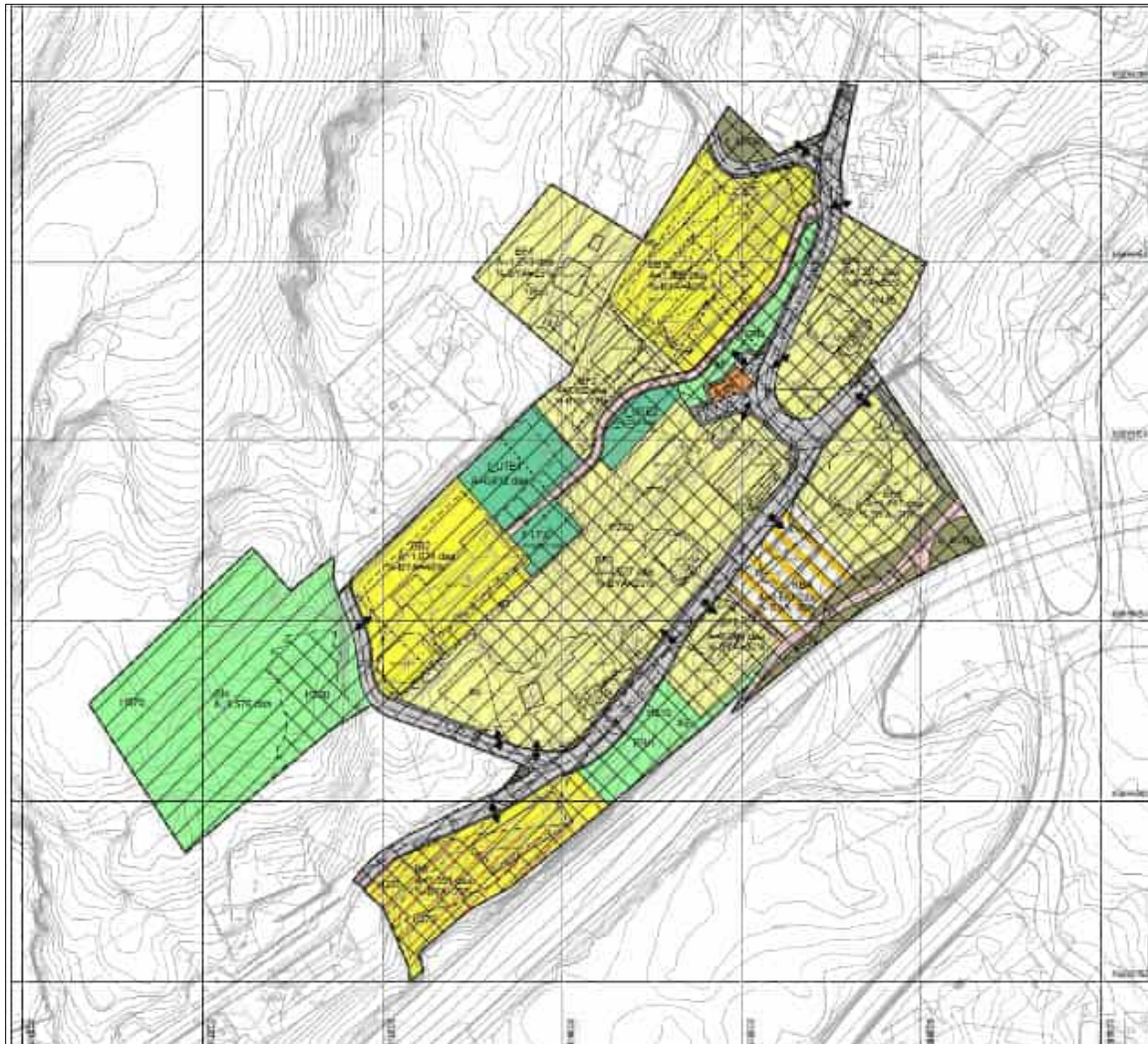
Ingen kjende.

8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Den gamle skulen og den tidlegare gamleheimen i planområdet har vore utan drift i mange år, og særskilt gamleheimen er i ferd med å forfalle. Ein ynskjer såleis no å ruste opp området og leggje til rette for leilegheiter. Den gamle skulen er registrert som eit kulturminne og viktig element i området, både estetisk og historisk, og vil difor bli bevart. Det er berre innvendig at det vil bli gjort ombyggingar slik at bygget no kan fungere som eit leilegheitsbygg. Den tidlegare gamleheimen er i dårleg stand og det har blitt vurdert om denne skal behaldast og byggjast om, eller om den bør rivast slik at ein kan leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg. Etter fleire vurderingar har ein landa på at det mest hensiktsmessige vil vere å rive gamleheimen og leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg. Det har blitt sett på fleire ulike moglegheiter for korleis ein kan leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg og korleis ein mellom anna skal løyse parkering og renovasjon. Ein har valde planforslaget fordi løysinga samla sett er vurdert som den beste.

8.2 Planlagt arealbruk



Figur 31: Reguleringsplankart.

Føremål		Storleik (m ²)	Maks. BYA%	BYA m ²
Bustader - frittliggjande	BF1	1213	25%	303
Bustader - frittliggjande	BF2	682	25%	170
Bustader - frittliggjande	BF3	4550	25%	1137
Bustader - frittliggjande	BF4	1201	25%	300
Bustader - frittliggjande	BF5	566	30%	16
Bustader - frittliggjande	BF6	1140	20%	22
Bustader - konsentrert	BK	1351	25%	337
Bustader - blokk	BB1	1894	40%	757
Bustader - blokk	BB2	1624	40%	649
Andre kommunaltekniske anlegg	f_ØK	57,5		
Uteopphaldsareal	f_UTE1	612		
Uteopphaldsareal	f_UTE2	233		
Leikeplass	f_LEK	207		
Kombinert byggje- og anleggsføremål (bustad/kontor/offentleg eller privat tenesteyting)	KBA	681	30%	204,33
Sum areal for bygg og anlegg		15 982		4259
BYA totalt sett for BB1 og BB2			$\%BYA = \frac{1407,52 * 100}{3518,8} = 40 \%$	
Veg	f_V1-f_V6	2207		
Gangveg/gangareal/gågate	f_GG1, o_GG2, f_GG3	554		
Annan veggrunn - grøntareal	o_AVG1- o_AVG4, f_AVG5- f_AVG9	846		
Anna veggrunn – teknisk anlegg	f_AVT1- f_AVT8	482		
Sum areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		4090		
Grønstruktur	FRI1-FRI2	797		
Naturområde	GN	3576		
Sum areal for grønstruktur		4373		
Total sum alle kategoriar		24 446		4408

8.3 Føremål knytt til bygningar og anlegg

8.3.1 Type bygningar og anlegg

I planframlegget er det lagt til rette for blokkbusetnad i form av to leilegheitsbygg, eitt nybygg innanfor BB1 og eitt innanfor BB2.

Nybygget i BB1

Innanfor BB1 er det planlagt riving av bygget som tidlegare har vore nytta som gamleheim og arbeidarbustad, for å gi plass til eit nytt leilegheitsbygg over fire etasjar, med parkeringskjellar under bakken. Det kan etablerast inntil 21 leilegheiter i nybygget. Det er førebels lagt opp til ein kombinasjon av bustader i ulik storleik, med om lag 4 einingar over 65 m² og 17 under 65m².

For å sikre god tilpassing til eksisterande bygningsmiljø blir det stilt krav til fasadeutforming, takform og materialbruk, slik at nybygget blir tilpassa området kulturhistoriske særpreget og bidreg til å bevare og utvikle kulturmiljøet i området.

