



**Byrådssak /22**

**Saksframstilling**

Vår referanse: 2021/101042-2

**Fana, Gnr. 43, Bnr. 21 mfl., Midtunhaugen, Reguleringsplan  
2. gangs behandling**

**Kva saka gjeld:**

Ard Arealplan AS har på vegne av Heldal Eiendom AS fremja planforslag for eit område på Midtunhaugen, aust for Nesttun sentrum i Fana bydel.

Hovudføremålet med planforslaget er å regulere for konsentrert småhusbusetnad fordelt på tre bygg med inntil 16 bueiningar, med tilhøyrande uteopphaldsareal og parkeringskjellar. Viktige tema i planprosessen har vore bukvalitetar, uteopphaldsareal, skuleveg og tilkomstveg.

Det blir gjennomført felles behandling av reguleringsplan og byggesøknad, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§ 1-7 og 12-15. Det blir gjort egne vedtak for reguleringsplanen og byggesøknad, og reguleringsplanen må bli vedtatt først.



Figur 1 Oversiktskart til venstre, skråfoto til høyre. Planavgrensning vist med lilla og rødt omriss.

Planområdet

Planområdet er om lag 7,4 daa stort og ligg om lag 700 meter frå bybanestopp på Nesttun. Det ligg nær Nesttun sentrum, Midttun skole, og fleire barnehagar og rekreasjonsområde.

Tilkomst til planområdet skjer via fylkesveg Hardangervegen, kommunal veg Midtunheia, kommunal veg Midtunhaugen og privat veg Midtunhaugen. Gående har òg tilkomst via snarveg frå Midtunhaugen i vest.

Det ligg i dag fem einebustader innafor planområdet, og planforslaget legg opp til å fortette det eksisterande bustadområdet som ligg rundt planområdet. Bustadene i området er både einebustader, rekkehus og leilegheiter.

#### Hovudinnhaldet i planforslaget

Planforslaget legg opp til bustadføre mål i fire delfelt (BFS01, BFS02, BFS03 og BKS01). Felt BFS01-03 består i dag av tre einebustader, og blir regulert til frittliggande småhusbusetnad, i samsvar med dagens situasjon.



Figur 2: Plankart

I felt BKS01 blir eksisterande bustad riven og erstatta med konsentrert småhusbusetnad fordelt på tre bygg. Bustadtypologien er ein kombinasjon av rekkehus og leilegheiter. Byggehøgden varierer mellom to til tre etasjar, og maksimal byggehøgde er sett til kote +85,0 meter. Parkering skal løysast i parkeringskjellar.



Figur 3: Utsnitt frå utomhusplan – bygg A-C i felt BKS01

Dei tre bygningskroppane skal byggast over felles garasje. Tilkomst til denne blir via Midtunhaugen i nord. Parkeringsdekning for ny busetnad i felt BKS01 er maksimalt ein bilparkeringsplass per buening, og 2,5 parkeringsplassar for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA bustadareal.

Det er lagt opp til felles uteopphaldsareal på felles tun mellom husa, og på terreng som blir regulert med føremål BUT. Privat uteopphaldsareal for bueningane er løyst på balkong eller på bakkeplan. Busetnaden skal oppførast med materiale i mur, tre og glas, og fasaden skal i hovudsak ha kledning i tre. Det skal ikkje brukast reflekterande materiale, og fargeval skal harmonere med omgivnaden rundt.

Total grad av utnytting inkludert parkeringskjellar er 110 %-BRA for felt BKS01, og 84% basert på tomtegrunlaget. Utnyttingsgrad for felt BFS01-03 er 40 %-BRA. For dette feltet er ikkje areal til parkering rekna med. Maksimal byggehøgde for felt BKS01 er sett til kote +85 meter. Busetnaden i vest har tre etasjar med inntil 12 meter høgde, og dei to voluma som er lagt over parkeringskjellaren mot nord og sør har to etasjar med inntil 9,5 meter høgde.

