

# Planinitiativ

Datert 17.02.2026.

<b>Forslag til plannavn</b>	<b>Vollane</b>
<b>Bydel, gnr./bnr.</b>	<b>Åsane, 216/848 m.fl.</b>

## 1 Innledning

Formålet med planinitiativet er å utvikle Postveien AS sine eiendommer som er sentralt plassert i Eidsvåg i Bergen. Arkitektgruppen Cubus AS bistår som plankonsulent.

E39 gjennom Eidsvåg preger dagens bebyggelse i området. Vedtatt reguleringsplan for bybanen legger opp til en transformasjon og utvikling av et nytt sentrumsområde i Eidsvåg, både ved å etablere fremtidig bybaneholdeplass sentralt i Eidsvåg, samt ved at flere av de trafikale utfordringene i dagens transportnett forbedres.

Idéskissene som er utarbeidet til planinitiativet, viser at planområdet har potensial til å bidra til en transformasjon av Eidsvåg, og til å bli et sentralt knutepunkt langs en hovedkollektivåre i Bergen. Med bakgrunn i dette vurderes det at forholdene ligger godt til rette for å oppnå et prosjekt som bidrar til en attraktiv byutvikling i tråd med de overordnede målsetningene for Bergen.

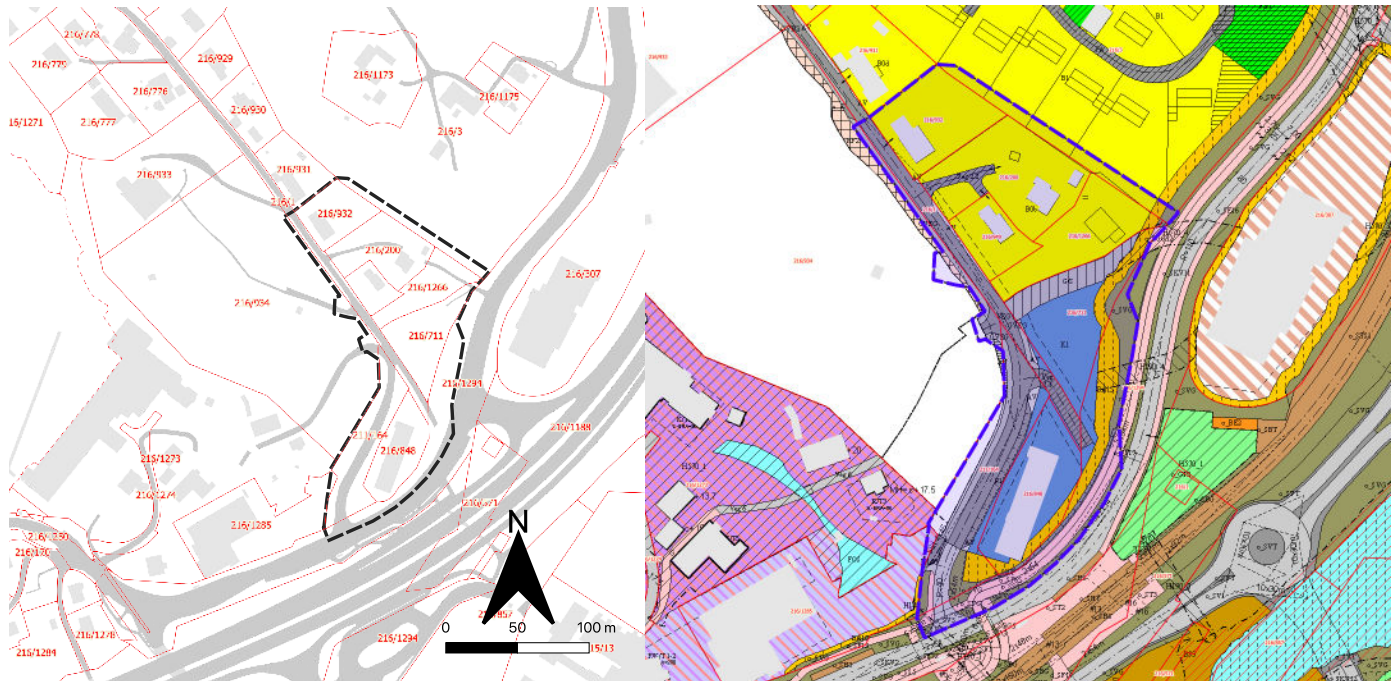


Figur 1: Flyfoto av Eidsvåg med omriss av planområdet

## 2 Planområdet

### 2.1 Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen har et areal på ca. 17 daa. Dette inkluderer både forslagsstillers eiendom, samt tiliggende offentlig grunn og veg. Eiendommene som forslagsstiller besitter og som er tenkt utviklet er på ca 10 daa, og dette gjelder gnr 216 bnr 932, 200, 949, 1266 og 711.



*Figur 2 og 3: Forslag til plangrens for planinitiativet (t.v.) samt planavgrensningens forhold til gjeldende reguleringer (t.h.). Plan for 216/934 i vest er ikke digitalisert, og fremkommer ikke på kartet.*

Mot vest følger plangrensen eiendomsgrensen til Eidsvåg Fabrikker AS, samt at det er tatt inn noe areal fra 216/1285 med tanke på eventuell utbedring av Vollane-vegen. Våren 2025 har de igangsatt prosess på å utvikle deres eiendommer (se PLAN-2025/12764). Det forventes at vårt forslag til planavgrensning mot Eidsvåg fabrikker må tilpasses deres planavgrensning når denne kommer til kunngjøring for oppstart.

