

Planinitiativ Damsgårdslunden

Forslag til plannavn	Detaljplan Damsgårdslunden
Bydel, gnr./bnr.	Laksevåg. Gnr. 154, bnr. 68, 338, 392, 427 m. fl.



Bilde 1 3D-bilde som viser eiendommen sentralt i bildet, og dens nærmeste omgivelser. Kilde: Google Earth

Innledning

Damsgårdslunden 15 AS ønsker å starte opp arbeid med detaljregulering for Stadionveien 10, gnr 154, bnr 68 m.fl., på Laksevåg. Formålet med planen er å bygge ut boliger. I dag er området bebygget av automatsentral for Telegrafverket (nå Telenor) fra 1959/1980. Automatsentralen inngår ikke i Telenors verneplan. Fagerstad ønsker transformasjon fra dagens bruk til boliger. Speiderhuset ligger også innenfor området, øverst og i sør.

Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning

Forslag til plangrense er vist under og omfatter de aktuelle eiendommene som oppdragsgiver besitter. I tillegg er det inkludert tilstøtende sidearealer i nord ved planlagt tilkomstveg og mot Kringsjøveien, samt i øst mot Alléen/grøntområdet til Damsgård hovedgård. I sør utgjør avgrensningen gangvegen mellom Stadionveien i vest og Alléen i øst. I vest følger plangrensen eiendomsgrensene mot naboene. Planområdets samlet areal er på ca 6,7 daa.



Figur 1 Forslag til plangrense

Kort beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk og målpunkt

Eiendommen har vært i bruk som automatsentral for Telenor. Det består av to sammenhengende bygningsvolumer, og en del asfalterte flater som brukes som oppstillings- og parkeringsareal. Nærområdet består av boligbebyggelse, herunder flermannsboliger, enkelte eneboliger og blokker. På tilgrensende eiendom i øst ligger vernede Damsgård hovedgård. Damsgård skole ligger 200 meter sør for planområdet, og nærmeste barnehage er Kirkebukten barnehage 350 meter unna. Laksevåg senter ligger 1 km fra planområdet, med flere tilbud innen handel. Nærmeste dagligvarehandel ligger 330 meter unna i Fyllingsveien lenger sør.

Eksisterende bygningsmasse

Automatsentralen i Laksevåg ligger tilbaketrukket i randsonen av den store åpne grønne flaten på Damsgård i en grønn lunge. Beliggenheten bak en trerekke, og at bygningen er gitt en grønn fasadeflate, gjør at bygget framstår nedtonet og diskret i et miljø der Damsgård hovedgård har hovedfokus i landskapet. Automatsentralen består av to sammenhengende volumer, der den eldste delen er på 203 m², og den nyere delen på 292 m². Totalt er bruksarealet på automatsentralen 495 m². Den eldste delen ble oppført i 1959-1960, og ble påbygd med ett nytt volum ca 1980. Viser til vedlagt rapport med kulturminneevaluering, datert 13.01.2025.



Bilde 2 Foto av eksisterende bygningsvolum på tomte, sett fra øst. Sentralt i bildet ligger automatsentralen, der eldste bygningsvolum fra 1960 ligger nederst og mot nord, t. v. i bildet. Øverst i terrenget over automatsentralen ligger speiderhuset. Foto: AV, desember 2024.

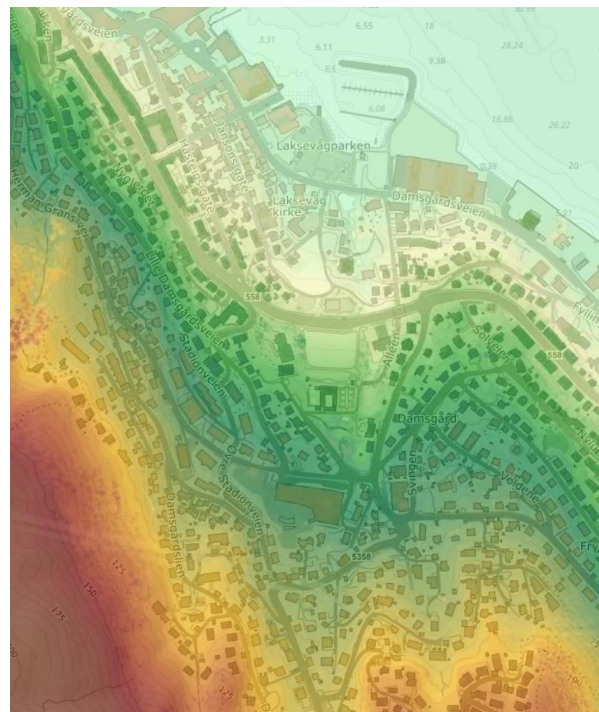
Strøkskarakter

Området rundt planområdet er gradvis bygd ut fra mellomkrigstiden og frem til i dag. Arbeiderboligene sør for planområdet er godt eksempel på dette, og er i dag i bruk som flermannsboliger. Det er også flere krigsminner i analyseområdet, for eksempel «speiderhuset» som ble oppført av okkupasjonsmakten som messebygg tilknyttet Damsgård hovedgård. Tomannsboliger, rekkehus og andre småhus i tillegg til en del eneboliger er dominerende bebyggelsestype i analyseområdet. I tillegg er det innslag av større leilighetsblokker med flere boenheter tett på planområdet i vest. De fleste byggene har skråtak, i form av saltak, halvvalmtak og valmtak. De fleste boligbyggene er i tre, med enkelte innslag av murhus. Dominerende bygningshøyde i området er 3 til 4 etasjer.

Landskap og blågrønne strukturer

Planområdet ligger i landskapsdraget som strekker seg fra Melkeplassen, over Damsgård hovedgård og videre ut i Puddefjorden. Terrengsidene langs Damsgårdsfjellet og Løvstakken skråner ned mot sjølinjen og omkranser området. Koblingen og utsikten til sjøen er viktige kvaliteter i områder. Damsgård hovedgård ligger åpent og fritt i landskapet, og er både et godt utsikts-punkt og et viktig orienteringspunkt i området. I grøntdraget rett ved planområdet ligger museene Damsgård hovedgård og Laksevåg lokalmuseum, sistnevnte omgitt av Håsteinsparken. Grøntdraget ender i Kirkebukten park med småbåthavn og mulighet til å ferdes langs med deler av sjølinjen. Eiendommen ligger i en skråning mellom kote +29 og +30, med stigende terreng mot sør.

Figur 2 Illustrasjon av høydeforholda i området, fra rødt (høyst), gult og grønt (lavest). Kilde: hoydedata.no



Trafikksituasjon

Tilkomst er fra Stadionveien, en kommunal vei som er enveiskjørt fra nord med fartsgrense på 30 km/t. Veien har ikke gangfelt. For å komme til Stadionveien med bil kjører man Fv.558 Kringsjøveien, videre til Fv280 Fyllingsveien, Herman Grans vei forbi Damsgård skole, og videre ned Stadionveien. Eiendommen har tilkomst i nordvest.

Kringsjøveien grenser til planområdet i sør. Her er det fartsgrense på 40 km/t. ÅDT i Kringsjøveien er 7000 (2023). Kringsjøveien har tosidig sykkelfelt, og bussholdeplassen «Damsgård hovedgård» ligger like nedenfor planområdet. Det tar 10 min med buss til sentrum. Til Laksevåg senter tar det 4 min med buss, og under 1 km å gå. Planområdet har en sentral plassering på Laksevåg.