Det blir opna for etablering av balkongar, dersom dei blir utforma slik at dei harmonerer med byggets arkitektoniske uttrykk. Bakgrunnen for dette er eit ønske om å leggje til rette for private uteoppholdsareal til leilegheitene, slik at bustadane oppfyller krav til gode bustadkvalitetar.

Parkeringskjellaren som planleggjast under det nye leilegheitsbygget skal også nyttast av bebuarane innanfor BB1 i tillegg til bebuarane innanfor BB2 og BF1-2. Innanfor BB1 vil det både vere heis i leilegheitsbygget, samt ned i parkeringskjellaren.

Skulebygget

Bygget innanfor BB2 er eit tidlegare skulebygg som blei oppført rundt 1915-1917. På vestsida av skulebygget vart det oppført eit mindre tilbygg rundt 1945. Gamleskulen er registrert som eit kulturminne og skal ivaretakast i planframlegget. Det er byggets fasade som skal ivaretakast. Innvendig er det lagt opp til ombygging og tilretteleggast for leilegheiter, ca. 10 stk. fordelt over 3 etasjar.

Tilbygget tillatast ombyggjast slik at det kan få 2 etasjar og kan tilretteleggast med 4 bueiningar. Ved ei eventuell ombygging skal tilbygget utformast slik at det underordnar seg skulebyggets arkitektoniske særpreg. Dette er sikra i føresegna.

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – blokk, BB1
Areal	1894,5 m ²
Tal på bustadeiningar	21
Byggehøgde	14 m
BYA	40%
Parkeringsplassar	1,5 per bustadeining over 65 m ² → 1,5 x 4 = 6 pp 0,8 per bustadeining under 65 m ² → 0,8 x 17 = 14 pp

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – blokk, BB2
Areal	1624,3 m ²
Tal på bustadeiningar	14
Byggehøgde	ca. 8 m og ca. 12 m
BYA	40%
Parkeringsplassar	1,5 per bustadeining over 65 m ² → 1,5 x 14 = 21 pp

Dei andre bygga som inngår i planområdet, BF1-BF6 og BK er eksisterande bustader som vidareførast. Bygget innanfor KBA ligg som bustad i kommuneplanen men fekk for ein del år sidan endre bruksstatus og er såleis regulert i samsvar med dette til kombinert byggje- og anleggsføremål: bustad/kontor/offentleg eller privat tenesteyting.

8.3.2 Leike- og uteopphaldsareal

I planforslaget er det regulert nye felles uteopphaldsareal og leikeplass som skal tene bebuarane i området. f_UTE1 og f_LEK vil transformere det eksisterande flate og ubebygde skulearealet til eit attraktivt uteområde for opphald og leik, med enkel og trygg tilkomst frå den nye gangvegen f_GG1. Denne koplar dei nye uteområda saman med bustadføremåla BB1, BF1, BF2 og BF4, og legg til rette for god samanheng og tilgjenge.

Det er avsett eit felles uteopphaldsareal, f_UTE2, plassert mellom BB1 og BB2. f_UTE2 skal terrengtilpassast og opparbeidast med enkle sitjegrupper og vegetasjon, og bidra til eit grønt og triveleg uterom som inngår naturleg i bumiljøet og utfyller dei øvrige uteareala i planområdet.

Planområdet ligg i sone 2 der det er krav om 100 m²MUA per bueining for leilegheiter over 65 m² og 50 m² MUA for leilegheiter under 65 m².

Innanfor BB1 er det lagt til rette for 17 bueiningar under 65 m² og 4 leilegheiter over 65 m². Dette gir totalt sett krav om 1250 m² MUA.

Innanfor BB2 er det lagt til rette for 10 bueiningar over 65 m² og 4 bueiningar under 65 m² som totalt gir krav om 1200 m² MUA. Totalt sett i planframlegget er det såleis krav om 2450 m² MUA.

Totalt er det avsett 2677 m² uteareal innanfor f_UTE1-2, f_LEK og uteareal innanfor BB1 og BB2. Dette tilfredsstiller krava til MUA. Langs nordaustre del av f_UTE vil det etablerast terrengtilpassa murar på 1-1,5 meter for å gjere arealet betre eigna til leik og opphald, i tråd med krava til helling og universell utforming.

Område til uteareal i samsvar med kvalitetskrava	Storleik
f_UTE1	612 m ²
f_UTE2	233 m ²
f_LEK	207 m ²
MUA innanfor BB1	760 m ²
MUA innanfor BB2	865 m ²
Totalt	2677 m²

f_UTE1-2 og f_LEK er regulert som felles uteoppholds- og leikeareal for bustadane i planområdet. Areala er utforma for å gi gode rammer for både leik, opphald og sosialt samvær med enkel tilkomst frå bustadane.

I samsvar med føresegna § 5.10 er det for f_UTE1 lagt til rette for differensiert bruk gjennom avgrensing av soner for leik og opphald, krav til leikeapparat, sitjegrupper og variert beplantning. Dette skal sikre funksjonell bruk for ulike aldersgrupper og aktivitetstypar, samt bidra til årstidsvariasjon og opplevd kvalitet i uterom.

f_LEK er regulert som eigne leikeareal, med krav til leikeapparat, sitjegrupper og trygt underlag. Samla sett skal f_UTE1-2 og f_LEK framstå som eit grønt og samanhengande uteområde som inngår naturleg i bumiljøet og gir attraktive opphalds- og aktivitetsområde gjennom året.



Figur 32: Illustrasjon som syner uteareal som er i samsvar med kvalitetskrava (areal innanfor raud markering).

8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

I planframlegget er det lagt til rette for nedgraven bossløysing. Løysing er felles for både BB1, BB2 og BF1-2. Område for dei nedgravne containerane er lagt like på nedsida BB1 og ein kan kome til området ved å nytte utvendig trapp får gangvegen f_GG1 eller via heis/ trappehus innanfor BB1 som leier ned til 1. etasje i parkeringskjellaren der det er direkte tilkomst ut til dei nedgravne bosscontainerane.

Det er køyrt sporing som viser at det er fullt mogleg for renovasjonsbil å kunne køyre inn til oppstillingsplass. Det er satt av og dimensjonert tilstrekkeleg areal for nedgraven løysing, inkludert tilkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil i tråd med norm.



Figur 33: Illustrasjon som syner plasser av nedgraven bossløysing, samt tilkomst for bossbil.

8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Vegane i planområdet er eksisterande og skal behaldast. Einaste plassen der det vil bli gjort nokre justeringar er ved vegen f_V4 og f_V5. f_V5 er ein avkøyrsel i dag men denne vil bli utbetra slik at renovasjonsbilen får god tilkomst til dei nedgravne containerane. f_V4 vil fungere som inn- og utkøyring til parkeringskjellaren under BB1. Vegane i planområdet er i dag private med unntak av V3 som er offentleg. Denne vegen vil imidlertid bli regulert til privat i planframlegget etter ynskje frå kommunen.

Fortau/ Gang- og sykkelveg

I planframlegget er det lagt til rette for to nye gangvegar, f_GG1 som bind saman dei to bustadområda BB1 og BB2 og gir tilkomst til leikeareal, samt til heishus og trapp som leier fram til parkeringskjellaren. Det er også lagt til rette for ein gangveg innanfor #5 gjennom FRI1, ned til eksisterande gangveg o_GG2. Ved å nytte denne vil ein minimere strekket ein vil gå langs trafikkert veg. Det er i dag eit begrensa antall bilar som nyttar vegen f_V1 som ein må gå langs for å kome til gangvegen som skal etablerast innanfor #5. Grunna dette vert det ikkje vurdert som naudsynt å etablere fortau langs f_V1.