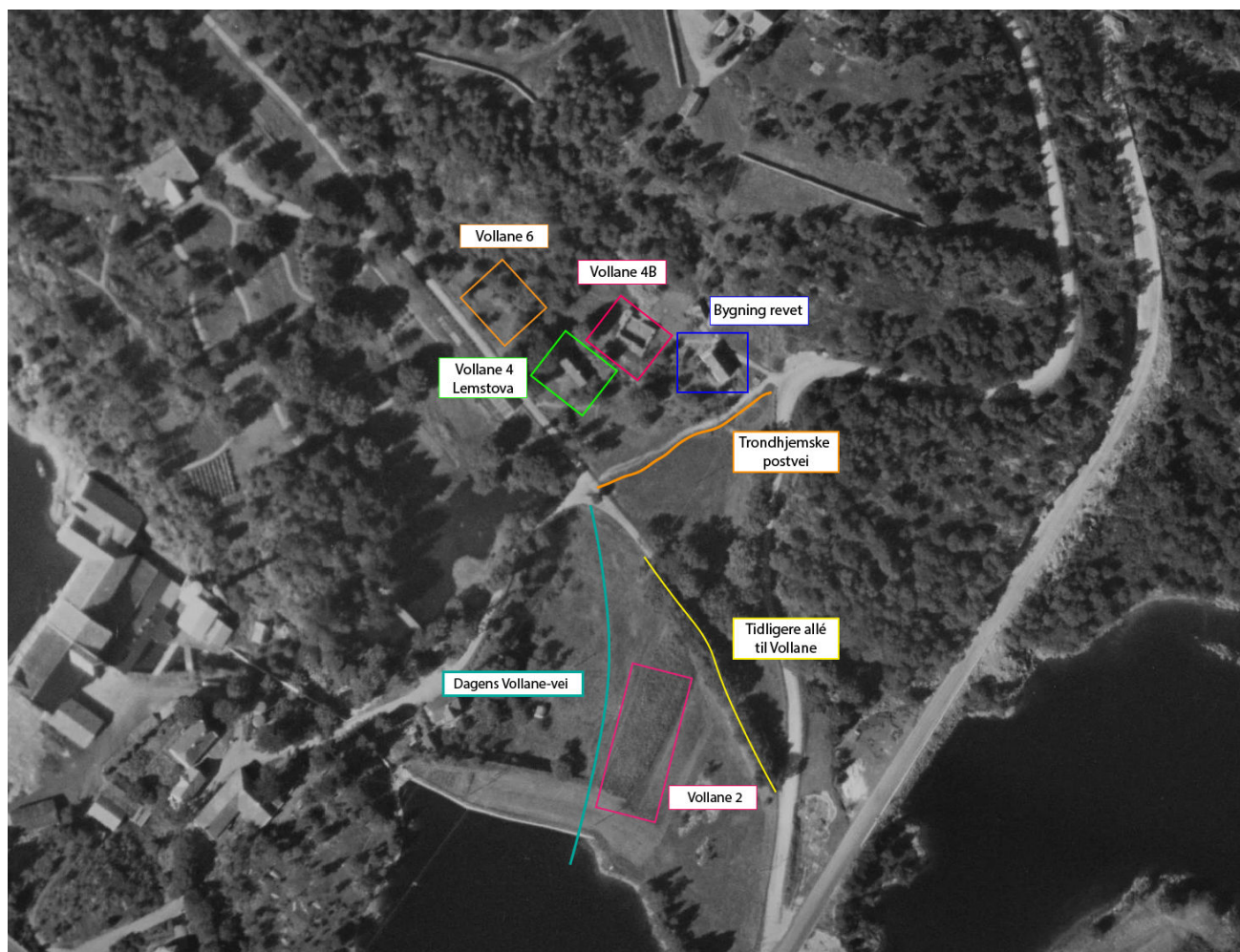
Mot nordvest følger avgrensningen forslagsstillers ytterkant av tomtegrenser. Mot øst følger planavgrensningen hovedsakelig regulert løsning for nytt g/s-tilbud langs Ervikvegen. Ettersom bybaneplanen har regulert inn en mur i sør, er plangrensen dratt lenger ut her enn i nordøst. Dette innebærer at avgrensningen også innlemmer eiendom som Vestland fylkeskommune (216/1294) besitter i dag. Dette er tatt med for å kunne vurdere tilpasning av bebyggelsen opp mot Ervikvegen.

Planområdet innbefatter også deler av Vollane-vegen (211/164) på bakgrunn av behov for utbedring av veien. Videre planarbeid må avklare med PBE og veieiere om hvordan ansvaret for utbedring av veien og annen felles infrastruktur skal fordeles med andre utviklingsplaner i området.

## 2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger mellom E39 og Eidsvågen, og strekker seg fra krysset Ervikvegen og Vollane-vegen og ut mot Vollane friluftsområde. Denne delen av Eidsvåg er preget av småhusbebyggelse og grøntarealer, men også en vesentlig fysisk og visuell barriere i form av Ervikveien og E39. Planområdet er i dag delvis bebygget, med 3 bolighus samt et større kontorbygg med næringslokaler. Det har tidligere stått ytterligere ett hus på tomten, men basert på flyfoto kan en se at dette ble revet mellom 1997 og 2005. Eidsvåg fabrikk og Eidsvåg kirke er nærmeste naboer i siktlinje fra planområdet. Sammen utgjør dette et grønt og vegetasjonsrikt område, med nær kobling til sjøen.

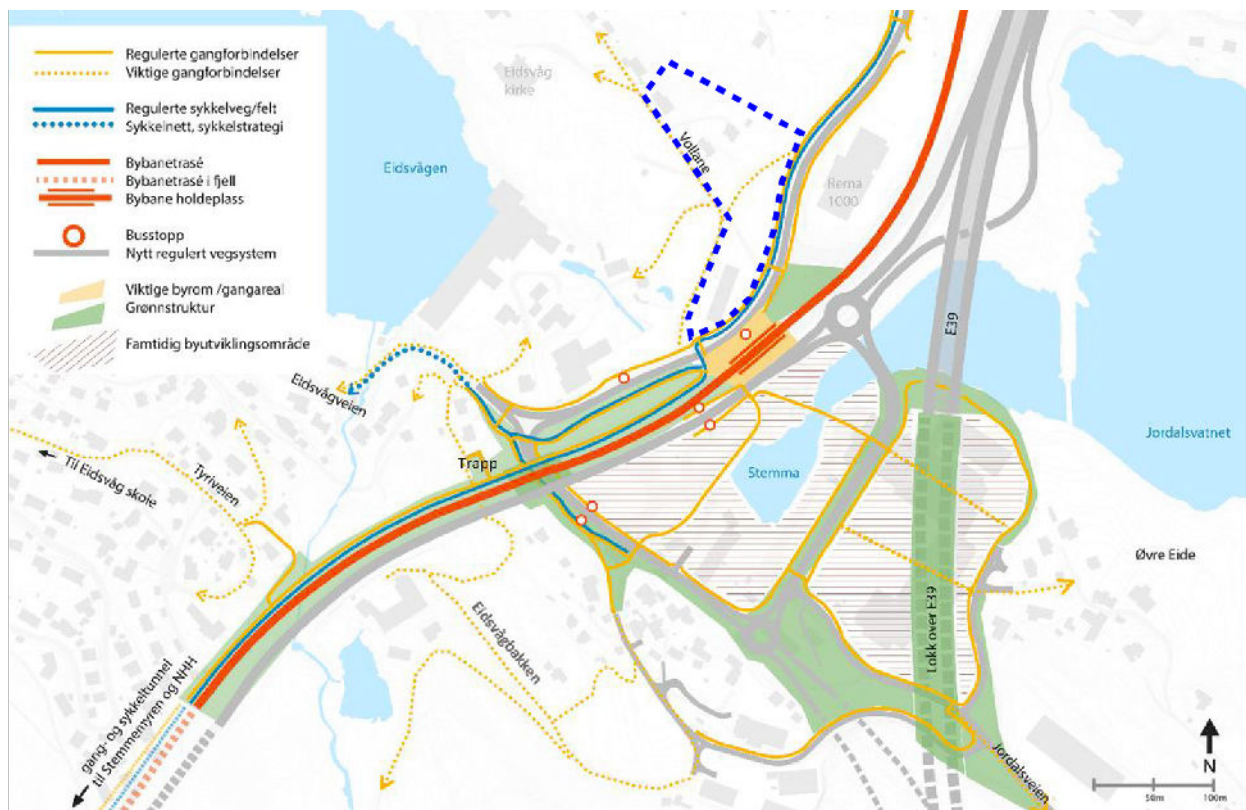
Planområdet har en historisk tilknytning til kulturmiljøet rundt Eidsvåg fabrikk, der arealet rundt Vollane 4 var kjent som husmannsplassen Haugakleiva. Det er sannsynlig at huset som ble revet på tidlig 2000-tallet var det originale bygget på tomten fra før 1900-tallet, mens sammenligning av historiske foto indikerer at lemstova som står på tomten i dag ble oppført mellom 1910 og 1920. Vollane 4B ble oppført mot slutten av 1940-tallet, og er tegnet av Ole Landmark. Videre går det historiske veifaret Trondhjemske postvei gjennom planområdet, samt at det står noen trær igjen av den gamle alléen som gikk til den gamle fabrikkieivillaen på Vollane.



Figur 4: plassering av tidligere og eksisterende bygninger og veistrekninger innenfor planområdet. Flyfotoet er fra 1948. Bygningen i blå markering ble revet i 2001.