Kulturminner og kulturmiljø

Utover selve automatsentralen, ligger også planområdet i et område som har kulturhistoriske verdier, bl.a Damsgård hovedgård, krigsminner (dagens speiderhus innenfor planområdet), arbeiderboliger, og nærhet til Laksevåg sentrum med Laksevåg kirke.

- Automatsentralen

Det eldste bygget fra 1960 er en representant for tidlig etablering av automatisering av telekommunikasjonen midt på 1900-tallet. Bygningen er utformet i nyklassisistisk stil som et rektangulært volum, med valmet tak og uttrukket volum i vest til inngangsparti. Tilbygget er fra 1980, og har ikke de samme arkitektoniske kvalitetene. (Viser til kulturminneevaluering, datert 13.01.2025) Automatsentralen ved Damsgård inngår ikke i Telenors verneplan, og er heller ikke prioritert for vern i regionale og lokale verneplaner.

- Historiske kulturmiljø: Historiske senter Laksevåg

Befolkningsvekst og den store bybrannen i Bergen sentrum i 1916 førte til bolignød, økende trangboddhet og et voldsomt press i boligmarkedet i byen og på Laksevåg. Resultatet ble oppføring av en robust arbeiderbebyggelse i mellomkrigstiden med store flermannsboliger i de bratte fjellsidene, med utsikt over det gamle sentrum og verftsindustrien ved sjøen (kilde: Byantikvaren, 2017-1).



Bilde 3 Foto fra 1963 – Våningshus bak automatsentralen er borte. Widerøe's flyveselskap A/S Kilde: Billedsamlingen, UiB.

- Krigsminner: Speiderhuset / Messehuset

Ved Damsgård lå den tysk forlegning (ID 2192902) bestående av 10 brakker og en messebygning, fordelt på fire brakker på jordet i front av Damsgård Hovedgård, og seks brakker på jordet sør for Laksevåg kirke. Messehuset, i Damsgårdslunden 15, er i dag i bruk som speiderhus.



Bilde 4 Speiderhuset. Foto: Byantikvaren i Bergen

- Damsgård hovedgård

Dette landemerke på Laksevåg har imponert besøkende i århundrer og huset regnes som rokokkoarkitekturens hovedverk i tre i Norge. I sin storhetstid på 1700- og 1800-tallet var dette et sted for den privilegerte eliten og deres festligheter. I dag er lyststedet med unik rokokkoarkitektur, autentiske interiører og et hageanlegg åpent for alle. (Bymuseet.no)



Bilde 5 Utsnitt fra foto tatt i 1962. Widerøe's flyveselskap A/S Kilde: Billedsamlingen, UiB.

Eksisterende kartlegginger i området

Kulturminneevaluering

Det er i tidlig fase gjennomført en befaring av området og Telenorbygningen, der representanter fra Byantikvaren deltok. Det er i etterkant utarbeidet en kulturminnedokumentasjon for planarbeidet, datert 13.01.2025, som er gjennomgått fra Byantikvaren sin side. De har ingen kommentarer til dokumentasjonen slik den foreligger. Dokumentasjonen følger vedlagt planinitiativet.

Naturmangfold

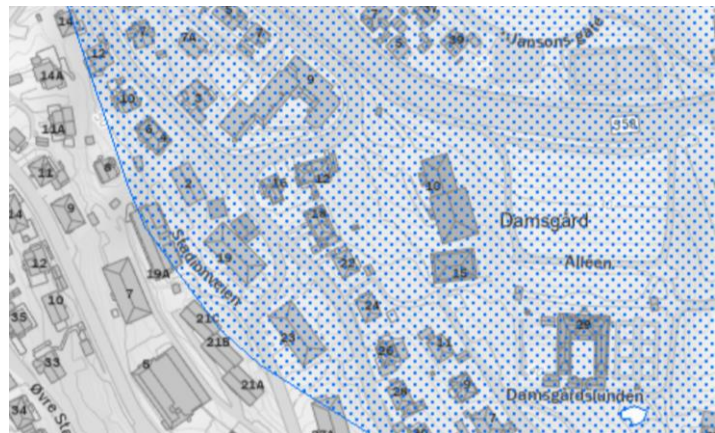
- Piggsvin (oransje vest) er rødlistet, og vurdert til *nær truet* NT. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.
- Gråspurv (oransje, i vest ved sti) er rødlistet, og vurdert til *nær truet* NT. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.
- Tresorten ask (rød, i øst) er vurdert til *sterkt truet* EN. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.
- Planten bulkemispel (lilla, i øst) er fremmedart vurdert til å være av *svært høy risiko* SE, da den er selvstendig reproduserende.
- Planten hestekastanje (grønn, i nordøst) er vurdert å ha *høy risiko* HI, da den stort invasjonspotensial og liten økologisk effekt.



Figur 3 Artsdatabanken.no

Kvikkleire

I følge NVE er planområdet omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire.



Figur 4 Kilde NVE

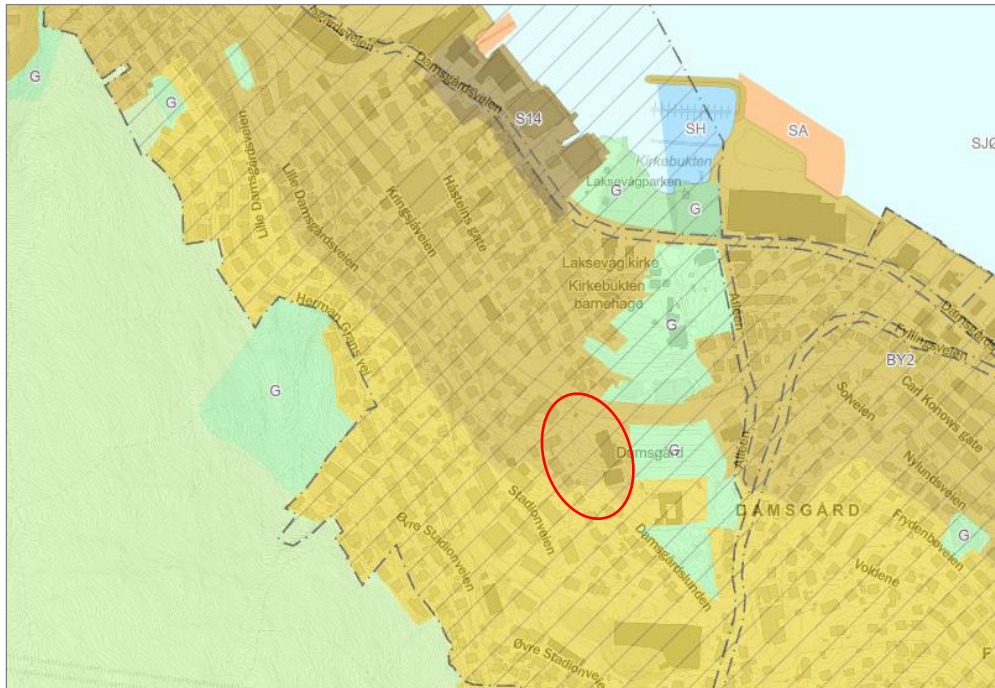
Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens samfunnsdel (2015) – «Bergen 2030»

Under følger noen utvalgte mål som er aktuelle for planområdet:

- Bergen skal prioritere utbygging og tjenestetilbud som gjør det lettere for folk å gå i hverdagen
- Bergen kommune skal sørge for byfortetting: «Kommunal infrastruktur må planlegges og realiseres samlet. Dette arbeidet skal ha prioritet».
- Bergen skal ha en bærekraftig vekst som ivaretar klima- og miljøhensyn.
- Bergen skal satse på moderne miljøvennlig arkitektur og fornybar energi.