Planforslaget legg opp til å regulere ei utviding av frisktsonene i krysset mellom privat veg Midtunhaugen (f\_SKV02) og kommunal veg Midtunhaugen (o\_SKV01). I samband med det er det føreslått eit felt BKS02. Feltet omfattar delar av eigedomane gnr. 43, bnr. 716, 717 og 718. Det blir regulert til konsentrert småhusbusetnad i tråd med dagens situasjon, men med omsynssone for friskt, der det skal vere friskt 0,5 meter over planet til vegen. Det inneber at noko vegetasjon (tjabuskar) framfør gnr. 43, bnr. 717 (Midtunhaugen 116) må fjernast.

Vidare er det lagt opp til tilbaketrekt fortau (o\_SF02-03) og utviding av breidda av den private vegen frå fire til fem meter nær krysset. Det skal òg etablerast fortau (f\_SV01) langs privat veg. Desse tiltaka er sikra som rekkefølgekrav i føresegnene.

Det er lagt opp til to køyretilkomstar til ny busetnad i BFS01. Den eine gir tilkomst til parkeringskjellar frå privat veg Midtunhaugen i nord. Den andre gir tilkomst frå aust, og er meint som ein oppstillingsplass for utrykkingskøyretøy, heimesjukepleie, flyttebil og liknande.

Denne tilkomsten er felles for BKS01 og BFS03. Tilkomsten til BFS01 og BFS02 blir noko justert gjennom planforslaget.

#### **Planstatus og overordna føringar:**

Planområdet er omfatta av ein eldre reguleringsplan vedtatt i 1984 (arealplan-ID 5730000). Planforslaget erstattar delar av denne reguleringsplanen.

I KPA (Kommuneplanens arealdel) 2018 ligg planområdet innafor byfortettingssona (sone 2). Mindre delar av planområdet er omfatta av gul støysone. I sone 2 skal det leggast til rette for bustader av ulike typar og storleik. Grad av utnytting skal fastsetjast ut frå krav til byromsstruktur, byggehøgde og uteopphaldsareal.

#### **Planprosess og medverknad:**

Planforslaget blir behandla saman med byggesøknad, jf. pbl. §§ 1-7 og 12-15. I samband med byggesøknader skal det gjennomførast nabovarsel. På grunn av den parallelle behandlinga av planforslag og byggesak er nabovarsel gjennom fagnotat med vedlegg til offentleg ettersyn. Naboar blei informert om at dette var einaste høvet til å kome med merknader, med unntak av eventuelle endringar som krev ny høyring.

Planforslaget blei sendt på høyring den 12.01.2019 med høyringsfrist 12.03.2019. Her kom det inn seks private merknader (der to av dei representerte fleire naboar) og 12 uttaler frå høyringsinstansar. Der blei det i hovudsak peika på følgjande:

- Bygg C må utgå på grunn av manglande kvalitet på uteopphaldsareal i tunet.
- Trafikktryggleik for mjuke trafikantar i krysset ved kommunal veg Midtunhaugen.
- Det er aktuelt å stille rekkefølgjekrav på grunn av dei trafikale forholda i krysset ved kommunal veg Midtunhaugen/fylkesveg Hardangervegen, sikring av trygg skuleveg og risiko for samlokalisering av bilar, sykklar og renovasjonskøyretøy i nedkøyring til parkeringskjellar.
- Det må vere god terrengtilpassing for å unngå skjeringar.
- Grunneigar i felt BFS03 ønskjer avklaring om høgare utnytting på sin eigedom.
- Naboar er uroa for trafikktryggleik, tal på bueiningar, bukvalitet, skugge/innsyn, få parkeringsplassar, reduksjon av grøntareal, naturmangfald, små uteopphaldsareal og takform.

I etterkant av offentleg ettersyn blei planforslaget justert for å imøtegå Bymiljøetatens sin merknad om utviding av plangrense i krysset mellom kommunal veg Midtunhaugen og privat veg Midtunhaugen for å sikre siktliner og legge til rette for mjuke trafikantar. Endringa blei sendt til avgrensa høyring til råka parter i perioden 04.09.2019 til 02.10.2019. Det kom ingen merknader til denne høyringa.