Området er i dag særlig omfattet av støy fra E39 og Ervikvegen. Dette forventes å endre seg noe i forbindelse med forlengelse av Fløyfjellstunnelen og etablering av miljølokk over den tidligere Nortura-tomten i Eidsvåg øst gjennom bybanenplanen. Videre vil utbygging av bybanen til Åsane gi Eidsvåg et høyfrekventert bybanetilbud med egen holdeplass, høykvalitets gang- og sykkeltilbud til Åsane og Bergen sentrum samt at barrierewirkningene av dagens motorvei vil vesentlig reduseres. Studier utarbeidet i forbindelse med bybaneplanen viser at Eidsvåg har et stort byutviklingspotensial, gitt at en kan håndtere støy- og barriererutfordringene i området.

Utgangspunktet for planinitiativet er derfor å bidra med et utbyggingsprosjekt som bidrar til en attraktiv sentrumsutvikling av Eidsvåg som møter behovet for flere, gode boliger og opprusting av infrastruktur ut mot friluftsområdene ved Vollane og Eidsvåg kirke.



Figur 5: Illustrasjon fra dokumentgrunnlaget til bybanereguleringsplanen. Skisse til utviklingsområdet er i blå, stiplet linje.

### 2.3 Eksisterende kartlegginger av området

I forbindelse med regulering av bybanetrase fra sentrum til Åsane, for boligområdet Vollane-Haugene og Eidsvåg skole, samt den stoppede planprosessen for Eidsvågveien, er det utarbeidet et omfattende kunnskapsgrunnlag for området. Skredområdet bak Vollane 6 ble kartlagt i 2006 av NGU.

Dokumenter som er identifisert som særlig relevant er listet opp under, men den er ikke uttømmende:

#### Kulturminnegrunnlag

- [Kulturminneplan for Bergen, del 2. Identitet og særpreg](#). Åsane. Byantikvaren, 2021.
- [Kulturminnegrunnlag Eidsvågveien, planID 64380000](#). Byantikvaren, 2016-2.

- [Kulturminnegrunnlag for bybanen – Bergen sentrum-Åsane](#). Byantikvaren, 2012.
- [Konsekvensutredning kulturminner og kulturmiljø – fagrapport Bybanen Bergen sentrum – Åsane](#). Norconsult, 2013.
- [Kulturminnebeskrivelse – reguleringsplan Eidsvåg fabrikker](#). Kompas, 2008.
- [Kulturhistorisk registrering, Vollane-Haugane](#). Arkeologisk registreringsrapport nr. 22. Saksnr 200411731. Byantikvaren 2006.
- [Utfyllende informasjon om hensynssone kulturmiljø, KPA 2018](#). Byantikvaren 2018.

#### Blå og grønne strukturer

- [Tilleggsutredninger til KU – supplerende undersøkelser for naturmangfold](#). Norconsult og Asplan Viak, 2019.
- [Risiko- og sårbarhetsanalyse for bybanen](#). Norconsult og Asplan Viak, 2023.
- [Potensielt skredfarlige områder i Bergen kommune, delrapport 1](#). NGU Rapport 2006,043.

#### Trafikk og støy

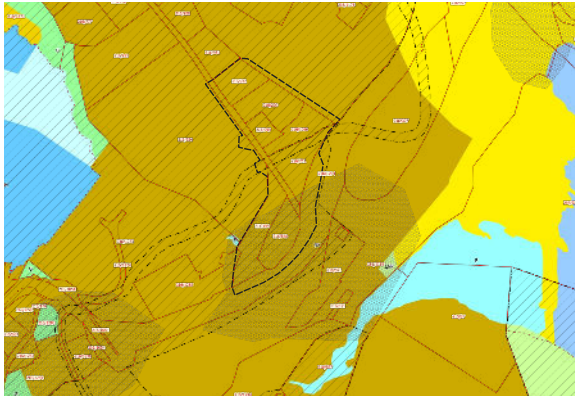
- [Støyrapport Bybanen og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane](#). Norconsult og Asplan viak, 2022.
- [Planbeskrivelse reguleringsplan for bybanen fra sentrum til Åsane](#).
- [Trafikale forhold på Vollane](#) (ifm. planoppstart PLAN-2023/11868). Norconsult, 2023.
- [Barnetråkk – rapport i forbindelse med reg.plan for Eidsvåg skole](#). Abo plan og arkitektur, 2018.
- [Fløyfjellstunnelen – luftforurensning fra tunnelportaler og luftforurensning datert 15.09.2022](#). Norconsult og Asplan Viak, 2022.

#### Byutviklingspotensial Eidsvåg

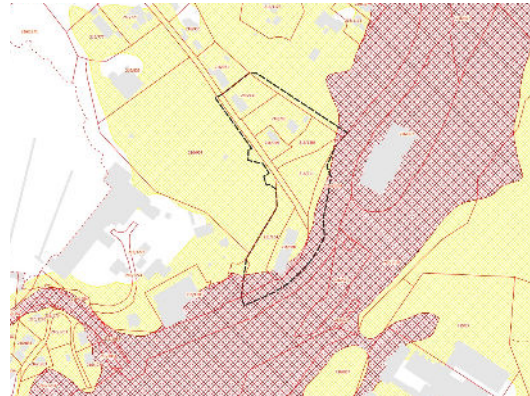
- [KU byutviklingspotensial Eidsvåg – Åsane](#). Norconsult

## 3 Planstatus

### 3.1 Kommuneplanens arealdel 2018



Figur 6: Planavgrænsningen og plankart i KPA 2018.



Figur 7: Støy er en særlig utfordring for planarbeidet

#### Arealformål

I KPA 2018 blir Eidsvåg definert som fremtidig senterområde i kommuneplanens planbeskrivelse. Samtidig er Eidsvåg i plankartet (inkl. planområdet) regulert til byfortettingssone uten sentrumskerne. KPAs planbeskrivelse (s. 12) begrunner dette med at:

*"... det er usikkerhet rundt bybane- og vegløsningene. Sammen med områdets kulturverdier, vassdrag, solforhold og eksisterende motorveg tilsier dette at avgrænsning av sentrumskjernen kan vente til bybanens trasé er avklart."*

Gjennom bybaneplanen ble østre del av Eidsvåg regulert, og områdene rundt fremtidig E39 ble regulert til sentrumsformål. Planområdet til dette initiativet (og for Eidsvåg fabrikker) var ikke del av bybaneplanens planområde, og har derfor ikke blitt vurdert i henhold til utstrekning for sentrumskerne. Dette gjør at det også er en del planforhold som det er nødvendig å få avklart tidlig i dialog med offentlige myndigheter, inkl. bygningshøyder, utnyttelsesgrad, krav til uteoppholdsareal og støy.

Planområdet er også innenfor hensynssone kulturmiljø Eidsvåg i KPA 2018, og deler av planområdet omfatter den tidligere husmannsplassen Haugakleiva. Det er likevel usikkert hvilken bygningstopologi en skal bygge på fra det eksisterende kulturmiljøet i Eidsvåg som er forenlig med en ønsket sentrumstransformasjon.

Videre ser en det som hensiktsmessig å se i sammenheng utbyggingsform på tvers av de tre utviklingsområdene. Det vurderes derfor som vesentlig å tidlig få igangsatt dialog og avklaringer med plan- og kulturminnemyndighetene om utviklingen av fremtidens Eidsvåg.

#### Hensynssoner

- a. Hensynssone støy.  
Arealet er hovedsakelig innenfor gul støyzone, men har også et mindre område innenfor rød støyzone ved sør og østlig rand av planområdet.
- b. Hensynssone H570\_3: Planområdet er i sin helhet innenfor hensynssone kulturmiljø Eidsvåg.