Kommuneplanens arealdel (2018)



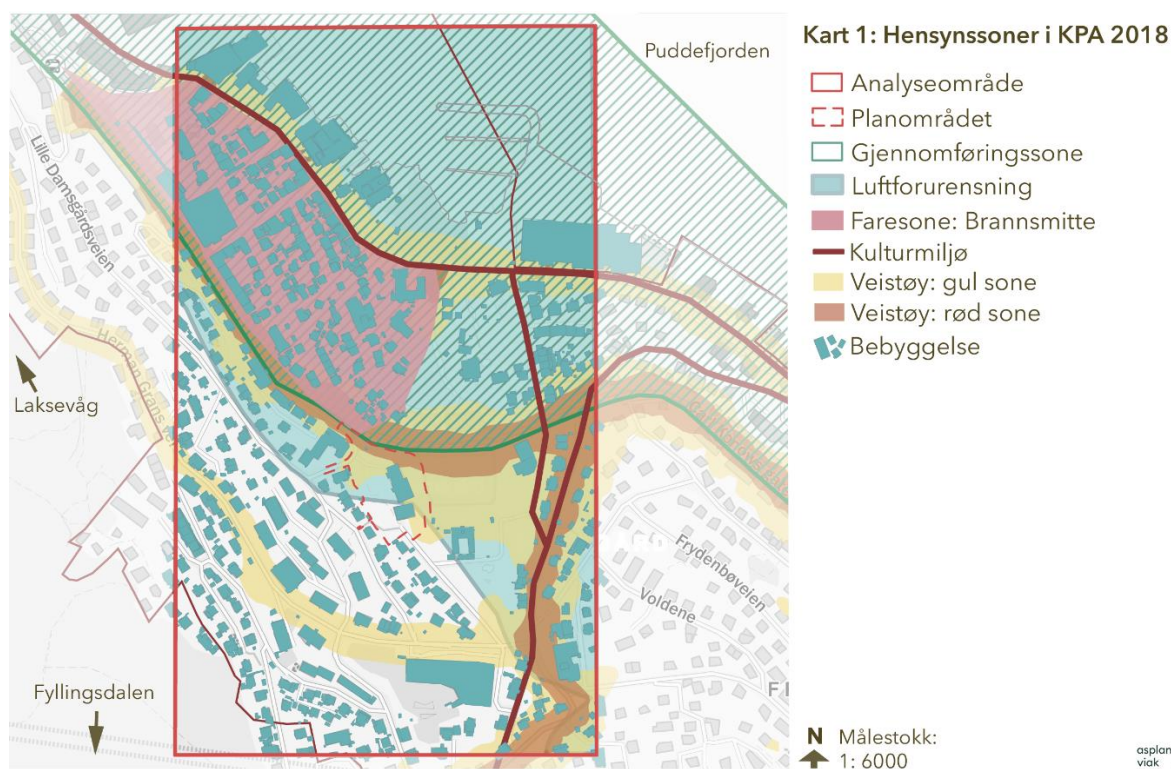
Figur 5 Utsnitt fra kommuneplan for Bergen, med rød sirkel for planområdet..

Arealformål

Planområdet er avsatt til ytre fortettingssone BY2 i kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Hensynssoner

- Kulturmiljø: Historisk senter Laksevåg
- Infrastruktursone: konsesjonsområde fjernvarme Flesland- sentrum
- Faresone: Luftforurensning
- Støysone: gul, og rød langs Kringsjåveien



Figur 6 Kart som viser hensynssoner i KPA 2018. Hentet fra Stedsanalysen datert 27.02.25, AV.

Bestemmelsesområder

Planområdet er omfattet av bestemmelsesområde #6, som omhandler byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav i historiske områder:

§ 38.3 Historiske områder (pbl § 11-9 nr 5) (#4 - #9)

38.3.1 Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), Alvøen (#5), Laksevåg (#6), Nesttun (#7), Salhus (#8) og Ytre Arna (#9). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.

38.3.2 I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal det utarbeides dokumentasjon, der historisk bystruktur, ferdselsårer og bygningsmiljø klarlegges og drøftes mht. betydning og føringer for videre byutvikling.

38.3.3 I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer, skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. Ved overordnet planlegging skal Byantikvaren utrede og kartlegge kulturminneverdier.

Blågrønne strukturer

KPA2018 sitt temakart for blågrønne strukturer viser at det går en blågrønn forbindelse like øst for planområdet, fra nord til sør opp til Damsgårdsfjellet. Denne vises i grønn stiplet linje i figur 10. Det passerer også en turtrase (brun linje) øst for planområdet, som går ned til Kirkebukten, og videre oppover i terrenget mot sørvest. I figur 10 er planområdet omtrentlig markert med rød sirkel.



Figur 7 Blågrønne strukturer, Bergenskart.no

Kommunedelplaner

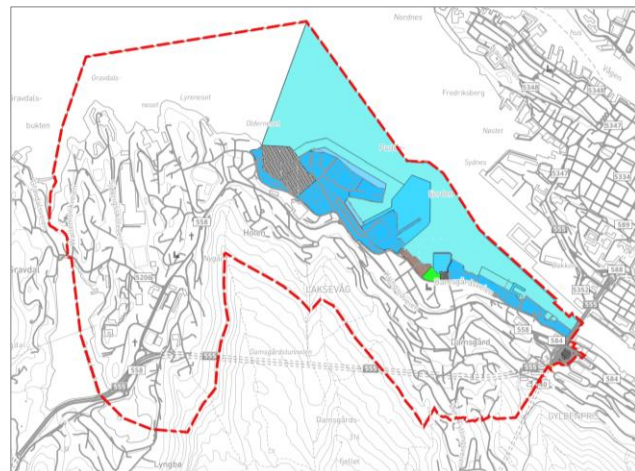
Det er én vedtatt kommunedelplan i området:

LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG (VEILEDENDE)

Nasjonal arealplanid: 4601_65110000

Ikrafttredelsesdato: 22.10.2019

Hovedmålet for planen er at utviklingen på Laksevåg skal være bærekraftig, identitetsskapende og gi bedre levekår. Visjonen er et levende lokalsamfunn med mangfold og trivsel. Det er fokus på mulighetene som ligger i transformasjon fra industriområde til attraktiv bydel.