Etter offentleg ettersyn er det òg gjort ei rekke andre justeringar. Dei inneber kort oppsummert følgjande:

- Bygg C og felleslokale er tatt ut.
- Vestre del av bygg B er utvida noko, og auka til to etasjar.
- Areal for felles uteopphaldsareal (BUT) er regulert inn i plankartet.
- Juridisk line for «*bebyggelse som inngår i planen*» er tatt ut av plankartet og teiknforklaringa.
- Føresegnområde #1 for byggehøgde er redusert i plankartet.
- Fortau o\_SF03 er forlenga inn på areal for «*annen veggrunn – teknisk anlegg*» (f\_SVT03), og føremåla o\_SF03 og f\_SVT03 er utvida noko mot aust.
- Trafikksikker og universelt utforma tilkomst frå parkeringskjellar til gangveg mot vest er sikra gjennom uteopphaldsareal.

- Avslutning av fortau og veg (f\_SF01 og f\_SKV02) mot vest er justert for å kople seg på eksisterande situasjon.
- Føremål for turveg (GT) er endra til føremål gangveg/gangareal (f\_SGG).
- HC-parkeringsplassar på overflata er flytta ned i parkeringskjellar.
- Rekkverk på balkongar som vender mot Midtunhaugen 76 skal utformast med delvis skjerma løysing.
- Det skal etablerast vegetasjonsskjerm mot grenser i sør og vest.
- Sikra gjerde på mur 1 og 2 mellom felt BKS01 og BFS03.
- Supplering og retting av reguleringsføresegner i tråd med endringane.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:**

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I fortsettinga vil berre dei viktigaste vurderingane bli gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om Plan- og bygningsetaten sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

#### Forholdet til overordna planar

PBE viser til at hovudføremålet bustad er i tråd med KPA 2018, der området er innafor byfortettingssona. Det blir vidare vist til at planområdet er i akseptabel gangavstand frå bybanestopp (Nesttun sentrum), busshaldeplass, sykkelvegnett, skule, barnehage og arbeidsplassar med meir. PBE viser til at det bygger opp under målsettinga om at trafikkaue skal skje gjennom kollektivtransport, gonge eller sykkel. Med sentrale funksjonar i nærleiken bygger planforslaget oppunder gåbyen Bergen.

#### Grad av utnytting og byggehøgder

PBE viser til at struktur på busetnad og grad av utnytting har vore sentrale tema i løpet av planprosessen, og at naboar har kome med innspel knytt til dette ved offentleg ettersyn. PBE viser til at dei er positive til forslag til busetnad i felt BKS01. Gjennom planprosessen har tidlegare bygg C og fellesbygget blitt fjerna, og det har vore fokus på kvalitetane i uteopphaldsarealet i tunet mellom bygga. PBE viser til at forslagsstillar har følgd deira anbefalingar og at det grepet som no ligg føre samla sett er positivt.

PBE viser òg til at det er lagt til eit slingringsmonn på 5 m<sup>2</sup> BRA per buening, for å ta høgde for eventuelle framtidige behov som til dømes ekstra bodareal til bustadene. PBE vurderer dette som positivt, og viser òg til at det er sikra i reguleringsføresegnene at avstanden mellom bygg A og B ikkje blir mindre enn ni meter.

PBE vurderer at ny busetnad i felt BKS01 i liten grad vil påverke solforholda for eksisterande bustader rundt. Busetnaden med parkeringskjellar vil føre til noko terrenginngrep, men PBE viser til at reguleringsføresegnene set krav til terrengbehandling og utforming av murar.

For felt BFS01-03 er det sett ei høgare utnyttingsgrad enn dagens situasjon, men PBE viser til at det i reguleringsføresegnene berre er opna for mindre tilbygg for BFS01-02. For felt BFS03 er det opna for å kunne etablere frittliggande småhusbusetnad, inkludert ein bustad eller tomannsbustad. Elles er planforslaget for felt BFS01-03 i tråd med dagens situasjon.

#### Bustadtype og arkitektur (felt BKS01)

PBE viser til at den føreslegne bustadtypologien med rekkehus og leilegheiter er eit positivt grep som sikrar eit variert bustadmiljø. Det blir òg vist til at tre av rekkehusa har leilegheit i underetasjen, som gjer det mogleg å kombinere rekkehus med utleigeleilegheit, der ein på sikt kan «vokse» seg inn i eit større rekkehus på tre etasjar. Det blir vist til at strukturen med tun og rekker er karakteristisk for området, og at eit bilfritt tun med fleire soner for uteopphaldsareal er positivt for den totale opplevinga av busetnaden.