- c. Hensynssone H570\_4: Hensynssone historiske veifar går langs den Trondhjemske postvei gjennom sonen.
- d. Faresone H390\_2. Sørlig del av planområdet er omfattet av faresone gul luftkvalitet.

### Blågrønne strukturer

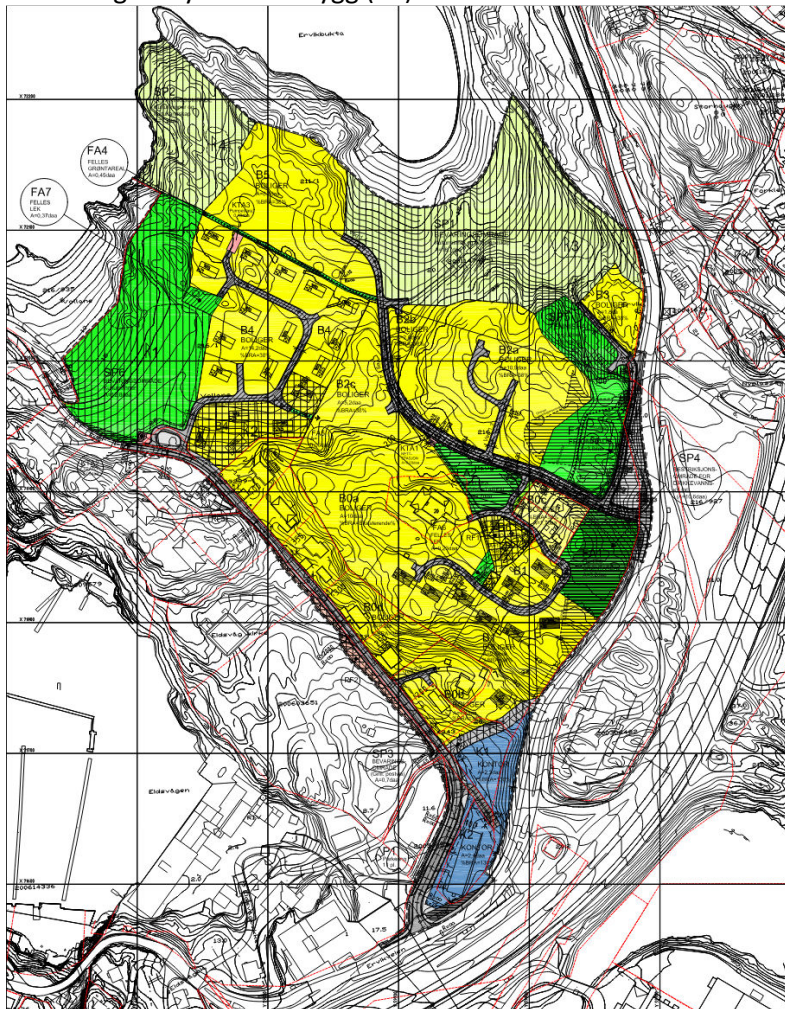
Det er registrert en økologisk korridor gjennom planområdet. Det går en avrenningslinje langs postveien gjennom tomten, samt at området i dag består av grønn vegetasjon. Jf. registreringer i naturbase, er det registrert 1 alm i planområdet som er kategorisert som sterkt truet i rødlisten. I forbindelse med bybaneplanen er det registrert 3 lindetrær ved Hagelsten gravplass, samt 1 lind ved parkeringsplass til Eidsvåg kirke. Sistnevnte ble observert som nylig felt da plankonsulent var på befaringsvåren 2025.

## 3.2 Gjeldende reguleringsplan for planområdet

### **Vollane – Haugane, vesentlig endring**

*PlanID 3530400, ikrafttredelse 2008.*

Reguleringsplanen legger opp til utbygging av boligbebyggelse lenger ut mot Vollafjæra, mens planområdet er omfattet av planen gjennom regulering av eksisterende bebyggelse, samt mulighet for etablering av nytt kontorbygg (K1).



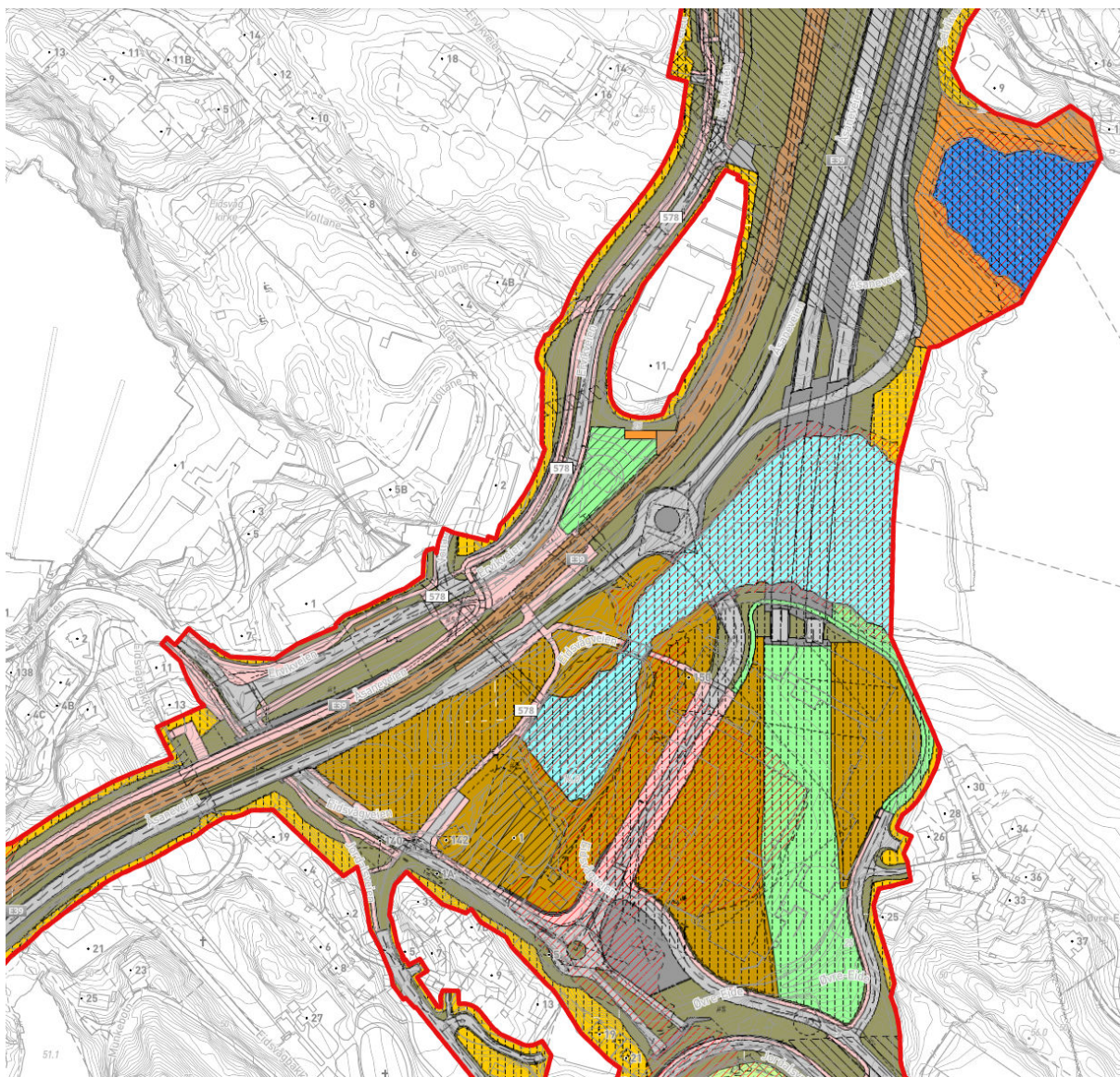
Figur 8: Plankartet for detaljreguleringsplan Vollane - Haugane.