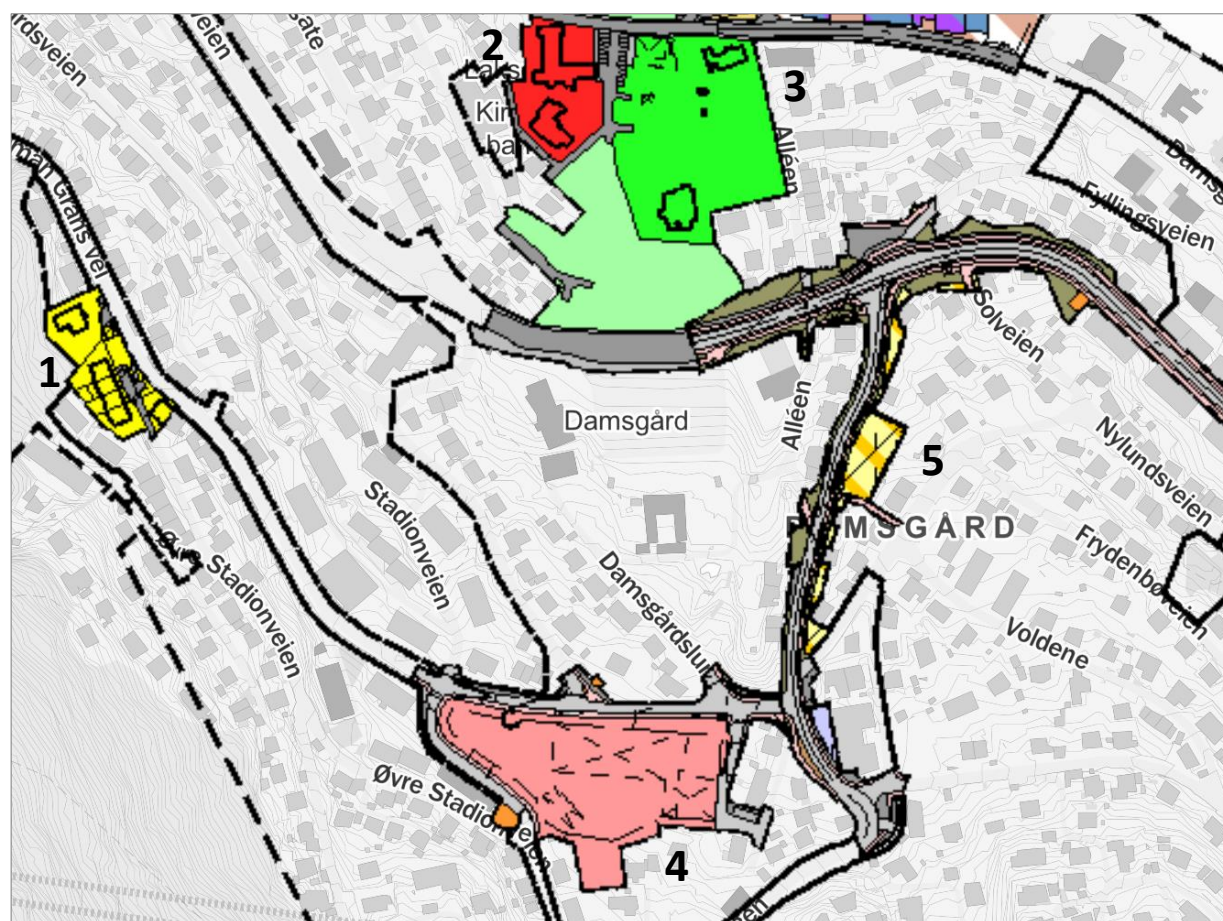
Figur 8 Plankart Strategisk planprogram for Laksevåg.
Kilde: Bergenskart.no

Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

I området ellers er det en rekke vedtatte planer, flere av dem eldre.

Tabell 1 Vedtatte planer i nærområdet

	Plannavn	PlanID	Vedtatt
1	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 4 OG GNR 153 BNR 646, LILLE DAMSGÅRD	40280001	1985
2	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 7, DAMSGÅRDSGATEN 174, JANSONSMARKEN, KIRKEBUKTEN, KRINGSJÅVEIEN	9810000	1995
3	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 4 OG GNR 153 BNR 646, LILLE DAMSGÅRD	40280001	2006
4	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 150 MFL., HERMAN GRANS VEI, DAMSGÅRD SKOLE	63380000	2016
5	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS – DAMSGÅRD	63270000	2017



Figur 9 Vedtatte planer i nærområdet. Bergenskart.no

Vedtatt reguleringsplan innenfor planområdet



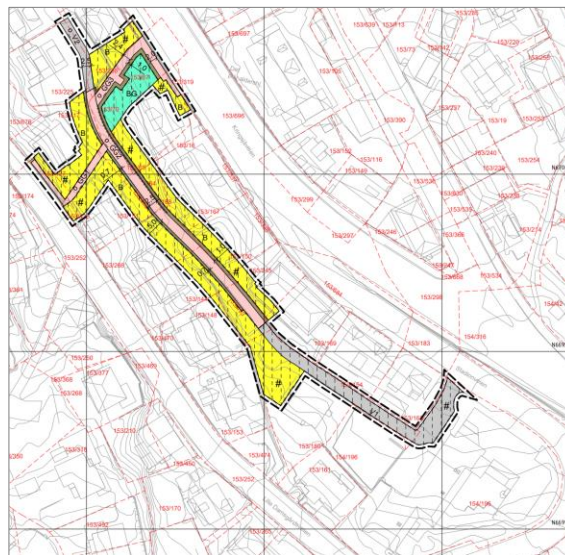
Innenfor selve planområdet ligger det en delstrekning av en eldre reguleringsplan vedtatt 1961, PlanID 4012000: LAKSEVÅG. DAMSGÅRD HOVEDGÅRD, ENDRET VEGREGULERING 4012000.

Delstrekningen med veg og tilhørende fortau går mellom Stadionveien i nord og Herman Grans vei i sør, og krysser gjennom planområdet vest for dagens Telenorsentral. Traséen berører vestre del av det eksisterende Speiderhuset.

Figur 10 Endret vegregulering, plan 4601_4012000, fra 1961

Reguleringsplan under arbeid i området

Planområdet ligger innenfor et pågående planarbeid for kommunedelplan for strategisk planprogram for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest, planID 4601_64090000. I tillegg arbeides det med rullering av kommuneplanens arealdel, planID 4601_64090000. Av reguleringsplaner er det kun ett planarbeid i nærheten, se figur 13.



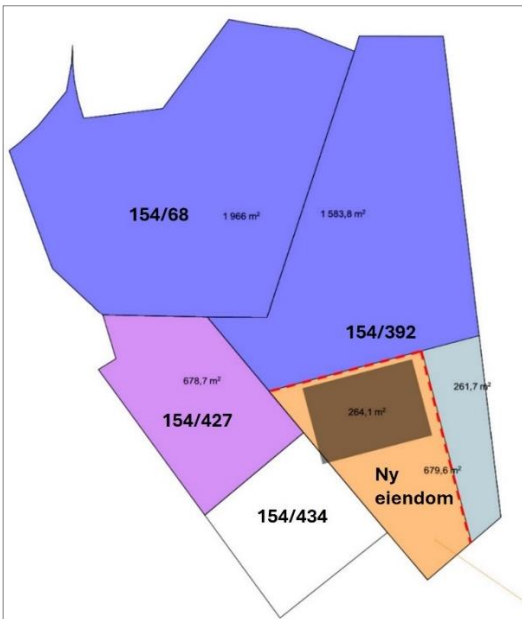
*Figur 11 Reguleringsplan LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 67, 70 MFL., GANGFORBINDELSE LILLE DAMSGÅRDSVEIEN - KRINGSJØVEIEN OG STADIONVEIEN – NYGJERDET PlanID: 71040000 under arbeid
Kilde: Bergenskart*

Annen relevant føring - makebytte innenfor planområdet

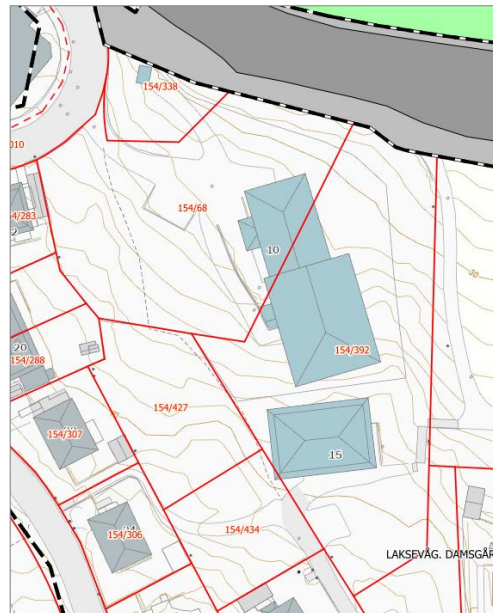
Speiderhuset er eid av «Speiderforeningene på Laksevåg», og har hatt festeavtale på tomten (sørlig del av eiendom 154/392). Damgårdslunden 15 AS er i prosess for å få foretatt et makebytte med speiderforeningene, slik at speiderne kan overta tomten speiderhuset står på i form av en ny eiendom fradelt 154/392, i bytte mot tilgrensende eiendom i vest (154/427), jf. figur 12.