### Uteopphaldsareal

PBE viser til at minimumskravet til felles og privat uteopphaldsareal i felt BKS01 er 640 m<sup>2</sup> etter gjeldande KPA, og at planforslaget legg opp til 768 m<sup>2</sup>. Minimumskravet er dermed oppfylt. Gjennom planprosessen har likevel PBE peika på at krava berre er minimumskrav, og at det i forslagsstillar sitt *Temakart uteopphaldsarealer* (datert 10.06.2021) går fram at alle bueiningane skal ha privat uteopphaldsareal, medan det i føresegnene berre er sikra for 50 % av bueiningane. PBE føreslår derfor å endre første og siste setning i reguleringsføresegn § 3.1.1.7 a til:

*«Det skal etableres minimum 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet for felt BKS01 (...)  
Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal»*

### Tilkomst og parkering

PBE viser til at det i planprosessen har blitt anbefalt å halde tal på og areal til avkøyrslar og overflateparkering på eit minimumsnivå. PBE vurderer den føreslegne løysinga som akseptabel ettersom det ikkje kan krevjast at naboeigedomane flyttar sin parkering til parkeringskjellaren og at f\_SV02 er ein mindre trafikkert veg.

Det er føreslått ei parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA bustad, som utgjer ein parkeringsplass per bueining. Det er maksimumskravet i KPA 2018. Vidare uttalte Statens vegvesen til offentleg ettersyn at det burde sikrast parkering for bildeling for å bøte på behov for privatbil. PBE viser til at forslagsstillar ikkje har følgd dette. PBE viser til at dei er positive til føreslått parkeringsdekning sett i lys av bustadtypologien og det aktuelle området.

Statens vegvesen uttalte òg at sykkelparkeringa bør flyttast ut frå parkeringskjellaren for å unngå samlokalisering med bilar. Forslagsstillar har føreslått å etablere ein ekstra utgang frå parkeringskjellaren, slik at sykklar kan trillast gjennom uteopphaldsarealet og vidare ut mot gangveg i vest. I tillegg er det lagt opp til 17 sykkelparkeringsplassar i tunet, og det er lagt opp til forhagar der sykklar kan stå. PBE viser til at det gir enkel tilgang for familiar og skulebarn, og vurderer at Statens vegvesen si uttale på dette punktet er ivarettatt.

### Trafikkforhold og rekkefølgekrav

PBE viser til at trafikksituasjonen og trafikktryggleik for mjuke trafikantar har vore eit viktig tema i planprosessen.

#### *Kryssløysing ved kommunal veg Midtunhaugen og privat veg Midtunhaugen*

PBE viser til at den manglande frisikta i krysset mellom anna skuldast opparbeidd hageareal med tujabuskar framfør Midtunhaugen 116 (BKS02). Forslagsstillar har føreslått at eksisterande situasjon i stor grad blir bevart, men at noko av vegetasjonen blir fjerna, slik at frisikttona blir 16 x 20 meter. Det er avvik frå handbok N100 som krev 20 x 20 meter. Bymiljøetaten har akseptert løysinga. PBE viser vidare til at f\_SKV02 blir regulert til fire meter breidde, og at den blir utvida til fem meter dei siste meterane inn mot krysset. PBE vurderer at desse tiltaka vil betre trafikktryggleiken i krysset.

#### *Kryssløysing ved kommunal veg Midtunheia og fylkesveg Hardangervegen*

Rekkefølgekrav om utbetring av krysset ved Hardangervegen har vore eit tema i planprosessen, og Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune har uttalt at det må stillast krav om dette. PBE vurderer at planforslaget vil utgjere ein mindre del av den samla trafikkbelastninga i krysset, og at rekkefølgekravet må stå i eit rimeleg forhold til den føreslegne utbygginga med 16 bueiningar. PBE vurderer derfor at det ikkje bør stillast eit slikt rekkefølgekrav.