Parkering/garasje

Det er lagt til rette for felles parkeringsanlegg for både BB1, BB2 og BF1-2, som vil ligge under det nye bygget på BB1. Bebruarane i BF1 og BF2 fer eigne parkeringsplassar, og det skal avsetjast plass for rørslehemma nærast heisen. Dette vert sikra i føresegna.

Frå parkeringskjellaren går det heis direkte opp i det nye leilegheitsbygget innanfor BB1. Dei som bur i bygget innanfor BB2 og BF2 kan ta heisen opp til gangvegen f_GG1. I parkeringskjellaren vil det også vere plass til bodar og sykkelparkering. Parkeringskjellaren skal vidare også tilretteleggast for el-ladepunkt. Det skal vidare setjast av 1,5 pp for bil og 1,5 pp for sykkel for bustader over 65 m² og 0,8 pp for bil og 1 pp for sykkel for bustader under 65 m².

I forbindelse med etablering av parkeringskjellar er det gjennomført ei geologisk vurdering av kjellarens plassering i forhold til Hjelteryggtunnelen. Vurderinga konkluderer med at tiltaket kan gjennomførast på ein forsvarleg måte. Tunellen er sikra med omsynssone H410 i føresegna, som stiller krav om tiltak som kan påverke tunellen. Rapporten frå Sweco følgjer med planmaterialet.

Annan Veggrunn

Anna veggrunn – grøntareal, o_AVG1-o_AVG3, er restareal langs veg og gangveg. o_AVG1-o_AVG3 kan nyttast ved ein eventuell utviding av gangvegen o_GG2. f_AVG4-f_AVG8 er restareal langs veg og gangveg i området.

Anna veggrunn – teknisk anlegg, f_AVT1-f_AVT8, er restareal langs veg og gangveg. f_AVT3-AVT4 kan nyttast ved ein eventuell utviding av gangveg f_GG1.

Kabeltunell Omsynssone H370

Det er lagt inn omsynssone H370 for å sikre eksisterande kabeltunnel under felt BK. Tiltaket er gjort for å følgje opp merknad frå BKK, og skal sikre at tiltak innanfor sona ikkje påverkar tunnelens stabilitet eller funksjon.

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

Når det gjeld kvalitetar planframlegget kan tilføre området vil det opne opp for at fleire kan busette seg i Øygarden kommune, i forhaldsvis nær tilknytning til Straume, kommunesenteret i kommunen. I tillegg til å bu nær kommunesenteret vil ein også bu i landlege omgjevnader med umiddelbar nærleik til grønt- og naturområde. Innafor planområdet vil det også bli opparbeida leike- og uteopphaldsareal. Desse kan bidra til hyggjelege og trygge leikeområde for born i ulik alder, samt fungere som møteplassar for bebruarane i området.

Dei delane av planområdet der ein skal leggje til rette for leilegheiter vart tidlegare nytta til skule og gamleheim. Etter at drifta opphørde har både bygningsmassen og uteområda forfalle og vekse til. Med planforslaget vil område bli opprusta og ein vil heve kvaliteten i området, noko som vil vere positivt for dei som bur i nærleiken. Det vil også bli lagt til rette for nye gangveggar i området som alle som bur i nærleiken også kan nytte seg av, samt at ein vil få nye og gode leike- og uteopphaldsareal.

For at området skal verte ein triveleg plass å bu og opphalde seg, både med tanke på estetikk, omgjevnader, rekreasjon, fysisk og psykisk trivsel skal planlagde bustader utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader og kulturmiljø. Det skal leggest vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

8.5 Folkehelse

Planframlegget er med på å fremje god helse ved at det ligg i omgjevnader utan særskilt forureining. Det er registrert støy frå Rv. 555 like sør for planområdet, dette vil likevel ikkje vere til sjenanse for bebuarane då det vil bli lagt til rette for støysikringstiltak i planområdet. Det er umiddelbar nærleik til store grønt- og naturområde der ein kan drive med fysisk aktivitet. Planområdet ligg vidare berre rundt 3 km frå Straume der ein finn det meste av handel- og servicetilbod, så det er moglegheiter for å kunne gå eller sykle dit.

Innanfor planområdet er det sett av areal til områder for felles leikeplass og uteopphaldsareal. Opparbeiding av desse areala vert sikra gjennom føresegnene. Uteområda vil vere fine areal til sosialt samvær og aktivitetar for bebuarane i planområdet. Utearealet vil gjerast til ein attraktiv og inkluderande møteplass for alle aldersgrupper, med beplantning, leikeapparat og sitjegrupper.

Det er viktig med areal som legg opp til sosialt samvær så vel som areal for fysisk aktivitet. Sosial omgang med andre, og det å ikkje føle seg einsam, er viktig for den mentale helsa på lik linje med det å vere i fysisk aktivitet.

8.6 Støytiltak

Det er i dag en del støy i planområdet grunna nærleik til Rv 555. Sjølv med etablering av ny veg i samband med Sotrasambandet vil det vere ein del støy i planområdet og det er difor nøydd til å gjerast tiltak. Under vert konklusjonen frå støyrapporten utarbeida av Sweco datert 10.02.2020 gjengjeve der det blir framsett kva løysingar som må gjerast for å få tilfredsstillande lydnivå i planområdet.

- Felles utandørs opphaldsareal må støyskjermast for alle dei planlagde bustadene. Skjermingshøgden variera i høgda 1,8 – 2,1 meter over planerte uteplassar i både Skulebakken 7 og for dei nye leilegheitene i Blåsenborgvegen 20. Det forutsett planert terreng som vist i Vedlegg C i støyrapporten.
- Tiltak på privat uteareal er ivareteke for alle leilegheiter med utgang på bakkenivå mot skjerma areal. Der støynivået er $L_{den} \geq 60$ dB må eventuelle balkongar innglassast for at støynivået skal tilfredsstillast grenseverdien.
- Planløyninga må utformast slik at alle bueiningar får tilgang til ei stille side der støynivået er $L_{den} \leq 55$ dB og at minst halvparten av opphaldsromma og minimum eitt soverom har vindauge mot stille side.

Det er ikkje ønskeleg å skjerme fasaden på skulebygget med tette tiltak. For å møte krava til støy, skal det difor etablerast ein støyskjerm i glas. Dette er sikra i føresegna, der det også er fastsett at tiltaka frå Sweco sin støyrapport skal leggast til grunn ved byggesakshandsaming i planområdet.

8.7 Terreng, landskap og estetikk

Det er hovudsakleg berre innanfor BB1 at det vil bli gjort vesentlege endringar ift. dagens situasjon. Her vil den tidlegare gamleheimen rivast til fordel for eit nytt leilegheitsbygg. Det nye leilegheitsbygget vil byggast inn i terrenget slik at det nye bygget blir tilpassa på best mogleg måte og verkar som minst mogleg ruvande. Høgda på det nye bygget vil heller ikkje vere høgare enn planeringshøgda på dei bakanforliggjande bustadene, slik at ein sikrar at desse ikkje får dårlegare utsiktforhold.

For å leggje til rette for parkeringskjellar under BB1 vil det være nødvendig med terrenginngrep i FRI2. Dette omfattar tilpassing for etablering av føresegnsområde #1, samt trappa som vil gå gjennom FRI2 i føresegnsområde #2.

Terrengtilhøva mellom formåla gjer det naudsynt med eit visst inngrep for å etablere gangveg f_GG1. På grunn av bratte nivåforskjellar kan vegen ikkje utformast universelt utan omfattande terreng terrengbearbeiding som ville svekka landskapskarakteren. Gangvegen blir difor løyst med ei naturleg tilpassing til terreng og med så slak stigning som mogleg innanfor akseptabelt inngrepsnivå.