Svar fra Bymiljøetaten på søknaden om «fradeling og makebytte» er vedlagt planinitiativet, sammen med orientering fra Plan- og bygningsetaten. Svaret fra Bymiljøetaten tar utgangspunkt i at speiderhuset i dag bruker tilkomst/parkering fra nord, dvs ved Telenorsentralen på eiendom 154/68, og at avkjørsels- og parkeringsforhold må avklares før en eventuell godkjenning av «fradeling og makebytte». De ser blant annet for seg en økning i biltrafikk og forverring av de trafikale forholdene i Damsgårdslunden.

Trafikk til og fra speiderhuset skjer utelukkende via Damsgårdslunden. All ny trafikk til/fra det nye boligområdet er tenkt nord i svingen fra Stadionveien og inn på eiendom 154/68. Bekreftelse fra Speiderforeningen og øvrige dokumenter i saken følger som vedlegg 5 - 9 til planinitiativet.



Figur 12 Oversikt fradeling (FagerStad)



Figur 13 Utsnitt fra Asplan Viak (AV-kartet)

Relevante overordnede retningslinjer og føringer

Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen, Arkitektur+ (2019)

Trestrategien TRE+ (2023)

Kulturminnestrategi for Bergen 2019-2023

Gåstrategi for Bergen 2020-2030

Sykelstrategi for Bergen 2020-2030

Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022 – 2030

Regional areal- og transportplan for bergensområdet (2017 – 2028)

Handlingsprogram folkehelse (2022 – 2025)

Regional plan for klima (2022 – 2035)

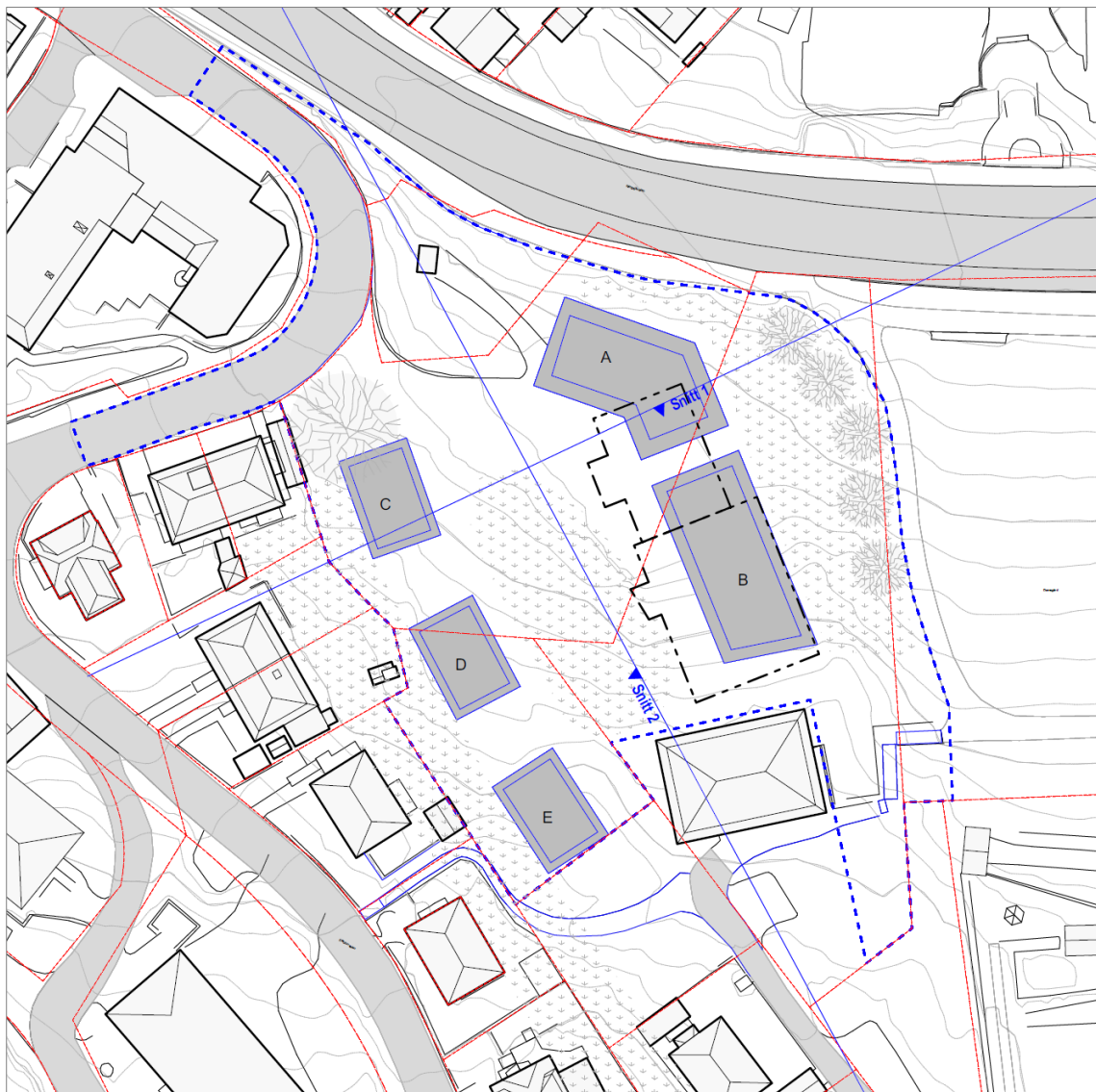
Planinitiativet

Foreslått formål

Foreslått formål er bolig.