### Fortau

Forslagsstillar har vist til at føreslått plassering av fortau er den beste løysinga fordi den gir eit meir samanhengande fortau og betre kopling til snarveg i nord. Plassering på motsett side

av vegen vil føre til at fortauet blir brote opp av to kryss. PBE viser til at denne løysinga vil råke fleire grunneigarar som peikt på av fleire naboar, men at dei sluttar seg til forslagsstillars vurdering.

#### *Ferdsmønster for gåande/syklande og skuleveg*

I planprosessen har det blitt etterlyst gode plangrep som sikrar gang- og sykkeltilkomst via eksisterande gangveg og kommunal veg Midtunvegen mot vest. Det har blitt vurdert om det er mogleg å betre stigningsforholda på gangvegen og regulere den til offentleg veg, men det er konkludert med at det ikkje er mogleg.

Det er gjennomført ei trafikkvurdering med ROS-analyse for å vurdere moglege snarvegar, skulevegar og tilkomst til busshaldeplass frå planområdet med særleg fokus på spesielt farlege delstrekningar. På bakgrunn av dette har ulike løysingar vore vurdert i dialog med PBE og Vestland fylkeskommune. I planforslaget som no ligg føre er det lagt opp til at tilkomst til gangstien gjennom uteoppfallsarealet er via gangveg frå bustadtunet og frå ny utgang frå parkeringskjellaren. Gangstien leier vidare mot eit ventareal ved privat veg Midtunhaugen og vidare over gangfelt. Det er føreslått fartshump på kvar side av avkøyrse til parkeringskjellar. PBE vurderer at dette vil bidra til trygg kryssing for mjuke trafikantar frå privat veg Midtunhaugen og over til fortau, og at det blir enklare å velje den trygge skulevegen.

#### Støy

Planområdet er råka av støy frå Hardangervegen, og ligg i gul støysone i KPA 2018. Det er utarbeidd støyrapport som konkluderer med at krava til støy i KPA 2018 er oppfylt utan behov for støyreducerande tiltak. I etterkant av støyvurderinga er det gjort endringar i busetnaden, men det er vurdert at endringane ikkje påverkar støyforholda for planområdet.

#### Konsekvensar for naboar

##### *Solforhold og utsikt*

Naboar har vore uroa over at utnyttingsgraden for planområdet verkar for høg, og at det vil føre til tap av sol og utsikt. PBE viser til at sol- og skuggeillustrasjonar viser at ny busetnad vil gi skugge på naboeigedomane på nokre tidspunkt, men vurderer at planforslaget ikkje gir vesentleg reduksjon av solforhold for dei eksisterande bustadene. Det blir òg vist til at føreslegne takformar vil føre til endring av utsikta for eksisterande bustader mot nord, men at ulempene ikkje er vurdert som vesentlege.

#### *BFS03*

I forkant av offentleg ettersyn blei det gjort volumstudie i samband med fortetting av gnr. 43, bnr. 141, der det blei føreslått seks bueiningar på eigedomen. Det ville ført til skuggelegging av nabotomta Midtunhaugen 50, og eigedomen blei derfor føreslått regulert til eksisterande situasjon slik som BFS01-02, med grad av utnytting på 40 % BRA. Grunneigar ønskjer høgare utnyttingsgrad på tomta, og etter offentleg ettersyn har det i planføresegnene blitt opna for at det kan oppførast ein eine- eller tomannsbustad på eigedomen innafor utnyttingsgraden på 40 % BRA ekskludert parkering. Denne endringa har ikkje vore på ny høyring, men PBE vurderer at den ligg innafor rammene av det føremålet som var på høyring (frittliggande småhusbusetnad).

#### *Midtunhaugen 76*

Eigar av Midtunhaugen 76 er uroa over at ny busetnad kjem for tett på eigedomen. PBE viser til at det har blitt gjennomført nabomøter og at det er gjort justeringar i busetnaden for å oppnå større avstand. Mellom anna er byggegrensa endra frå 4 til 11,6 meter, bygg C er vinkla, og balkongar som vender mot eigedomen skal ha tett rekkverk på nedre del for å skjerme mot innsyn. PBE anbefaler òg at § 2.5.1 i føresegnene blir endra for å sikre vegetasjonsskjerm framfor gjerde mot felt BUT.