Uteopphaldsareal f_UTE2 ligg i eit bratt og ulendt terreng med store høgdeskilnader. Ei omfattande terrengbearbeiding ville vere naudsynt for å leggje til rette for universell utforming, noko som vil medføre vesentlege inngrep i landskapet. Av omsyn til terrengform, landskapskarakter og å avgrense inngrepsomfanget, er det difor valt ei løysing der f_UTE2 vert tilpassa eksisterande terreng utan krav om universell utforming. Arealet kan likevel opparbeidast på ein enkel og stadstilpassa måte for opphald.

Etableringa av gangvegen gjennom føresegningsområde #5 vil krevje noko terrenginngrep for å sikre framkommelegheit. Veggen skal svinge seg opp i terrenget med trappar mellom svingane, noko som vil krevje justeringar i terrenget for å leggje til rette for ei trygg og funksjonell løysing.

8.8 Byggjegrænse mot fylkesveg

Byggjegrænsen til fylkesveg, som planområdet grensar til i sør, er normalt 50 m. I planframlegget har vi vurdert at det vil vere tilstrekkeleg å setje denne til 30 m. Arbeidet med bygging av Sotrasambandet er i gang og når dette er på plass vil hovudvegen ikkje lenger gå like forbi planområdet, men lenger sørvest. Trafikkmengda forbi planområdet vil då bli vesentleg redusert og ei byggjegrænse på 30 m er då vurdert å vere tilstrekkeleg. Innanfor byggjegrænsa ligg det i dag eit par eksisterande bygg. Det er sikra i føresegnene at det ikkje kan oppførast fleire bygg utanom dei eksisterande bygga.

8.9 Naturmangfald

Det er eit nasjonalt mål å arbeide for bevaring av biologisk mangfald, og St.meld. 35 (2023-2024), Berekraftig bruk og bevaring av natur – Norsk handlingsplan for naturmangfald, viser til at arealplanlegging er eit sentralt verkemiddel for å oppnå dette.

Naturmangfaldlova (nml.) stiller krav til at tiltak skal gjennomførast for å sikre at «naturen med det biologiske, landskapsmessige og geologiske berekraftig bruk og vern, også slik at ho gir grunnlag for menneskeleg verksemd, kultur, helse og trivsel, no og i framtida, og som grunnlag for samisk kultur», jf. § 1. For å sikre at tiltaket oppfyller dette føremålet, må utøving av offentleg mynde skje på grunnlag av prinsippa i nml. §§ 8-12, jf. § 7.

Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldlova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter § 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Offentlege avgjerder som påverkar naturmangfaldet, skal, så langt det er rimeleg, byggje på vitskapeleg kunnskap om bestandssituasjonen til artar, utbreiing av naturtypar og økologisk tilstand, samt effekten av påverknader. Samstundes skal kunnskapen som vert lagt til grunn vere rimeleg i høve til tiltaket si karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

Utgreiinga er basert på vitskapeleg kunnskap innhenta etter gjeldande metodikk. Kunnskapsgrunnlaget byggjer på offentlege tilgjengelege databasar, og vurderast til å vere tilstrekkeleg for føreliggande utgreiing.

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Landskapet som vert råka av planen er bebygd, og består av bustader og bygg med tilhøyrande uteareal. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planen vil føre til ein del inngrep i austleg del då ein her vil rive den tidlegare gamleheimen og leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg med parkeringskjellar under terreng. Planen vil ikkje ha nokon påverknad for naturtypar og artar då det ikkje er registrert viktige økosystem i området (Artsdatabanken). Eit av tiltaka inneber transformasjon av asfaltet flate ved skulebygget til eit felles uteopphaldsareal med leikeplass og beplantning. Tiltaket vil bidra til auka økologisk funksjon ved at arealet vert revegetert og tilrettelagt med plantar som fremjar pollinering og lokal naturmangfald. Dette vurderast som ein positiv miljøeffekt av planen.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypane og bestandane på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar (Artsdatabanken).
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Det føreligg noko kunnskap om kulturminna og kulturmiljøet i og nær planområdet .
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Planen vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015 (Artsdatabanken).
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011 (Artsdatabanken).
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar (Artsdatabanken).
Vil planen påverke verneområde, nærområdet til verneområde, marint	Vil ikkje påverke verneområde, nærområdet til verneområde, marint beskytta områder eller verna vassdrag

beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	(http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kartivest_lett , miljostatus.no).
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke noko kulturlandskap (miljostatus.no).
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Ein er ikkje kjend med at planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON) (http://inonkart.miljodirektoratet.no/inon/kart)
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald (miljøstatus.no, Artsdatabanken).

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Ifølgje naturmangfaldlova § 9 skal ikkje mangel på kunnskap brukast som grunngeving for å utsetje eller unnlåte å treffe forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet kjem til anvending når ein ikkje har tilstrekkeleg kunnskap til å vite kva verknader avgjerda vil ha for naturmangfaldet.

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilfredsstillande på bakgrunn av det som er presentert i vurderinga av naturmangfaldlova § 8. Kunnskapsgrunnlaget vert og vurdert som tilstrekkeleg i høve til planforslaget sin karakter og omfang, og føre-var-prinsippet vil difor ikkje vere til hinder for planforslaget.

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verkingar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Tiltaket vil føre til terrenginngrep i området, då hovudsakleg i austre del. Sidan det ikkje er gjort registreringar av viktige landskap, økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet vil ikkje tiltaket gjere vesentleg skade (miljøstatus.no, Artsdatabanken).

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Jf. § 10 i naturmangfaldlova skal den samla belastninga av tiltaket på økosystemet vurderast. For å vurdere konsekvensane av tiltaket for naturmiljøet, skal samspelet mellom ulike påverknader og den samla effekten av tiltaket i høve til andre gjennomførte og planlagde tiltak vurderast.

Planforslaget har ingen vesentleg konsekvens for naturverdiar, biologisk mangfald, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjonar, då store delar av planområdet allereie er utbygd. Etter undersøkingar i offentlege tilgjengelege databasar er det ikkje funne data som gir grunnlag for å forvente negativ påverknad på naturmangfaldet som følgje av realiseringa av planen.

Planforslaget vil ikkje påverke tilstand og bestandsutvikling av artar eller naturtypar i eller i nærleiken av planområdet. Den samla belastninga på økosystemet og naturområdet vil i liten grad auke. Det er heller ikkje kjennskap til andre tiltak som påverke naturmangfaldet. Naturmangfaldslova § 10 vil difor ikkje vere til hinder for planforslaget.

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Den gamle skule og den tidlegare gamleheimen i planområdet er nedlagde, så det er ikkje bruk av desse bygga i dag. Dei andre bygga i planområdet er nytta som bustader. Denne bruken vil ikkje ha særleg påverknad på landskapet, økosystem, naturtypar og artar då det ikkje er gjort viktige registreringar på dei fire nemnde tema (miljøstatus.no, Artsdatabanken).
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverknad på naturtypar og artar?	Tiltak som vil skje i området vil vere oppgradering av dagens uteareal, omgjerding av den gamle skulen til leilegheiter, samt leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg med parkeringskjellar under terreng der den tidlegare gamleheimen ligg. Det vert såleis lagt til rette for at mange nye kan busette seg i området som vil føre til auka bruk av området og tilgrensande område. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar (miljøstatus.no, Artsdatabanken).
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vil vere moderat, men dette vil likevel ikkje vere av stor betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap

	økosystem, naturtypar og artar (miljøstatus.no, Artsdatabanken).
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktigheit som vert råka. (http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kartivest_lett)

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimera skadane på naturmangfaldet.

Det er ikkje avdekt behov for at tiltakshavar må dekke kostnadar for å sikre omsyn til naturmangfaldet.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

For å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette.

Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

8.10 Overordna planar og retningsliner

Planforslaget er i samsvar med overordna planar og retningsliner. Området er i kommuneplanen avsett til bustadføremål som vil bli vidareført i planforslaget. Planframlegget er også i tråd med statlege planretningsliner då planområdet ligg i tilknytning til eksisterande vegsystem, samt i kort avstand til kommunesenteret. Det er vidare sikra fleire uteopphaldsareal som vil vere fine og tryggje leikeområder for born.

8.11 Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner

8.11.1 Krav til samtidig opparbeiding

Det er ikkje sett krav til samtidig opparbeiding av dei to bustadføremåla i planforslaget, men sidan dei to bustadføremåla vil dele på ulike funksjonar, som blant anna parkering, renovasjon og leikeareal er det naturleg at dei vil bli opparbeida og lagt til rette for bustad omtrentleg på same tid.

8.11.2 Rekkjefølgjekrav

Det er stilt følgjande rekkefølgjekrav knytt til byggeformål:

- Før bruksløyve innanfor BB1 og BB2 kan gjevast, skal det dokumenterast at støytilltak er gjennomførte og at støynivået tilfredsstillar gjeldande støyforskrift.
- Før bruksløyve innanfor BB1 og BB2 skal Rv. 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit – Bergen vere ferdigstilt.
- Parkeringsanlegg under BB1 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BB1 og BB2.
- Uteareal f_UTE og f_LEK, med tilhøyrande støyskjermingstiltak, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- Gangveg f_GG1 og gangveg innanfor #5 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- Veg f_V4 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- Kommunaltekniske anlegg innanfor f_ØK med tilhøyrande snuhammar, f_V5, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- Trapp innanfor #2 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.

Det er stilt følgjande rekkefølgjekrav knytt til igangsetjingsløyve:

- Det skal ikkje gis igangsetjingsløyve for nye tiltak innanfor BB1, BB2, f_UTE1-2, f_LEK, f_GG1, f_ØK og f_V4-5 før riksveg 555 etter områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit – grense Fjell/Bergen kommune (planID: 124620130001) er ferdigstilt og opna. Kravet gjeld ikkje for renovering av Utsikten skule innanfor BB2.
- Før det vert igangsett tiltak innanfor BB1, BB2, f_UTE, f_LEK, f_GG1, FRI1-2, f_ØK og F_V4-5, skal det utarbeidast ein plan for trafikksikkerheit. Planen skal gjelde for heile anleggsperioden og sikre forsvarleg trafikktilhøve for all trafikantgrupper.

8.11.3 Universell utforming

Universell utforming er eit sentralt omsyn i planarbeidet. Terrenghøva gjer det likevel ikkje mogleg å etablere f_GG1 med full universell standard utan store terrengingrep. Gangvegen er difor regulert med krav om fast og sklisikkert underlag og ei stigning som er så slak som terrenget tillèt, skal ikkje overstige 1:10. Løysinga sikrar gode tilgjenge for flest mogleg.

Uteopphaldsarealet f_UTE ligg på eit høgare nivå og kan difor ikkje nåast utan trapp frå gangvegen f_GG1. Å etablere universell tilkomst til dette arealet frå gangvegen ville krevje meir terrengingrep noko som ikkje er ønska.

Uteopphaldsareal f_UTE2 ligg i bratt og ulendt terreng. For å oppnå universell utforming ville det vere naudsynt med omfattande terrengingrep. Av omsyn til landskap og inngrepsomfang er universell utforming difor ikkje lagt til grunn for dette arealet.

Bebuarane i BB2 vil ha universell tilkomst til f_UTE via utgang frå 1.etasje, som ligg på same nivå som utearealet. I tillegg vil bebruarane i kjellaretasjen ha direkte tilgang til f_LEK.

f_ØK vil ha universell tilkomst via heis frå nybygget i BB1, ned til parkeringskjellar ut til f_ØK, samt via gangvegen f_GG1 som går vidare til veg f_V3 ned til f_ØK.

9 KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og retningsliner

Planframlegget er i hovudsak i tråd med kommuneplanen der området er avsett til bustader. Planframlegget er også i tråd med statlege planretningsliner då planområdet ligg i tilknytning til eksisterande vegsystem, og har kort veg til kollektivhaldeplassar. Det er vidare sikra gode uteopphaldsareal som vil vere fine og trygge leikeområder for born.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Planområdet er i dag uregulert. I sør grensar planområdet til reguleringsplan for Rv 555 Sotrasambandet, men vil ikkje ha nokon konsekvensar ift. denne.

9.3 Natur- og ressursgrunlaget

Planområdet er i dag bebygd, samt at det ikkje er registrert viktige eller truga naturtypar og artar innanfor planområdet. Det vil bli ein del inngrep innanfor BB1 planområdet grunna tilrettelegging av nytt leilegheitsbygg og parkeringskjellar, men dette vil ikkje føre til særskilde konsekvensar grunna det nemnde over.

9.4 Terreng, landskap og fjernverknad

Sidan planområdet allereie er bebygd, vil tiltaka som planforslaget legg opp til, i liten grad endre landskapsbilete eller påverke fjernverknaden. Det er berre innanfor BB1 at det vert lagt til rette for riving av eksisterande bygg og oppføring av eit nytt bygg med tilhøyrande parkeringskjellar. Terrenget innanfor BB1 vil bli noko justert for å tilpasse nybygget, men hovudtrekka i landskapet blir vidareført.

Skulebygget i BB2 vil bli bevart og fasaden er sikra i føresegnene. Tiltak vil difor ikkje endre skulebyggets framtoning eller fjernverknad.

Nybygget innanfor BB1 vil få ein annan bygningskropp og fotavtrykk enn dagens bygg. Maksimal byggehøgde vert no sett til kote + 71,5, som er om lag 65 cm høgare enn den eksisterande arbeidarbustaden og gamleheimen (kote +70,85). Gesimshøgda vert samtidig noko lågare, om lag kote +70,5, slik at byggvolumet verkar lettare mot omgjevningane. Endringane inneber ikkje vesentleg konsekvensar for siktliner eller fjernverknad, verken for nærliggande bustader eller for terreng- og landskapsbilete.

Det er utarbeidd fleire volumillustrasjonar som ligg ved som del av planmaterialet.

For å sikre at nybygget tilpassar seg det eksisterande bygningsmiljøet og det kulturhistoriske uttrykket i området, er det silt krav i føresegnene om at fasadeutforming, takform og materialbruk skal tilpassast stadens kulturmiljø for å gi eit heilskapleg uttrykk i tråd med området karakter. Føresegna har som formål å sikre at utviklinga skjer på ein



Figur 34: Volumillustrasjon av nybygg i gult.

måte som tek vare på kulturmiljøet og reduserer visuell påverknad i fjernverknad.

Terrenginngrep vert avgrensa til det som er naudsynt for å sikre funksjonelle gangforbindelsar. Gangvegen f_GG1 kan ikkje utformast universelt på grunn av terrenghelning, men vert justert med svingar og trappar der dette er nødvendig for å oppnå ei trygg og føremålstenleg løysing.