Planen regulerer spesialområde bevaring for den Trondhjemske postvei. Vollane-vegen er regulert med 3-delt normalprofil i retning Vollane friluftsområde, der det bl.a. er regulert 6 meter tverrbredde fra avkjørsel Ervikvegen frem til avkjørsel parkeringsplass. Det følger rekkefølgekrav om at veien må være opprustet før det kan gis igangsettingstillatelse for boligfelt B4. Dette har ikke blitt bygget ut.

I 2023 ble det igangsatt et planinitiativ om å endre reguleringsplanen for å kunne bygge mer konsentrert bebyggelse ute ved Vollafjæra. Planinitiativet ble avvist av PBE, og initiativet ble senere trukket av forslagsstiller.

### **Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 3, Eidsvågstunnelen-Tertneskrysset** *PlanID 65820000, ikrafttredelse 2023.*

Planen regulerer trase for ny bybane til Åsane, omlegging av dagens E39 med tilhørende sentrumsareal rundt fremtidig miljølokk samt utbedring av gang- og sykkelinfrastruktur.



Figur 9: Utsnitt fra plankart for bybanen delstrekning 3.

I dette planinitiativet er det valgt å innlemme en begrenset del av areal fra reguleringsplanen inn i planavgrensningen. Dette gjelder tilgrensende areal langs Ervikveien, samt feltene BA15, som også er et midlertidig område for bygg og anlegg, og o\_SVG annen veggrunn – grøntareal.

Dette for å vurdere muligheten for utvikling langs sykkeltraseen i et område som ellers er vil være en skrent. Det er VLFK som eier dette vegarealet.

### 3.3 Andre reguleringsplaner i nærområdet

- Plan-ID 3530000 (1972) Gnr 216 del av bnr 1 og 3 m.fl., Eidsvåg, del av Ervik, Søndre Vollaheug
- Plan-ID 60470000 (2012) Gnr 216/Bnr 170 m.fl., Eidsvåg, Eidsvåg Fabrikker, Lokalsenter
- Plan-ID 65470000 (2020) Gnr 216/Bnr 119 m.fl. Eidsvåg skole
- Plan-ID 50790000 (1961) Åsane Gnr 216, Eidsvåg
- Plan-ID 3530200 (1985). Åsane. Gnr 216, Eidsvåg kirke og Vollane parkeringsplasser.
- Plan-ID 6100000 (1983) Gnr 216/Bnr356, Gnr 215/Bnr14, Øvre Eide
- Plan-ID 5050001 (1980) Åsane, Nordre innfartsåre, Selvikåsen, Tunnel
- Plan-ID 9270001 (1998) Gnr 216, Eidsvåg industriområde
- Plan-ID 50790400 (2004) Gnr 216/Bnr 24, Eidsvåg Fabrikker, Kontorbygg ved kommune kaien
- Plan-ID 62170000 (2017) Gnr 209/Bnr 5, Gnr 211/Bnr1 m.fl., Ervikveien, Kontorbygg

### 3.4 Pågående reguleringsplanarbeid

Eidsvåg Fabrikker AS sendte inn planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte 28.04.2025 (PLAN 2025/12764). Eidsvåg Senter AS har tidligere utarbeidet skisser for utviklingen av Eidsvågveien 150 (tidligere Vestlandske Salslag og Nortura). Dette planprosjektet for Vollane utgjør, sammen med disse to prosjektene, viktige utviklingstomter for fremtidens Eidsvåg. Det er viktig med god kommunikasjon og samordning av prosjektene for å sikre en attraktiv utvikling av området, også under utbyggingsfase.

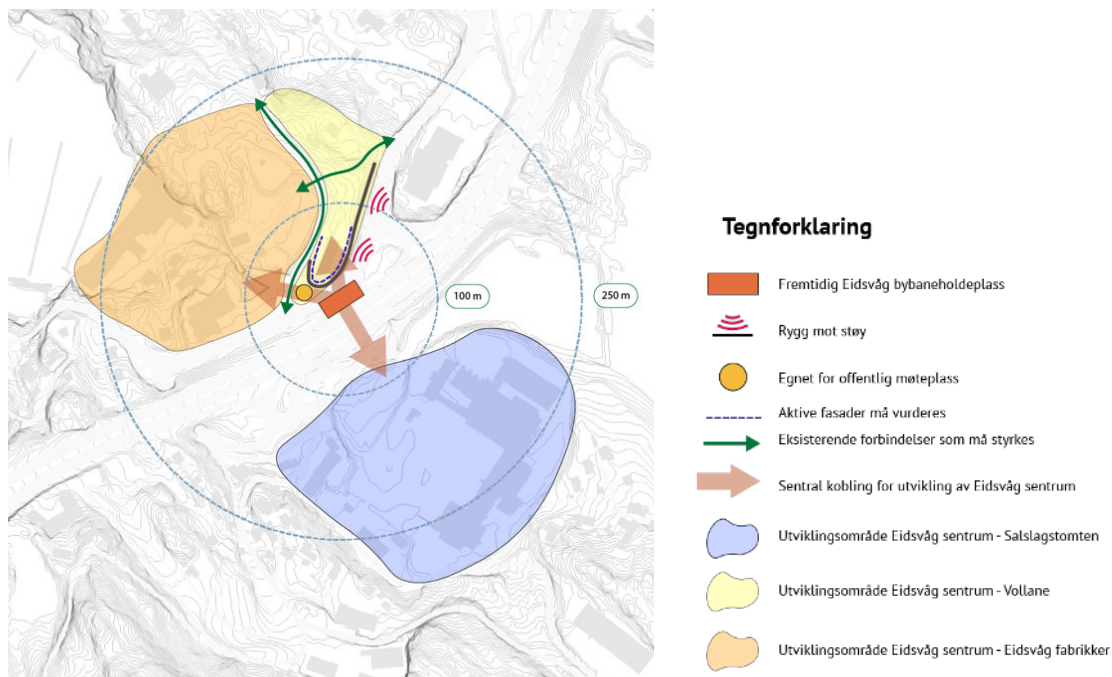
## 4 Planinitiativet

### 4.1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for transformasjon av tomtene, med hovedvekt på bolig i nordlig del og med kombinasjon bolig og næring i søndre del. Tiltaket vil omfatte bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, samt oppgradering av veiinfrastruktur og turvei.

#### 4.1.1 Beskrivelse av planlagt bebyggelse

Som grunnlag for planinitiativet er det utarbeidet en stedsanalyse og jobbet med mulighetsstudier for å belyse tomtens utviklingspotensial. Dette gir grobunn for en god dialog med både offentlige myndigheter og de andre utviklingsområdene om føringer for utvikling av Eidsvåg sentrum. Det søkes å gjennomføre en bymessig transformasjon som både etablerer nødvendige boliger til fremtidens Bergen, og samtidig evner å ivareta og bygge på de grønne kvalitetene og kulturmiljøet i Eidsvåg.



Figur 10: sammenstillingskart fra stedsanalysen

Det anbefales et hovedgrep der en legger bebyggelsen mot støykilden fra Ervikvegen, og ellers opp mot terrengkråningen i nord. Dette gir attraktive uteoppholdsareal, skjermet for støy og med gode solforhold. Videre sikrer dette visuelle koblinger mellom grøntarealet i planområdet og det offentlige friområdet ved Kirkeskogen i vest/nordvest, og bidrar også til å skape en grønn atmosfære for turgåere som skal ut til Vollane-vegen. Dette grepet bidrar også til å sikre bedre støyforhold for andre deler av utviklingsområdet vest for E39.