### Fortau og utviding/justering av veg

Etablering av fortau er føreslått slik at det hovudsakleg vil bli lagt i eigedomsgrensa til naboeigedomane. PBE viser til det som er sagt over knytt til vurderingar om plassering av fortau, og at etablering av fortau vil auke trafikktryggleiken i området.

### Avfallshandtering

Planforslaget legg opp til nedgravde, bunntømte containrar (felt BRE) ved innkøyringa til parkeringskjellar i felt BKS01. BIR har uttalt seg positiv til plassering og løysing for renovasjon, men på ei rekkje vilkår. Eit av dei er at renovasjonsbilen ikkje skal måtte rygge seg ut frå innkøyringa til parkeringskjellaren etter tømning. Planforslaget legg opp til at renovasjonsbilen ryggar seg inn, og at den etter tømning køyrer vidare ut på privat veg Midtunhaugen og vidare ut på kommunal veg Midtunhaugen. BIR har òg uttalt at det er eit vilkår at renovasjonsbilen ikkje skal vere til hinder eller sperre trafikk ved tømning. PBE viser til at renovasjonsbilen vil blokkere utkøyrsla frå parkeringskjellaren i fire til fem minutt ved tømning, men at løysinga er akseptabel fordi det berre stenger for inn- og utkøyring frå parkeringsanlegget i korte periodar, og ikkje er til hinder for nabolaget elles. BIR har òg bekrefta at løysinga er akseptabel i e-post datert 24.01.2022.

Vidare vil tilkomstvegen til oppstillingsplassen (f\_SKV02) overstige BIR sine krav om maksimalt 10 % (inntil 12 %) helling på korte strekk. Det kan føre til problem på glatt føre, som igjen kan føre til forseinking av tømning. BIR har i uttale datert 20.08.2018 gitt uttrykk for at det vil vere liten fare for overfylte containrar dersom renovasjonstransporten blir forseinka på grunn av dårlege verforhold, fordi renovasjonsanlegget har stor overkapasitet.

### Universell utforming

Det nye bustadtunet har fleire tilkomstar. Ikkje alle er universelt utforma. PBE vurderer at fleire av dei utvendige tilkomstane ikkje er optimale når det gjeld universell utforming, men legg til grunn at det kan løysast med heis. PBE viser til at det i samband med byggesaka ikkje er avklart om løysingane er tilfredsstillande etter byggtknisk forskrift (TEK17). Dersom dei ikkje er det, og det må arbeidast vidare med prosjektet, må det bli vurdert om det er behov for ny nabovarsling.

### Energi- og klimagassutrekning

PBE viser til at reguleringsføresegnene opnar for solcellepanel eller liknande energiløysingar. Vidare går det fram av planskildringa at forslagsstillar har mål om plusshus, og det er skildra at det kan bli vurdert eigenproduksjon for straum ved solcellepanel eller brukte Leaf-batteri for mindre belastning av straumnett. Det skal vidare bli sett på om det kan borast til bergvatn for oppvarming og kjøling av bustader. PBE viser til at det er positivt at desse løysingane skal bli vurdert, men at det ikkje er sikra i føresegnene. Vidare føreset dei at omsyn til naboar og omgivnader inngår i vurderingane, og at det må vurderast om tiltaka utløyser behov for ny nabovarsling.

### Konklusjon

PBE sluttar seg i hovudsak til hovudføremålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Det blir likevel vurdert at planforslaget må endrast på følgjande tre punkt for å vere tilfredsstillande:

- Siste setning i reguleringsføresegn § 2.5.1 blir endra til: «Det skal etableres vegetasjonsskjerm bestående av stedegne planter, gjerne vintergrønne, i felt BKS01 og BUT mot f\_SV02 og tilgrensende eiendommer i sør og vest. Illustrasjonsplan datert 10.06.2021 er retningsgivende for plassering av vegetasjonsskjermen»
- Første og siste setning i reguleringsføresegn § 3.1.1.7.a blir endra til: «Det skal etableres minimum 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.». «Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal»



- Reguleringsføresegn § 6.3.11 blir endra til: «Vegetasjonsskjerm skal være etablert i felt BKS01 og BUT iht. § 2.5.1»