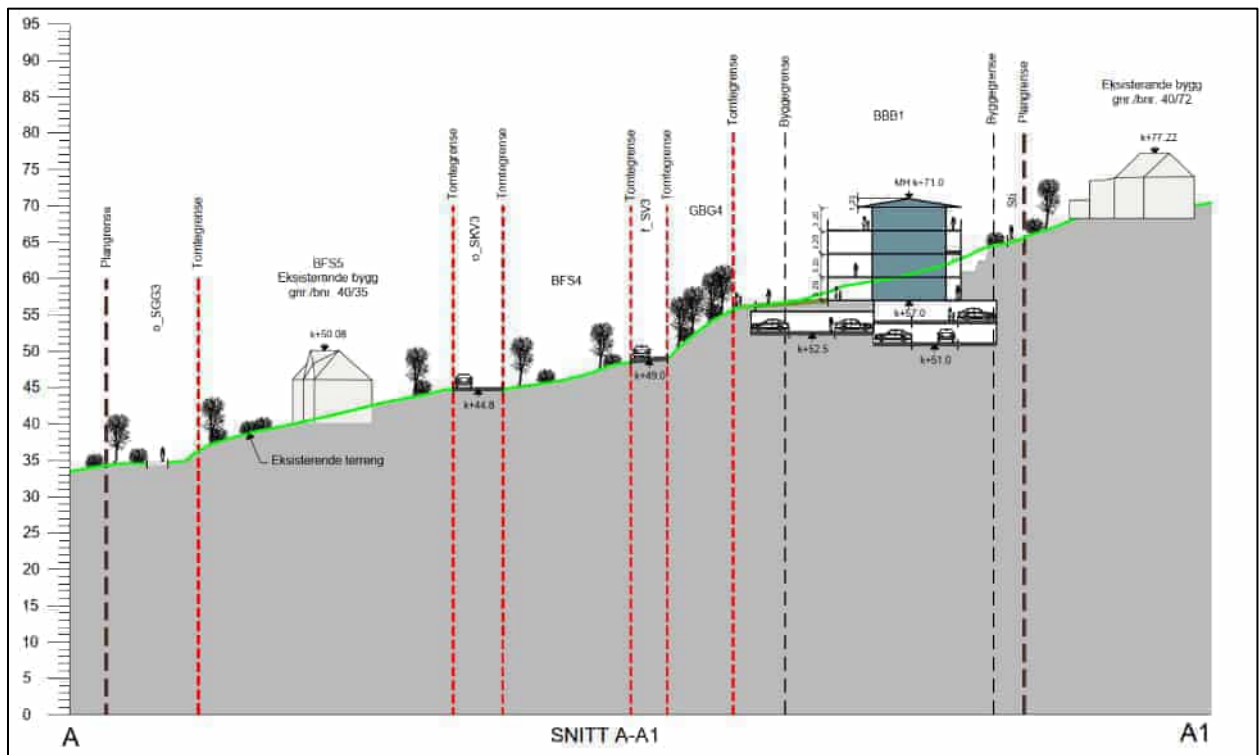
Terrenginngrepa er avgrensa til det som er naudsynt for å sikre funksjonelle gangforbindelsar. For f_GG1 gjer bratte nivåforskjellar det umogleg å oppfylle krava til universell utforming utan omfattande terrenginngrep. Gangvegen blir derfor tilpassa eksisterende terreng,

Gjennom FRI1 vil traseen få enkle tilpassingar til terrenget. I FRI2 vert det lagt til rette for trapp til føresegnsområde #2 og for tilkomst til parkeringskjellaren gjennom føresegnsområde #1.

9.5 Verknader for naboar

Innanfor BB1 vil den tidlegare arbeidarbustaden og gamleheimen rivast og det vil bli lagt til rette for eit nytt leilegheitsbygg. Maks høgde på arbeidarbustaden og gamleheimen er i dag k +70,85. Maks høgde på nytt leilegheitsbygg vil vere k+ 71, som berre er 15 cm høgare enn dagens situasjon. Etablering av eit nytt leilegheitsbygg innanfor BB1 vil såleis ikkje ha store konsekvensar for bakanforliggjande nabo på eigedom 40/72.

Innanfor BB2 skal det eksisterande skulebygget beholdast, så her vil det ikkje bli merkbara endringar for dei bakanforliggjande naboane. Tilbygget på vestsida av gamleskulen kan byggjast om, men dette bygget vil ikkje bli høgare enn gamleskulen.



Figur 35: Snitt gjennom planlagt leilegheitsbygg innanfor BB1.

Det er utarbeida volumillustrasjonar som syner omfang og plassering av nybygget i BB1. Desse er meint å synleggjere korleis tomte er utnytta, korleis bygget passar inn i terrenget og korleis tiltaket verkar i landskapsbiletet. Illustrasjonane er prinsipielle og syner ikkje arkitektonisk utforming som takform, fasadeuttrykk eller materialbruk. Det er utarbeidd fleire volumillustrasjonar som ligg ved som del av planmaterialet.



Figur 36: Volumillustrasjon av nybygget i gult.

9.6 Friluftsliv, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

Av registrerte natur og friluftsområde innanfor planområdet finn ein dette berre innanfor område GN heilt i vest. Dette området vil i planframlegget vidareførast som naturområde. I og rundt BB2 ligg det gamle utearealet til skulen. Dette området er truleg i bruk av born og unge som bur i nærområdet. Leikeområdet rundt gamleskulen skal difor vidareførast og oppgraderast i planframlegget. Planforslaget vil bidra til å gjere utearealet til ein attraktiv og inkluderande møteplass for alle aldersgrupper, som oppfordrar til bruk gjennom heile året.

Det nye uteopphaldsareala skal opparbeidast til eit innbydande grøntområde med leikeapparat som ivareteke behova til ulike aldersgrupper. Det leggjast vekt på at uteområdet skal ha eit tydeleg grønt preg som vil vere attraktivt for både bebuarane og besøkande.

9.7 Universell utforming og tilgjengelegheit

Grunna eksisterande terrengforhold er det ikkje mogleg å sikre universell tilkomst til alle delar av planområdet. Likevel er det lagt opp til fleire løysingar som styrkar tilgjenge og universell utforming.

Nybygget innanfor BB1 blir tilrettelagt med heis frå parkeringskjellar til øvste etasje, slik at alle bustadetasjane vert tilgjengelege for rørslehemma, og leilegheitene kan tilpassast krav om tilrettelagt bustad.

Frå nybygget er det universell tilkomst til nye gangvegen f_GG1, som vidare legg til rette for tilgang til uteopphaldsareal f_LEK. Terrengtilhøva gjer det ikkje mogleg å oppnå full universell utforming av f_GG1, utan omfattande terrenginngrep. Gangvegen blir sikra som trinnfri, med fast, jamn og sklissikker overflate og ei maksimal stigning på 1:10, som og kan nyttast av bebuarane i BF1-2 med tilgjengelegheit gjennom nybygget.

Bebuarane i BB2 vil få universell tilkomst til uteopphaldsarealet f_UTE via utgang frå første etasje, som ligg på same nivå som terrenget. Frå kjellaretasjen vil bebuarane få direkte tilgang til f_LEK.

Tilkomst til nye renovasjonsløyning f_ØK vil for bebuarane i KBA skje via gangvegen f_GG1, anten vidare til heisen i BB1 og ut parkeringskjellaren, eller vidare via gangvegen og ned vegen f_V3. Bebuarane i BB1 får universell tilkomst til f_ØK direkte via heisen ned til parkeringskjellaren. Ein kan også nå f_ØK via ny trapp i føresegningsområde #2, som bind saman gangvegen f_GG1 og f_ØK.