Planlagt bebyggelse

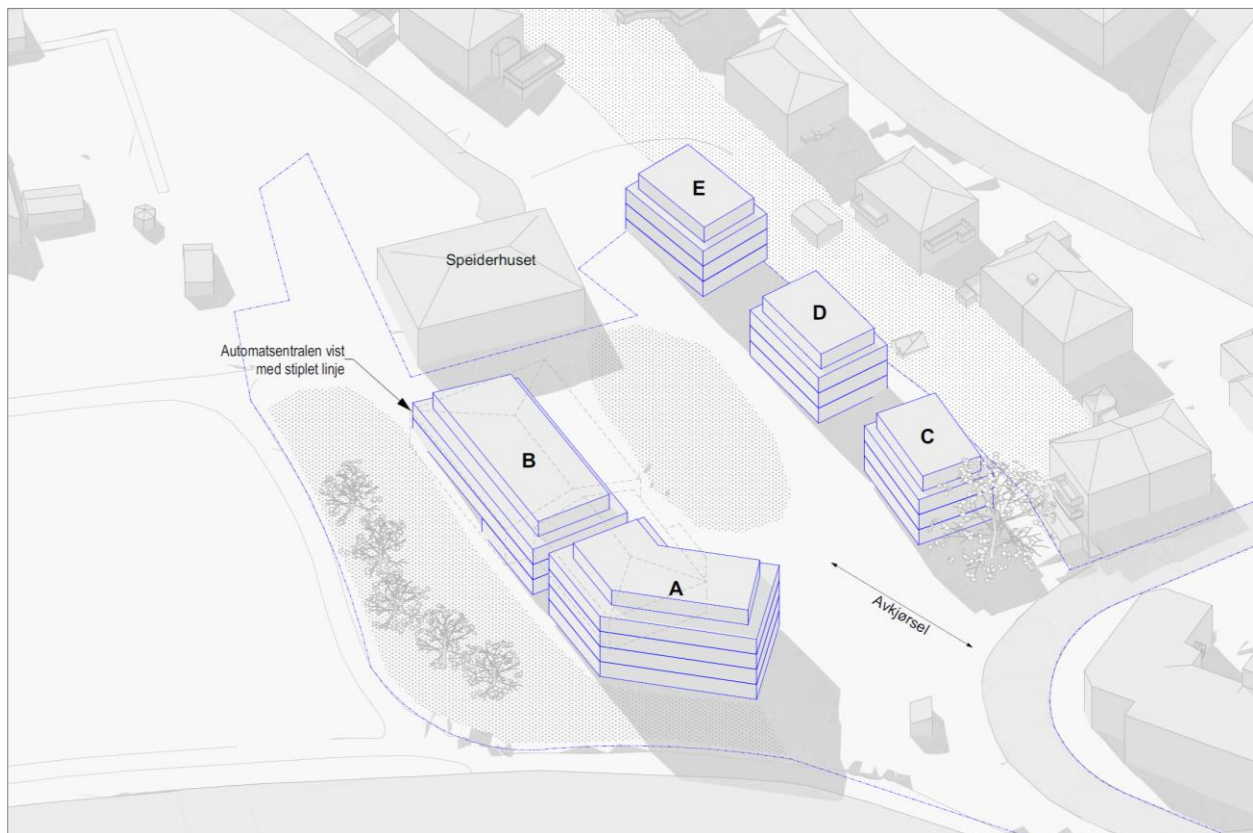
På tomte planlegges det boligbebyggelse i en typologi som i hovedsak innordner seg de bygde omgivelsene. Tomtas kvaliteter når det gjelder terreng, tilkomst, sol og støyforhold gir føringer for hvordan ny bebyggelse kan plasseres. Eksisterende automatsentral med totalt bruksareal på 495 m² er vurdert som utfordrende i forhold til å bygge opp under et plangrep med høy nok tetthet, og i forhold til transformasjon uten å forringe verdiene i bygget. Det er kommet til at nyere del av automatsentralen (1982 – 293 m²) forutsettes revet, da den ikke har spesielle historiske kvaliteter ut over det ordinære. Det skal som del av planarbeidet vurderes om den eldre del av automatsentralen (1960 – 202 m²) skal bevares og transformeres, eller om den rives for at tomten skal kunne utnyttes mer helhetlig med tanke på fortetting. Utbyggingen skal uansett underordne seg Damsgård hovedgård, som er det viktigste kulturminnet i området. Les mer under avsnitt om KU.



Figur 14 Utsnitt fra situasjonsskisse, Asplan Viak. Dato: 03.05.2025

Utbyggingsvolum

Innledende plangrep viser en bebyggelse bestående av flere volumer som følger terrenget og speiler bebyggelsen fra mellom- og etterkrigstiden i nærområdet. Høyder, mellomrom, tak m. m. skal forholde seg til nabolaget. På et tidlig stadium er det vist enkle og prinsipielle volumer. Det vil bli planlagt for mellom 35-50 boenheter, med et felles uteoppholdsareal sentralt i området. Det er foreløpig tenkt parkering med tilkomst på laveste nivå på tomten, med bebyggelse og uteareal eventuelt på et lokk. Foreløpig beregning viser at det kan tas sikte på en utbygging med et bruksareal BRA på minimum ca 3 000 m², som vil bli avveid i forhold til behov for areal for renovasjon, parkeringsdekning og utearealer. I volumstudier er det sett på ulikt omfang av utbygging, og bevaring av automatsentralen fra 1960 eller ikke. Det er fokusert på at volumene mot vest skal videreføre den urbane morfologien fra bebyggelsen bakenfor. I øst/nordøst på tomten er det vurdert at formen på volumene kan være noe lengre, og mot nord mot Kringsjøvegen noe høyere. Dersom automatsentralen (1960) ikke består, vil man kunne forme en støymur av bebyggelsen, mot et internt uteareal. Bevares den eldre sentralen vil det måtte avveies hvor tett nye volumer kan stå på det eldre bygget, for at det skal fungere i en helhet. I en vurdering om bevaring vil også transformasjon og ny bruk være tema, og spørsmålet om hvor mye forandring bygget/situasjonen tåler før det ikke lenger er et poeng å bevare automatsentralen.



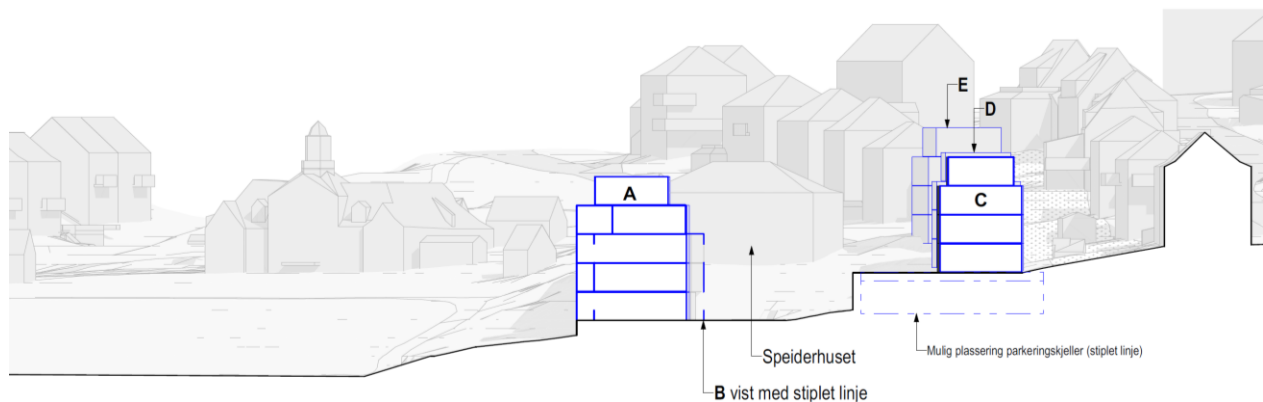
Figur 15 Utsnitt fra et volumstudie, Asplan Viak, 05.03.2025. Damsgård hovedgård ligger øverst til venstre utenfor utsnittet.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