### **Byrådetts vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Byrådet vurderer at planforslaget er i tråd med KPA 2018. Planområdet ligg i byfortettingssona, og legg opp til fortetting i form av 16 varierte bustader sentralt på Midtun. Planområdet ligg i kort avstand til sykkelstamvegen mot Bergen, og det er gangavstand til bybane. Det vil bidra til å støtte opp under sentrale visjonar i mellom anna Kommuneplanens samfunnsdel om ein kompakt og velfungerande by der trafikkauke skjer gjennom kollektivtransport, gonge og sykkel. Byrådet er òg positive til at planforslaget legg opp til utbetringar i veg og fortau som gir betre trafikktryggleik og betre forhold for mjuke trafikantar i området. Byrådet sluttar seg til PBE sine vurderingar, men vil kommentere nokre forhold særskilt.

### Parkeringsdekning

Planforslaget legg opp til maksimalt ein bilparkeringsplass per bueining i felt BKS01. PBE viser til at det utgjør 1,2 bilparkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> bustad, og dermed maksimal tillaten parkeringsdekning etter KPA 2018. Byrådet kan ikkje sjå at det finst grunnar som talar for å ha ei så høg parkeringsdekning. Planområdet ligg i byfortettingssona, i kort avstand til bybane og stamsykkelveg. Byrådet meiner derfor at parkeringsdekninga må setjast ned til 1 plass per 100 m<sup>2</sup> bustad. Det inneber at første setning i føresegn § 3.1.1.8.b blir endra til (jf. innstillinga punkt 1 b) v)):

*«Det tillates etablert 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> bolig»*

### Takform og materiale på kledning

Illustrasjonsmaterialet viser ein artikulert takform, som er ei fri og vidareutvikla tilpassing til saltaka på dei omkringliggande, eksisterande bustadene. Rådet for byforming og arkitektur er positive til dette, og byrådet meiner det bør sikrast betre i føresegnene. Ordlyden i føresegn § 3.1.1.4 første setning blir derfor endra til (jf. innstillinga punkt 1 b) vi)):

*«Bebyggelsen skal ha skrått tak, med varierte og diagonale møner»*

Vidare er Byrådet opptatt av at det blir valt materiale med god kvalitet. Det betyr at materiala må vere haldbare, miljøvenlege, tiltalende og gi gode kvalitetar til omgivnadane. Det går fram av føresegn § 3.1.1.5 c at busetnaden «i hovedsak» skal oppførast med kledning i tre. Det er positivt, men ordlyden opnar òg for at andre materiale kan nyttast. Byrådet vil derfor sikre at det ikkje kan nyttast platekledning, ettersom det er eit mykje nytta kledningmateriale av dårleg kvalitet. Føresegn § 3.1.1.5 a får derfor tilført følgjande setning som tredje setning (jf. innstillinga punkt 1 b) vii)):

*«Platekledning er ikke tillatt»*

### Vegetasjon og solenergianlegg på tak

Det er i føresegn § 3.1.1.5 c opna for at det kan etablerast solceller på tak på ny busetnad. Byrådet meiner at det ikkje berre må opnast for dette, men at det bør stillast krav om at det blir etablert solenergianlegg på takflatene der det er mogleg, i kombinasjon med grønne tak. Solenergianlegg bidrar til det grønne skiftet ved å auke produksjon av grøn energi, og taka på bygg utgjør eit vesentleg areal som elles ikkje blir utnytta til andre føremål. Vidare vil grønne tak mellom anna kunne bidra til betre handtering av overvatn, og til å ivareta omsyn til naturmangfald. På bakgrunn av dette tilrår byrådet at ordlyden i § 3.1.1.5 c blir endra til (jf. innstillinga punkt 1 b) viii)):

*«Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med*

*pollinatorvennlig vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg»*

#### Ny tilkomst for felt BFS01 og BFS02

Planforslaget foreslår å legge ny busetnad over delar av eksisterande tilkomst til gnr. 43, bnr. 142 og 143 (felt BFS01-02). Etter at fagnotatet var sendt over til Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling, har PBE opplyst om at det manglar ei presisering i føresegnene knytt til at avtale med grunneigarane er dokumentert før rammeløyve. På grunn av dette anbefaler byrådet å legge til ny føresegn § 6.1.2 (jf. innstillinga punkt 1 b) ix)):