#### Foreslått plangrep

- Bebyggelsen legges som en støyskjerm mot E39, og er videre avpasset mot høydedraget i terrenget i nord. I det videre planarbeidet må en se videre på hvordan man sikrer leiligheter med tilfredsstillende støyforhold.
  - Bebyggelsens plassering vil også kunne fungere som støyskjerm for videre utviklingsområder ned mot Eidsvåg fabrikker i vest.

- Sammenstillingskartet viser en struktur der Lemstova (Vollane 4) kan beholdes. I det videre planarbeidet vil det vurderes om denne kan være del av uteoppholds- eller fellesarealet. Ettersom bygget er sterkt ombygget, bør gjenbruk av bygget diskuteres sammen med kulturminnemyndighetene.
- Bygget nærmest bybanestoppet planlegges enten som et rent næringsbygg, eller kombinert bygg med boliger i de øverste etasjene. Bygget vil være sentralt og svært synlig i møtet med bybanestoppet og Eidsvåg sentrum.
- Dagens gangakser gjennom tomten mellom Vollane-vegen og Ervikvegen bør ivaretas i det videre planarbeidet. Det er sentralt å ivareta både Den Trondhjemske postvei og den gamle alleen som tidligere var hovedvei til fabrikkieierhuset på Vollane.
- Det må etableres utryknings- og tilkomstveg til boligene. Denne bør utformes slik at den inngår som del av et attraktivt uteoppholdsareal.

For å kunne gjennomføre den bymessig transformasjon av området slik skissert ovenfor, er det nødvendig å rive eneboligene på Vollane 4B og Vollane 6 samt kontorbygget på Vollane 2. Gjennom planprosessen vil man se på eventuell gjenbruk av eksisterende bygg.

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Det har blitt gjennomført volumstudier av planområdet, med testing av ulike plangrep og utbyggingsvolum. Utbyggingsvolumet som en tar utgangspunkt i med dette planinitiativet er valgt med i utgangspunkt i behov for støyskjerming av uteoppholdsareal og stille sider, fremtidig sentrumsutvikling av Eidsvåg og tomtens nærhet til fremtidig bybanestopp samt tiltakshavers markedsanalyser og kalkyler.

#### Foreløpige utbyggingsvolum

Areal planavgrensning: 17 268 m<sup>2</sup>

Utviklingsområde: ca 10 000 m<sup>2</sup>

BTA: Ca 26 000 m<sup>2</sup>

BRA bolig: Ca 15 500 m<sup>2</sup>

BRA næring: Ca 3 000 m<sup>2</sup>

Uteoppholdsareal: Ca 3000 m<sup>2</sup>

Antall boenheter: Ca 150-180

Byggehøyder: 5-8 etasjer

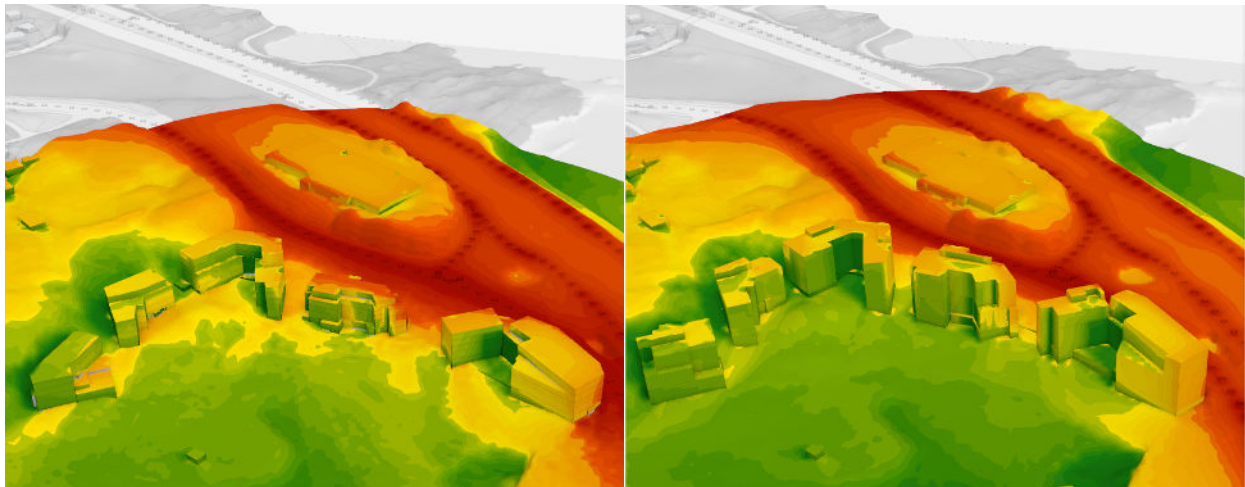


Figur 11: illustrasjon som viser forslag til plassering av bebyggelse, kommunikasjonslinjer samt uteplasser.

### *Uteoppholds- og lekearealer*

Foreløpige volumstudier viser at planområdet har rundt 3 000 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakken som kan svare ut krav til MUA, dette må detaljeres nærmere i reguleringsplanprosess. Skissert volum gir også rom for at det kan etableres privat uteoppholdsareal utformet som balkonger og markterrasser, og at fellesarealene også kan fordeles mellom bakkeplan og takterrasser. Det videre planarbeidet blir det viktig å se på leke- og møteplasser for folk i ulike aldre, og at en beholder og bygger opp om de eksisterende gangaksene mellom Vollane-vegen og Ervikvegen som er i dag.

Det er behov for å avklare tidlig med offentlige myndigheter hvilke krav til uteoppholdsareal som gjelder for planen iht. spørsmålet om byfortettingssone og sentrumssone. Både med tanke på MUA-krav i KPA (§ 14), men også ettersom dette påvirker støykrav til uteoppholdsareal (§ 22.3.2) og derav også behov for støyskjerming gjennom bebyggelse.



Figur 12: støyforhold ved 5 etasjer (venstre) og 8 etasjer (høyre). Foreløpige støyvurderinger av de ulike utbyggingsalternativene viser at det er behov for en vesentlig støyskjerm for å imøtekomme støykravene i KPA, både for uteoppholdsareal og for stille side for boliger.

Eidsvåg kirke, og det offentlig regulerte friområdet tilknyttet kirken (fra gammelt av kjent som «Petershagen»), er nærmeste nabo til store deler av planområdet. I oppstartsmøtet er det ønskelig å diskutere handlingsrommet rundt anvendelse av friområdet som del av planområdets uteoppholdsareal.

### *Mobilitet, parkering og renovasjon*

Planinitiativet vil medføre behov for oppgradering av deler av Vollane-vegen, som vil bedre forholdene for både myke trafikanter og kjørende. Videre vil også dagens tursti, som er noe forfallent, kunne opprustes og utbedres. I den videre planprosessen må oppgradering av Vollane-vegen avklares og man må drøfte ev rekkefølgekrav mellom utviklingsprosjektene som har nytte av oppgraderingen.

I volumstudiet har en tatt utgangspunkt i at en må løse parkering og renovasjon på egen tomt. Foreløpige skisser viser mulighet for å legge parkeringshus ut fra en dimensjonering på 0,4 plasser per 100m<sup>2</sup> BRA bolig. En har også sett på mulighet for plassering av renovasjon langs Vollane-vegen ved blokk 1. Samtidig anses det som hensiktsmessig at man i planprosessen vurderer behov og plassering av felles teknisk infrastruktur (renovasjon, parkering mm.) mellom utviklingsområdene i Eidsvåg som ligger vest for E39.