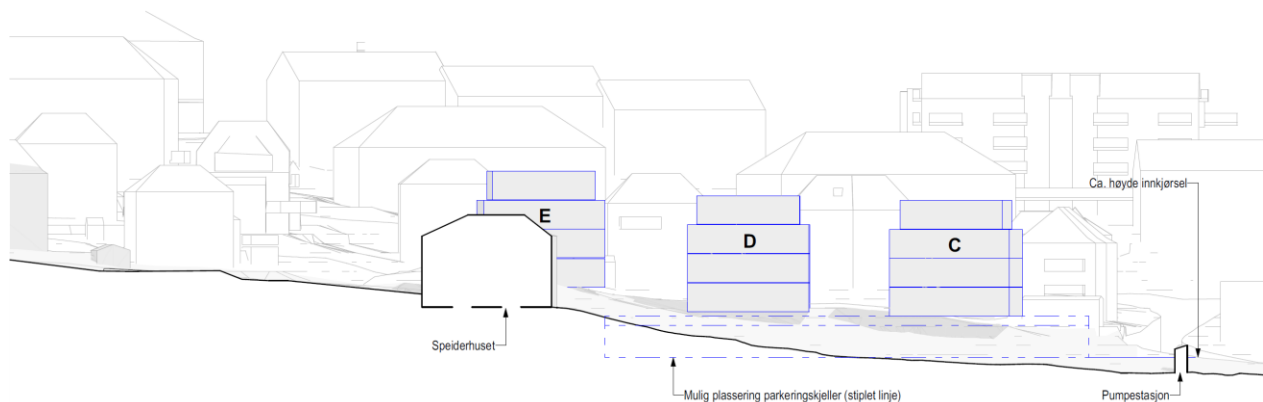
Et vesentlig grep for planområdet er å ivareta blågrønn struktur gjennom området i samsvar med kommunens temakart for blågrønn struktur. Det er derfor skissert plangrep som ivaretar trerekken mot Damsgård hovedgård. Man vil også søke å lage gode blågrønne strukturer for uteområdene til bolig-anlegget. Ellers vil fokus være på å ivareta grøntanlegget på Damsgård hovedgård, og ellers benytte nærliggende Håsteinparken. Det skal sikres god tilkomst og allmenn gangmulighet nord-sør gjennom området.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet forholder seg kun til allerede utbygget areal, og vil ikke bygge ned natur. Planområdet er i skrånende terreng i dag, med fall fra sør med Damsgårdsfjellet i ryggen, nedover mot byfjorden i nord. Stigning er på ca. 10 høydemeter. Planforslaget vil gi området et løft gjennom revitalisering av et «udefinert» område som i dag har en noe blandet bruk. Det må sikres nok fall, og sikker flomvei gjennom planområdet, samt tilgjengelighet for alle. Det kan bli aktuelt med terrenginngrep for å etablere underetasjer og parkeringsareal under bakken. Som omtalt i tidligere avsnitt vil utbyggingen innordne seg både de naturgitte og de bebygde omgivelsene, og vil søke å inngå i helheten på en respektfull måte.



Figur 16 Utsnitt fra et modellstudie: Snitt 1, mot sør. Asplan Viak, 05.03.25



Figur 17 Utsnitt fra et modellstudie: Snitt 2, mot vest. Asplan Viak, 05.03.25

Føringer gitt i overordnende planer og retningslinjer

- Planlagt utbygging vurderes å være i tråd med arealkategorien Sone 2 Byfortettingssone, ved at den legger opp til boligformål. (KPA - §26.3)
- Planlagt utbygging vil ha variasjon i type og størrelse av boliger, legge vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur, byggehøyder med variasjon - tilpasset stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinje, og fjernvirkning, i tråd med KPA (§26.3)
- Det legges opp til å etablere parkeringsanlegg under bakken for boliganlegget. Dette utfordrer føring i KPA (§26.3.3) med tilhørende retningslinje: *«Med fellesanlegg for parkering menes anlegg som har én felles avkjørsel for flere eiendommer og prosjekter.»*

Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet

Som del av planarbeidet vil det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som skal vurdere eksisterende situasjon og planlagt utbygging opp mot samfunnssikkerhetsmessige hensyn. Følgende tema vurderes som særskilt viktige for dette planområdet:

- Trafikkstøy
- Luftforurensning

Målsetting om klimagassreducerende tiltak

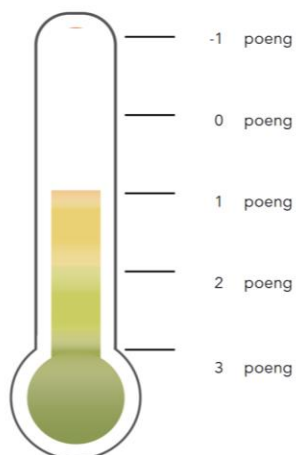
Utbygger FagerStad er Miljøtårnsertifisert og har signert Grønn Byggallianses 10 strakstiltak for boligutviklere. I tillegg utfører FagerStad klimagassberegninger i 2 utviklingsfaser; regulering-rammesøknad og bruker klimagassregnskapene aktivt for å redusere klimagassutslipp.

FagerStad skal etterleve myndighetspålagte og egne krav, og følge miljøledelse i henhold til Miljøfyrtårnordningen.

Klimanorm

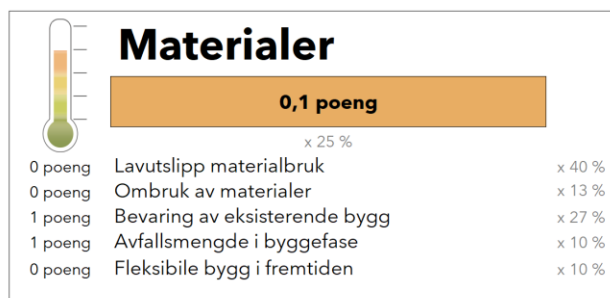
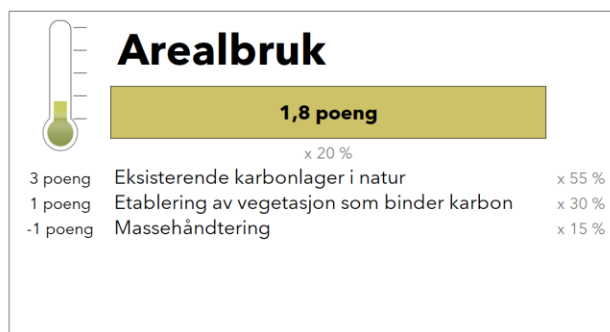
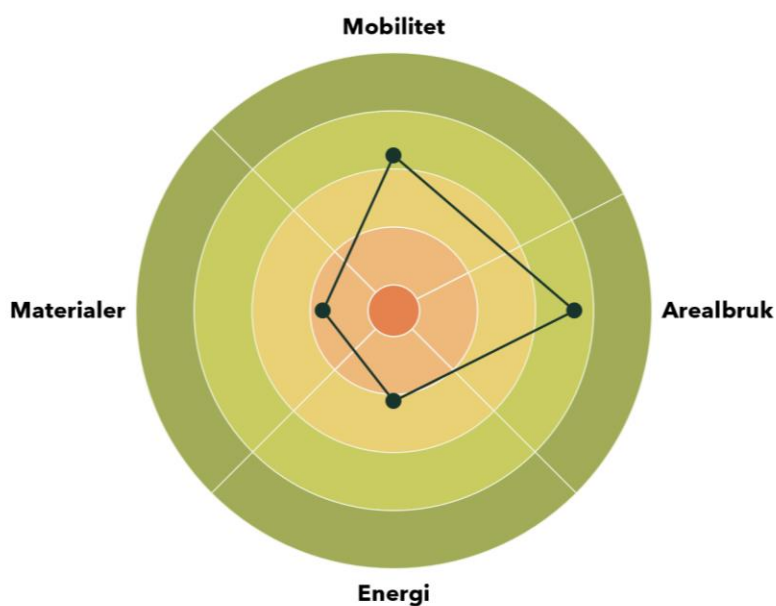
Klimanormen er et verktøy som konkretiserer hvordan klimabestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal tas hensyn til i plan- og byggesaker. Klimanormen består av 14 kriterier fordelt på fire temaer: Mobilitet, arealbruk, energi og materialer. I en tidlig fase er verktøyet brukt for å vurdere hvilke løsninger som kan være aktuelle for prosjektet, for å sikre et resultat som spiller på lag med klima. I senere fase vil klimanormen fylles ut mer nøyaktig, når prosjektet har kommet lenger, det er gjort avklaringer og mer konkrete vurderinger foreligger. På neste side er resultatet fra den innledende vurderingen:

Resultater



Sammenlagt poengsum

0,9 poeng



Figur 18 Utsnitt av innledende resultater fra mal for klimanorm. Sammenlagt poengsum er 0,9.

Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Med et lavmælt uttrykk, og byggehøyde og morfologi som speiler omkringliggende bebyggelse, bør det kunne forsvares en fortetting på tomten. Ny bebyggelse vil i liten grad påvirke bakenforliggende bebyggelse sine solforhold, ettersom tomten ligger nederst i en stigning. Ved å dele opp bebyggelsen i flere volumer vil byggene fremstå mindre dominerende i landskapsbildet, og viderefører strukturen fra mellomkrigstiden.

Fjernvirkning

Trerekken vest i planområdet skjermer Damsgård hovedgård fra bebyggelse på tomten, og demper også fjernvirkning når man kommer fra Kringsjåveien fra øst. Material- og fargevalg vil også være elementer som kan benyttes for at anlegget skal gli inn i helheten i størst mulig grad, slik automatsentralen med sin grønne farge gjør i dag.

Økt trafikk og støy

Planlagt utbygging med boligformål vil medføre en økning i trafikk i området, sett i forhold til dagens bruk. Planområdet er allerede utsatt fra støy fra Kringsjåveien. Støyvurdering vil være aktuelt. Planlagt bebyggelse er trukket utenfor rød støysone. Bebyggelsen vil også virke som en støyskjerm mot sentrale uteoppholdsarealer.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Innenfor planområdet er det enkeltstående trær og busker som utgjør blågrønne strukturer i dag. Vest i området vil disse utgå i stor grad. Planlagt utbygging vil ivareta grønne trær øst i planområdet, som omkranser parkarealet nord for Damsgård hovedgård. Det vil vurderes å ivareta blodlønn nordvest i området dersom dette er mulig i forhold til tilkomst og utbygging.

Friluftsliv

Det er gangstier nær planområdet som går mellom byfjorden (Kirkebukten) og Damsgårdsfjellet. Disse vil ikke bli berørt av tiltaket.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag et udefinert og til dels utilgjengelig område med vegetasjon, men det går et tråkk gjennom området nord-sør. Forbindelse med mulighet for gjennomgang og snarveier vil bli styrket. En utbygging vil revitalisere en sentral og godt synlig eiendom i nabolaget. Det vurderes som positivt for barn og unges interesser å omdanne et uavklart område til boliger med varierte størrelser og utforminger, da det åpner for mangfold i beboergruppene.

Kulturmiljø

Det er stort fokus på å videreføre strøkskarakteren og stedets egenart gjennom å tilpasse ny utbygging til omgivelsene, jf. KPA. Bevaring eller riving av automatsentralen er et moment som vil påvirke hvordan tomten kan utnyttes best mulig. Dersom automatsentralens eldre deler også rives, vil et kulturminne gå tapt. Men automatsentralen er verken vernet, eller unik – det finnes tilsvarende i Bergen på Sletten i dag. Kulturminneverdien til automatsentralen (dokumentert i kulturminnevurdering, datert 13.01.2025) må vurderes opp mot hvilke verdier man kan tilføre området med mulighet for friere plassering av volumer, og mer areal til rådighet. Fortetting av mellomkrigsstrukturen med kvalitet er viktig for prosjektet, og det må vurderes om man kan oppnå høyere kvalitet dersom man river automatsentralen.

Damsgård hovedgård er derimot vernet, og grenser til eiendommen. For å være sikker på at boligfortetting ikke vil ha negativ konsekvens på den vernede lystgården, vil det utføres en konsekvensutredning på dette tema.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Sammendrag: Det er gjort en vurdering etter §§ 6, 7 og 8 i Forskrift om konsekvensutredninger. Samlet vurdering er at planen/tiltaket formelt ikke utløser krav om konsekvensutredning, siden det er en boligplan som ikke omfattes av vedlegg II. Det er likevel vurdert at det bør utarbeides en KU av hensyn til kulturminnet Damsgård Hovedgård. Jf. vurderingene nedenfor.

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

Bokstav a) og c) er ikke relevante for dette planarbeidet.

Vurdering etter bokstav b) - Tiltaket faller ikke inn under tiltak i vedlegg I.

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

Bokstav a) og b) er ikke relevant for dette planarbeidet. Tiltaket er etter plan- og bygningsloven.

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

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

Bokstav b) er ikke relevant for dette planarbeidet.

Vurdering etter bokstav a) - Tiltaket faller ikke inn under tiltak i vedlegg II. Planen er likevel vurdert opp mot § 10 på grunn av tiltakets lokalisering tett på det fredete Damsgård Hovedgård med bygninger og hageanlegg.

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Fra § 10 første ledd: I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Annet og fjerde ledd er ikke vurdert som relevant for dette planarbeidet.

Vurdering etter tredje ledd

Fra § 10 tredje ledd: Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, **områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven***

Konklusjon

Det utarbeides en KU for Kulturmiljø, jf. KU-forskriften § 10 tredje ledd bokstav a). Jf. også § 8.

Det er primært konsekvensene for Damsgård hovedgård som skal utredes, men det skal også i nødvendig grad utredes konsekvenser for det historiske bygningsmiljøet i området og den eldste delen av Telenor-sentralen innenfor planområdet.

KU skal utarbeides i samsvar med Håndbok M-1941.

Det er kun temaet Kulturmiljø som skal konsekvensutredes i planarbeidet for Damsgårdslunden.

Medvirkning

Det blir varslet om planoppstart på ordinær måte til naboer, gjenboere og høringsinstanser. Spesielt viktige offentlige instanser ved planarbeid i dette området vil være kulturminnemyndigheter, som Byantikvaren, Vestland fylkeskommune og Riksantikvaren. En annen viktig etat vil være Bymiljøetaten, med tanke på gang- og kjøremønster og vegetasjon/parkarealer.

Det er inngått avtale med speiderforeningene om makebytte innenfor området. Det legges ellers ikke opp til spesiell medvirkning fra nærmiljøet. Et eventuelt behov for dette vil bli vurdert, avhengig av type og omfang av merknader som mottas ved planoppstart. Det kan da bli vurdert informasjonsmøte eller lignende.

Vedlegg til planinitiativet:

- 1. Forslag til planavgrensning**
 - a) PDF-format
 - b) SOSI-format
- 2. Situasjonsplan fra volumstudie, datert 05.03.25**
- 3. 3D-utsnitt fra volumstudie, datert 05.03.25**
- 4. Snitt 1 fra volumstudie, datert 05.03.25**
- 5. Snitt 2 fra volumstudie, datert 05.03.25**
- 6. Forslag til fremdriftsplan**
- 7. Innledende stedsanalyse**
- 8. Kulturminnedokumentasjon**
- 9. Søknad deling og makebytte. Uttalelse fra Bymiljøetaten**
- 10. Søknad deling og makebytte. Orienteringsskriv fra Plan- og bygningsetaten**
- 11. Tilleggsopplysninger deling og makebytte. Svar på Bymiljøetatens uttalelse**
- 12. Bekreftelse fra Speiderhuset på avkjøring og parkering**
- 13. Avtaleforslag makeskifte og atkomstrett**