Den skal etablerast ein ny gangveg innanfor føresegningsområde #5, FRI1, frå f_V1 til o_GG2. Gangvegen skal vere tilgjengeleg for allmenta og opparbeidast så slak som mogleg for å sikre framkome for flest mogleg. Terrengtilhøva gjer det likevel vanskeleg å oppfylle krava til universell utforming fullt ut, særleg kravet om maks stigning på 1:20. Gangvegen vil derfor ikkje være universelt uforma i samsvar med TEK17, men det vert lagt til rette for god tilgjenge for eit breitt spekter av brukargrupper. Moglegheit for å etablere trappar ved svingane kan bidra til å betre framkomsten for gåande.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

For å minimere strekket mjuke trafikantar må gå langs vegane i planområdet er det lagt til rette for snarveg i form av ein trapp frå f_GG1, gjennom føresegningsområde #2 og ned til f_V5. Istadenfor å måtte følgje Blåsenborgvegen ned til hovudvegen kan ein nytte gangvegen innanfor #5 eller f_GG3 og gå minst mogleg langs trafikkert veg. Den eksisterande trappa f_GG3 langs Skulebakken 8, kan også nyttast som snarveg. Grunna det nemnde over, samt at det er begrensa med trafikk i området er det ikkje vurdert som naudsynt å leggje til rette for fortau langs vegane i planområdet.

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Det er fortau heile vegen til barneskulen på Hjelteryggen som sikrar trygg tilkomst. Planframlegget vil vidare være positivt for servicetilbodet i området.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Planområdet utgjer ein del av eit særprega kulturmiljø med høg kulturhistorisk verdi, prega av industrihistoria i Knarrevik og fleire registrerte kulturminne. Planframlegget inneber at heile området blir lagt inn i omsynssone H570 Bevaring kulturmiljø, som er heimla i plankart og reguleringsføresegner.

Føresegn § 8.3. *Omsynssone H570*, set klare rammer for vidare utvikling i området. Tiltak som kan skade eller svekke opplevinga av det samla kulturmiljøet, inkludert både

industrimiljøet og krigsminna, skal ikkje tillatast. I tillegg stiller føresegna krav om at alle søknadspliktige tiltak skal sendast til kommunen si kulturfaglege eining for uttale.

Dette legg klare rammer for framtidig utvikling, og sikrar at nye tiltak må vurderast opp mot og tilpassast dei dokumenterte kulturhistoriske verdiane i området.

Utsikten Skule

Den gamle skulen (BB2) vart reist i 1921- 22 og er teikna av arkitekt Einar Oscar Schou. Bygget har ein viktig kulturhistorisk verdi som både arkitektonisk representant for perioden og som det første skulebygget i kommunen med gymnastikksal. Skulen er SEFRAK-registrert og ligg innanfor omsynssone H570_2 og H810_27, med krav til bevaring av både kulturmiljø og fasadar.

Bygget har over tid gjennomgått fleire endringar, inkludert utskifting av vindauge, tillegg av takvindauge, og innvendige ombyggingar som i stor grad har fjerna det opphavlege uttrykket. Synfaring, i forbindelse med kulturminnerapport (16.06.25), viser at få originale detaljer er intakte, med unntak av enkelte element som trappa.

Planframlegget legg til rette for ombruk og transformasjon av bygget til bustadformål, med ombygging til om lag ti leilegheiter delt over tre etasjar. Tiltaket inneber ikkje riving men ombruk av bygget med innvendig ombygging. Det er sikra i føresegna at fasaden på bygget skal bevarast. Tilbygget frå 1980-talet kan byggjast om til to etasjar, men må utformast i tråd med skulebygget.

Fjell gamleheim

Nybygget (BB1) vil erstatte den gamle gamleheimen og arbeidarbustaden, som har stor kulturhistorisk verdi. Bygget er den siste av sitt slag og har høy kulturell verdi og historie. I kulturminnefagleg uttale frå Øygarden kommune (12.11.20) vert det påpeika på at sjølv om gamleheimen og arbeidarbustaden har moderate arkitektoniske verdier, har bygget stor kulturhistorisk betyding som siste gjenværande arbeidarbustad av denne typen i området. Rivinga vil svekke det samla kulturmiljøet.

Planforslaget legg til rette for riving av gamleheimen og etablering av eit nytt leilegheitsbygg. Kulturminnedokumentasjonen (16.06.25) peiker på at ei riving vil svekke det samla kulturmiljøet, både gjennom tap av eit identitetsberande element og ved introduksjon av ein ny bygningskropp som bryt med den historiske i området. Samstundes er dei arkitektoniske og handverksmessige kvalitetane ved bygget moderate, og fleire bygningsmessige endringar har redusert det opphavlege uttrykket.

Det er gjennomført tilstandsanalyse av den delen av bygget som utgjer arbeidarbustaden (05.06.25). Rapporten konkluderer med at bygningen er i svært dårleg forfatning og lite eigna for ombruk. Det er påvist omfattande skadar på konstruksjon og materialar, inkludert mugg, råte, borebilleangrep og svikt i beringselement. Ytterveggar og takkonstruksjon fungerer ikkje som klimaskjerm, og bygget har stått utan vedlikehald eller oppvarming i over 20 år. Konstruksjonen er prega av fuktskadar, tidlegare vasslekkasjar og strukturell nedbryting som gjer vidare bruk lite realistisk. Store delar av konstruksjonen er kledd inn, og det er ikkje gjennomført prøvetaking, men synlege skadar og svikt tyder på at omfanget kan vere større enn det

som kan observerast visuelt. Tilstandsanalysen tilseier at bygningen er i så dårleg stand at vidare bruk eller bevaring av bygningsdelar vurderast som lite aktuelt. For utfyllande informasjon og bilete frå synfaring, sjå vedlagt tilstandsrapport (05.06.25)



Figur 37: Fjell gamleheim, fasade mot søraust til høgge, fasade mot nordaust og nordvest til venstre. Bilete henta frå vedlagt kulturminnerapport.

Riving av gamleheimen inneber eit tap av eit bygg med høg kulturhistorisk verdi, som det siste gjenværande eksempelet på tidleg arbeidarbustad i Knarrevik. Sjølv om bygget har låg teknisk tilstand og moderate arkitektoniske kvalitetar, har det ein viktig formidlingsverdi knytt til bustadshistorie og samfunnsutvikling i området.

I planen er det difor sett krav til at fasadeutforming og materialbruk skal tilpassast kulturmiljøet og gi eit heilskapleg uttrykk i tråd med området sine historiske karakter. Dette gir føringar for at nybygget må utviklast med vekt på form, material og detaljering som kan spegle historiske strukturar i området. På den måten kan det nye bygget bidra til å vidareføre og styrke dei kulturhistoriske kvalitetane.

Samla vurdering

Planframlegget balanserer omsynet til kulturhistoriske verdiar med behovet for vidareutvikling og ny bruk. Utsikten skule, eit sentralt og identitetsberande bygg i det historiske miljøet, blir bevart og transformert til bustadformål. Tiltaket byggjer på eksisterande strukturar, og det er fastsett krav om vern av fasade. Dette bidreg til å vidareføre bygget sin rolle i landskapet og sikrar ein framtidig bruk som er foreinleg med verneinteressene.

Riving av Fjell gamleheim medfører eit vesentleg kulturhistorisk tap, ettersom bygget representerer den siste arbeidarbustaden frå Knarrevik si tidlege industribygg. Samtidig dokumenterer tilstandsanalysen svært dårleg teknisk tilstand, og bygget er vurdert som lite eigna for ombruk eller vidare bruk. For å redusere den negative konsekvensen, er det stilt krav om at det nye bygget skal utformast med omsyn til det historiske miljøet, med vekt på fasadeuttrykk og materialval.

Planframlegget vidarefører og styrkjer kulturmiljøet gjennom vern, tilpassing og transformasjon, samtidig som det legg grunnlag for auka busetnad og bruk av området. Gjennom etablering av omsynssone H570 og tydelege føresegner blir det sikra at framtidige tiltak blir underlagt vurdering og tilpassing til stadens kulturhistoriske verdiar.

Samla sett vurderast planen å bidra positivt til ei heilskapleg og langsiktig forvaltning av kulturmiljøet i Knarrevik.