### Tilpasning til landskap og omgivelser

Skissert volum vil bygge på de grønne kvalitetene ved Vollane og Eidsvåg. I den videre planprosessen vil det vurderes grep som sikrer trær av vesentlig verdi for området. Vegetasjon langs den Trondhjemske postvei bør søkes bevart for å ivareta områdets funksjon som økologisk korridor.

Skissert bebyggelse bidrar til en urban strøkskarakter på østsiden mot Ervikveien, samtidig som en på vestsiden ivaretar de grønne kvalitetene som Eidsvåg er kjent for i dag. Det er videre behov for å diskutere hvordan utviklingen av planområdet skal forholde seg til småhusbebyggelsen som følger videre utover langs Vollane-vegen ut mot friluftsområdet.

### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Prosjektet har som ambisjon å bygge oppunder den ønskede transformasjonen av Eidsvåg sentrum, samtidig som en dyrker de kvalitetene som eksisterer her i dag. Viktig for dette arbeidet vil også være å lande en enighet om hvilken rolle Eidsvåg skal ha i Bergens knutepunktutvikling. Levekårsundersøkelsene viser at Eidsvåg har god dekning av småhus- og eneboligbebyggelse, og liten andel blokkbebyggelse. Dette prosjektet vil bidra til en mer variert boligmiks i Eidsvåg, som vil gjøre at flere kan få tilgang til å bo her.

Det vil vektlegges å legge til rette for aktive fasader ved næringsbygget nærmest bybanestoppet, med etablering av offentlig møteplass der bygget møter de som kommer fra bybanen. I planprosessen vil det vurderes hvilke grep som vil være hensiktsmessig for å ivareta støykrav og forholdet til omgivelsene.



Figur 13: Tigergården ved Ensjø i Oslo ble nominert til Oslo Bys arkitekturpris i 2023. For å løse støykrav i forbindelse med jernbanelinje på nordøstsiden av tomten, er det en innglasset svalgang til inngangsdørene. For å aktivisere svalgangen er det bl.a. etablert sitteplasser til hver boenhet (Kilde: Skanska/Code arkitekter). Mer info om prosjektet [kan leses her](#).

## 4.4 Tema der planinitiativet utfordrer overordnet plan

### Byggehøyder og støyforhold

Utnyttelsesgrad og byggehøyder for planområdet er ikke spesifisert i KPA, da det er foreløpig regulert som byfortettingssone uten sentrumskerne. For å sikre nok boliger og fremtidige arbeidsplasser i området, er det behov for en bygningstypologi som samsvarer med annen sentrumsutvikling med høy utnyttelse. Det er ikke realistisk å ta utgangspunkt i den rådende bygningstypologien som er enebolig og småhusbebyggelse.

Et sentralt moment som også gir føringer for bygningshøyder i planområdet er behov for støyskjerming. Slik tidligere vist til, Foreløpige støyberegninger viser at 5 etasjers bygg ikke kan hindre støy på uteoppholdsarealene eller sikre stille sider i området. Ved 8 etasjers bygg mot E39 er derimot støyproblematikken betraktelig redusert, hvilket gir mulighet til å etablere mer uteoppholdsareal med gode kvaliteter. Dette grepet bidrar for øvrig også til å redusere støyproblematikken for transformasjonstomten til Eidsvåg fabrikker.

#### *Kulturminne.*

I dialogen med offentlige myndigheter er det også særlig viktig å avklare hvordan en skal forholde seg til hensynssone for kulturmiljø i transformasjonsområdene. Skissert volum og plangrep hensyntar dette ved å bruke den gamle lemstova fra husmannplassen, og Trondhjemske postvei og deler av den gamle alléen inn til Vollane, som stedsskapende element.

Ettersom det ikke eksisterer noen spesifiserte overordnede utnyttelseskrav for nye Eidsvåg sentrum, er dette planinitiativet å anse som foreløpige skisser og utgangspunkt for dialog. Videre vurdering av volum må ses i sammenheng med vurdering av bl.a.sone i iht. KPA og kulturminnehensyn. Dette ønskes tidlig avklart i dialog med offentlige myndigheter og i samspill med de andre transformasjonsprosjekter i nærheten.

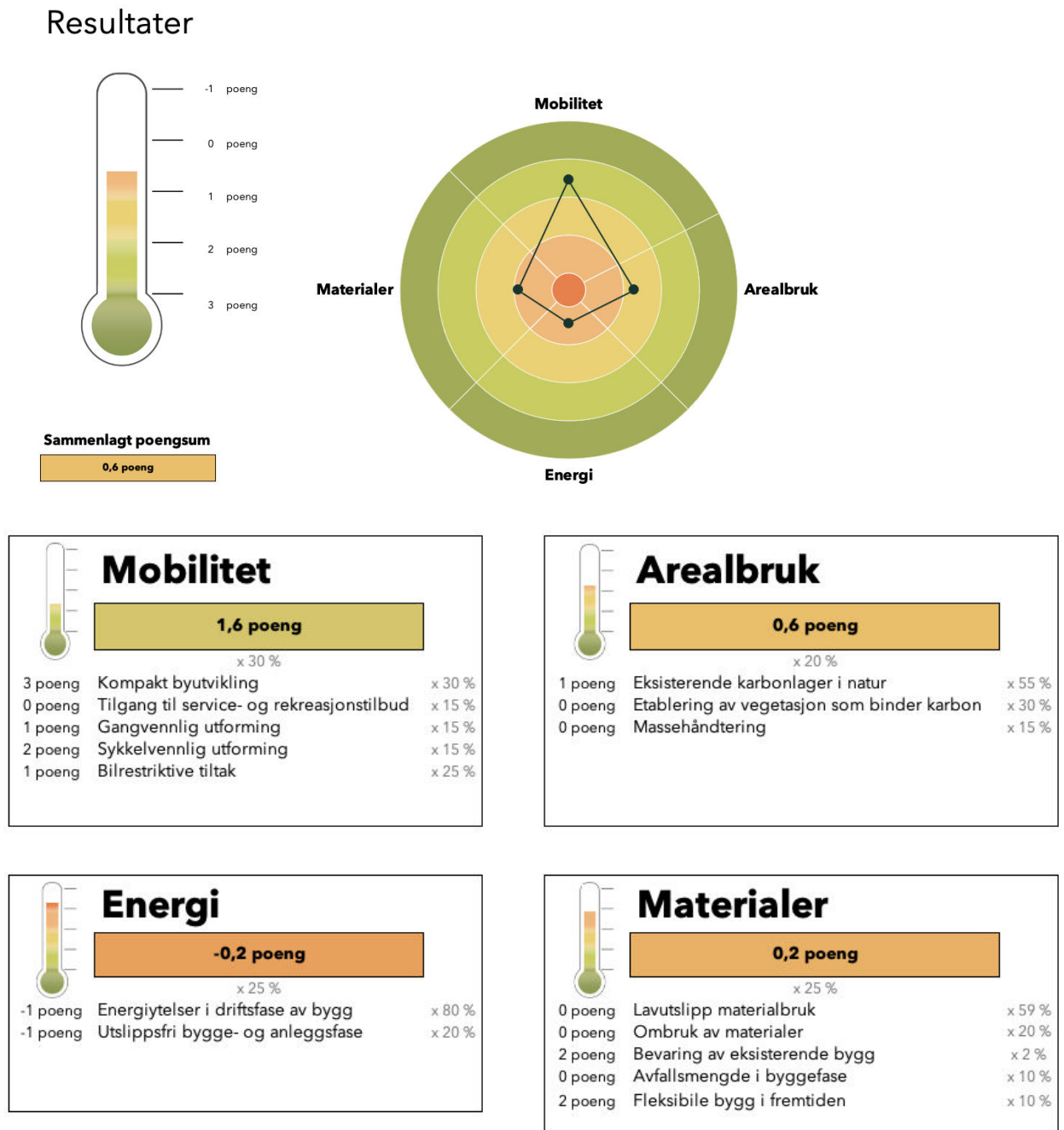
#### **Risiko og sårbarhet**

Følgende tema skal vurderes nærmere i det videre planarbeidet og blir sentral i ROS-analysen, listen er ikke uttømmende:

1. Støy – området er utsatt fra vegtrafikkstøy, særlig fra E39. Dette må også ses opp mot fremtidig transportløsning for Eidsvåg i forbindelse med bybaneplanen.
2. Luftkvalitet – deler av området er utsatt for dårlig luftkvalitet. Dette må ses opp mot fremtidig løsning for E39 og ventilasjonstårn.
4. Kvikkleire – planområdet ligger under marin grense og det skal utarbeides områdestabilitetsvurdering etter NVEs veileder.
5. Veg og trafiksikkerhet

### 3.6 Klimanorm Bergen

Utsnitt fra foreløpig utfylt klimanorm:



Figur 14: Utsnitt av resultater fra mal for klimanorm. Dokumentet oppdateres underveis i prosessen.

## 5. Virkninger av planinitiativet

Som bakgrunn for vurdering av virkningene av planinitiativet, vises det til den vedlagte stedsanalysen og registreringene som er gjengitt der.

### 5.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Det er skissert et volum er plassert slik at man får en støyskjerm mot E39 og sikrer grøntlandskapet og uteoppholdsarealene mot Vollane-vegen. Skissert plangrep sikrer den Trondhjemske postvei og bidrar til å bedre forholdene for myke trafikanter i retning Vollane friluftsområde, og eventuell sjøfront som kan komme nede ved Eidsvåg fabrikker. Skissert volum vil kunne tilpasse seg omgivelsene godt, bygge opp om de eksisterende kvalitetene ved området samtidig som en legger opp til en bymessig transformasjon av Eidsvåg. Sistnevnte innebærer en mer variert type boligmix i området som helhet.

### 5.2 Fjernvirkning

Skissert utbygging vil være synlig fra småhusbebyggelsen ved Vollane-vegen, Eidsvåg kirke og friområdet her, samt fra sørsiden av Eidsvåg og opp mot byfjellene. Hvordan prosjektet stiller seg mot bebyggelse på Eidsvåg fabrikker-tomten må avstemmes gjennom planprosessen når en vet mer om utviklingsplanene her.

Opplevelsen av tiltaket vil også avhenge av hvordan det oppleves og ses i sammenheng med fremtidig utvikling på nabotomten.

### 5.3 Økt trafikk og støy

Ny bebyggelse vil sannsynligvis medføre noe økt trafikk. Dagens service- og tjenestetilbud i området forventes samtidig å forsterkes, slik at behovet for å kjøre bil for å betjene hverdagsbehovene kan bli redusert. Trafikkproduksjonen er derfor også avhengig av bygningsformål i de øvrige planprosessene. Den sentrale beliggenheten ved offentlig transport tilsier et redusert behov for å eie egen bil.

Støy og trafikk må utredes gjennom planprosessen, og det skal som en del av planprosessen utarbeides mobilitetsplan.

### 5.4 Blågrønne strukturer og naturmangfold

Planområdet fremstår i dag som et grønt og vegetasjonsrikt område, men der postveien er i dårlig forfatning og skogen er lite tilrettelagt for lek og aktivitet. Skissert volum legger opp til at den økologiske korridoren som er kartlagt i området ivaretas gjennom å beholde grøntvegetasjon langs den Trondhjemske postvei og vegetasjon i uteoppholdsarealene. Naturmangfold og konsekvenser for blågrønne strukturer må utredes i planprosessen.

### 5.5 Friluftsliv

Skissert volum medfører oppgradering av dagens Trondhjemske Postvei, alléen ut mot Ervikvegen. I planprosessen må en oppgradering av tilbudet for myke trafikanter langs Vollane-vegen vurderes. Alle leder mot det statlig sikrede friluftsområdet på Vollane, og det anses derfor at tiltaket vil være positivt for tilgang til et særlig verdifullt friluftsområde.

### 5.6 Kulturmiljø

Den Trondhjemske Postvei ivaretas og inngår som et sentralt grep i prosjektet. Lemstova på tomten forsøkes å beholdes for å bidra til en tidsdybde i transformasjonsområdet. Befaring av huset i april 2025 avdekket at lemstova er sterkt ombygget og at det er usikkert hvor mye av den originale konstruksjonen som står igjen. Det ønskes derfor dialog med kulturminnemyndighetene om hvordan en best innpasser elementet i utviklingsprosjektet.

Både utforming, og formell sikring av dette i planen, blir viktige temaer i det videre planarbeidet.

### **5.7 Barn og unges interesser**

Tiltaket vil bidra til å styrke barn og unges interesser gjennom etablering av lekeplasser og opparbeiding av eksisterende uteoppholdsareal. Videre vil siktlinjer mellom friområdet ved Eidsvåg kirke og det fremtidige boligområdet bidra til økt sosial kontroll og et tryggere oppvekstmiljø. Opparbeiding av Vollane-vegen vil også gjøre ferdsel ut til det viktige friluftsområdet på Vollane bedre. I en barnetråkkanalyse utført i forbindelse med opprusting av Eidsvåg skole, ble det kartlagt lek i arealene tilknyttet «kirkeskogen» og ut mot badeplassen på Vollane.

### **5.8 Vann**

VA-rammeplan for bybanen DS3 viser at Bergen Vann har flere interesser i arealene på planområdet, både i forbindelse med en kulvert som går fra parkeringsplassen nedenfor planområdet og opp til Selvikvegen, og at det planlegges ny vannledning fra Eidsvåg til Vågsbotn som potensielt skal kobles på øvrig nett i Eidsvåg ved Vollane. Se bl.a. tegning BT5-H-30302 i VA-rammeplanen.

Det ønskelig med tidlig dialog med Bergen vann for å avklare dette samt andre avklaringer knyttet til VAO.

### **Vurdering av behov for konsekvensutredning**

Den skisserte utviklingen i planinitiativet er vurdert til å være i henhold til overordnet plan, og vurderes derfor ikke til å utløse krav om planprogram eller konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning vedlegg I pkt. 25.

Næringsarealet i initiativet anses også som for lite til å utløse krav om konsekvensutredning jf. forskriftens vedlegg II pkt. 11 j).

### **Medvirkning**

Forslag til offentlige organer og andre interessenter som bør varsles ved oppstart, følger vedlagt. Det tas utgangspunkt i Bergen kommunes liste over aktuelle høringsparter ved kunngjøring av oppstart.

Ettersom dette planarbeidet inngår som en vesentlig del av transformasjonen av Eidsvåg sentrum, er det viktig med koordinering mellom planmyndighet og øvrige grunneiere som vil utvikle sine tomter i området. Videre må det tas initiativ overfor dagens beboere i nærområdet, både for kartlegging av dagens bruk, samt for å få innspill om fremtidens behov.

Videre antas det at kulturmiljø, overvann, flom og regulering av tilliggende offentlig veggrunn vil være temaer som vil krever dialog med ulike sektormyndigheter. Møteform- og struktur vil avklares i samråd med PBE.

### **Vedlegg til planinitiativet:**

- Forslag til planavgrensning
  - på basiskart (PDF-format)
  - i SOSI-format
- Forslag til fremdriftsplan
- Innledende stedsanalyse
- Forslag til aktuelle høringsparter, liste