9.11 Overvasshandtering

Det er ikkje tilrettelagd for overvasshandtering rundt den gamle skulen. Takvatnet førast i takrenner ned til utslepp på terreng. Noko overvatn vil følge tilkomstvegen mot vest og vidare ut i terrenget på vestsida av vegen. Øvrig overvatn vil fordele seg langs eigendomen mot søraust og infiltrerast i grøntareala. Ombygginga av skulebygget medføra ingen eller liten auke av areal med harde flater. Eventuell auke vil vere noko planering på søraustsida av bygget. Dette vil medføre ei lita auke i overvassmengde. For berekning av overvassmengde før og etter tiltak er det berre arealet for eigendomen med skulebygget som er relevant nedbørfelt sidan overvatnet frå terrenget ovanfor leiast utanom eigedomen. Auke i overvatn omfattar berre små vassmengder. Auken frå nye planerte areal føreslåast handtert med f.eks. langsgåande singelrenner som fordrøyer og infiltrerer overvatnet. Vidare vurderingar av dette bør gjerast av arkitekt/landskapsarkitekt i prosjekteringsfasen. Tilsvarande bør også vurderast for skuleplassen/anna asfaltert areal om dette skal oppgraderast i samband med ombygginga.

Det er ikkje tilrettelagd for overvasshandtering rundt den tidlegare gamleheimen. Takvatnet førast i takrenner ned til infiltrasjon i grunnen. Overvatnet frå oversida av gamleheimen leiast i dag i hovudsak langs ein gangveg mot nord og til tilkomstvegen. Etablering av det nye leilegheitsbygget vil endre grunnforholda på eigendomen betydeleg fordi det planleggast underjordisk garasjeanlegg. Overvatnet frå areala ovanfor det nye bygget må fangast opp og infiltrerast. Det vert foreslått å etablere grøfter og sandfang langs gangvegen på vestsida av det nye bygget og leie vatnet i røyr til ein infiltrasjonskum inne på eigendomen. Andre likeverdige løysningar kan tenkast, og må vurderast nærmare i samarbeid med arkitekt/landskapsarkitekt i prosjekteringsfasen. For overvatnet på autsida av det nye bygget vert det foreslått ei open løysning som singelrenne eller tilsvarande for fordrøyning og infiltrasjon. Takvatnet må leiast vekk frå bygget til ein eller fleire av infiltrasjonsløysningane. Ved innkøyringa til parkeringskjellaren etablerast eit infiltrasjonssandfang med slukrist for å fange opp og infiltrere overvatnet. Nøyaktig plassering og eventuelt behov for hjelpesluk eller fleire infiltrasjonssandfang må vurderast i prosjekteringsfasen.

Det er utarbeida VA-rammeplan som er vedlagt med planframlegget. VA-rammeplanen beskriver utfyllande om blant anna flaumvegar og overvasshandtering.

9.12 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Ingen kjende konsekvensar.

9.13 Energibehov og forbruk

Ingen kjende konsekvensar.

9.14 Konsekvensar for næringsinteresser

Ingen kjende konsekvensar.

9.15 Avveging av verknadane

Både gamleskulen og den tidlegare arbeidarbustaden og gamleheimen innanfor planområdet har vore ute av drift i fleire og bygningsmassane er i dårleg stand, særskilt gamleheimen. Dei tilhøyrande uteområde er også i dårleg stand og byrjar enkelte stader å gro igjen. Planframlegget vil føre til ein oppgradering av området og at det blir liv der igjen, noko som er positivt for nærområdet og dei som bur der. Planframlegget opnar vidare for at fleire kan busette seg i området som ligg med flott utsikt mot Byfjorden og med nærleik til busshaldeplassar og natur- og turområde. På Knarrevik der planområdet ligg og vidare nordover på Hjelteryggen er størstedelen av bustadene einebustader. Med tilrettelegging av leilegheiter i planframlegget vil ein sørge for eit meir variert butilbod i området.

10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

Som del av planarbeidet er det gjennomført ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS). Analysen er utarbeidd med bruk av risikomatrise og følgjer planframlegget som eige vedlegg, datert 19.09.25.

ROS-analysen vurderer risiko både innanfor og utanfor planområdet, med særleg fokus på forhold knytt til næringsparken i Mustadbakken. På bakgrunn av planområdet si nærleik til næringsparken, vert hendingar utanfor planområdet også vurdert, sett opp mot mogleg påverknad innanfor planområdet. Næringsparken huser ulike verksemder knytt til avfallshandtering, farlege avfall og metallgjenvinning, og dette ligg til grunn for at uønska hendingar retta mot næringsparken vert vurdert i ROS-analysen.

I analysen er det identifisert ni relevante hendingstypar med mogleg risiko i eller i nærleiken av planområdet. Desse er vurdert med risikoklassifisering i kategori grøn eller gul. Samla risikovurdering er oppsummert i tabellen under.

Uønska Hending	Risiko			Forslag til risikoreducerande tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdiar	
1. Brann eksplosjon i industri	S2/K1	S2/K1	S2/K1	• Ingen særskilde tiltak.
2. Utslepp farlege stoffar	S1/K2	S1/K1	S1/K1	• Ingen særskilde tiltak.
3. Akutt forureining	S1/K1	S1/K1	S1/K1	• Ingen særskilde tiltak.

4. Samlokalisering av verksemd med farlege stoffar/avfall	S1/K1	S1/K1	S1/K1	<ul style="list-style-type: none"> Ingen særskilde tiltak.
5. Brann i bygningar og anlegg	S1/K1	S1/K1	S1/K1	<ul style="list-style-type: none"> Ingen særskilde tiltak.
6. Overvatn / store nedbørmengder	S2/K1	S2/K1	S2/K1	<ul style="list-style-type: none"> Overvasshandtering skal baserast på løysingane i VA-rammeplanen, som vil vere førande for vidare detaljering og gjennomføring.
7. Skogbrann	S1/K1	S1/K1	S1/K2	<ul style="list-style-type: none"> Ingen særskilde tiltak.
8. Trafikkfare	S2/K1	S2/K1	S2/K1	<ul style="list-style-type: none"> Ingen særskilde tiltak.
9. Brannfare	S2/K2	S1/K1	S2/K2	<ul style="list-style-type: none"> Nye bygg skal prosjekterast og oppførast i samsvar med krav til brannsikring i TEK17. VA-rammeplan er heimla i føresegna og legg til rette for sløkkjevattn gjennom eksisterande brannkum.

Konklusjonen i ROS-analysen er at det ikkje vert bygd inn større risiko i området ved utbygging i høve til reguleringsplanen. Avdekt risiko knyter seg i all hovudsak til uønska hendingar opp mot industri.

11 AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR

Den gamle skulen og den tidlegare gamleheimen i planområdet har vore utan drift i mange år, og særskilt gamleheimen er i ferd med å forfalle. Uteområda er også i dårleg stand og enkelte plassar i ferd med å gro igjen. Med planframlegget ynskjer ein å ruste opp området og leggje til rette for leilegheiter. Den gamle skulen som er registrert som eit kulturminne vil bli behalde, men byggja om innvendig til leilegheiter. Den tidlegare gamleheimen vil det vere mest hensiktsmessig å rive slik at ein kan leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg med parkeringskjellar.

På Knarrevik der planområdet ligg og på Hjelteryggen nord for planområdet er det i dag for det meste einbustader. Planframlegget med leilegheiter vil difor bidra til meir variasjon i bustadtypar i området. Det har blitt sett på fleire ulike moglegheiter for korleis ein kan leggje til rette for eit nytt leilegheitsbygg og korleis ein mellom anna skal løyse parkering og renovasjon. Ein har landa på planforslaget då det er vurdert at denne løysinga vil gje dei beste løysingane samla sett.