*«Avtale med eierne av gnr. 43, bnr. 142 og 143 om ny tilkomst, skal være inngått og dokumentert»*

Vidare blir det lagt til ny føresegn § 6.2.7 (jf. innstillinga punkt 1 b) x)):

*«Ny tilkomst til gnr. 43, bnr. 142 og 143 skal være opparbeidet i henhold til plan»*

#### § 3.1.2.4 f i føresegnene

I § 3.1.2.4 f går det fram at ved «etablering av 15 eller fleire enheter skal minst 50 % av enhetene» ha privat uteoppholdsareal. Føresegna gjeld felta BFS01-03, der det ikkje er lagt opp til slik utbygging. Denne føresegna er derfor feil, og må strykast (jf. innstillinga punkt 1 b) xi)).

Byrådet sluttar seg elles i all hovudsak til PBE sine vurderingar, og anbefaler at PBE si innstilling blir vedtatt med dei endringane som er skissert over.

#### **Begrunnelse for framleggelse til bystyret:**

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

#### **Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

- 1) Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:
  - a) Fana, Gnr. 43, Bnr. 21 m.fl., Midtunhaugen boliger, arealplan-ID 65740000, vist på plankart, sist datert 17.08.2021
  - b) Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist fatert 24.09.2021 med følgjande endringar:
    - i) Siste setning i føresegn § 2.5.1 blir endra til: Det skal etableres vegetasjonsskjerm bestående av stedegne planter, gjerne vintergrønne, i felt BKS01 og BUT mot f\_SV02 og tilgrensende eiendommer i sør og vest. Illustrasjonsplan datert 10.06.2021 er retningsgivende for plassering av vegetasjonsskjermen.
    - ii) Første setning i føresegn § 3.1.1.7.a blir endra til: Det skal etableres minimum 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet for felt BKS01.
    - iii) Siste setning i føresegn § 3.1.1.7.a blir endra til: Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
    - iv) føresegn § 6.3.11 blir endra til: Vegetasjonsskjerm skal være etablert i felt BKS01 og BUT iht. § 2.5.1.
    - v) Første setning i føresegn § 3.1.1.8.b blir endra til: Det tillates etablert 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> bolig.
    - vi) Første setning i § 3.1.1.4 blir endra til: Bebyggelsen skal ha skrått tak, med varierte og diagonale møner.
    - vii) Ny tredje setning i føresegn § 3.1.1.5 a: Platekledning er ikke tillatt.
    - viii) Føresegn § 3.1.1.5 c blir endra til: Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med pollinatorvennlig vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg.

- ix) Ny føresegn § 6.1.2: Avtale med eierne av gnr. 43, bnr. 142 og 143 om ny tilkomst, skal være inngått og dokumentert.
- x) Ny føresegn § 6.2.7: Ny tilkomst til gnr. 43, bnr. 142 og 143 skal være opparbeidet i henhold til plan.
- xi) § 3.1.2.4 f blir sletta

2) Før kunngjering skal reguleringsføresegnene rettast i samsvar med bystyret sitt vedtak.

Dato: 22. februar 2022

Roger Valhammer  
Byrådsleiar

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 18.11.2021 med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 17.08.2021
2. Reguleringsføresegner datert 24.09.2021
3. Planskildring datert 10.06.2021
4. Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 08.06.2021
5. Merknadsskjema varsel om oppstart datert 13.11.2018
6. Merknadskart varsel om oppstart datert 13.11.2018
7. Illustrasjonsplan datert 10.06.2021
8. Utomhusplan datert 25.10.2021
9. Snitt datert 04.06.2021
10. Perspektiv datert 04.06.2021
11. Sol- og skuggeillustrasjonar datert 13.01.2021
12. Lengde- og tverrprofilar datert 01.11.2018
13. ROS-analyse trafikk datert 22.04.2021
14. VA-rammeplan datert 03.07.2018
15. VA-rammeplan del 2 datert 03.07.2018
16. VA-etatens uttale til VA-rammeplan datert 29.08.2018
17. Kulturminnedokumentasjon datert juni 2018
18. Støyutgreiing datert 31.10.2018
19. Trafikkvurdering datert 06.12.2019
20. Naturmangfaldrapport datert 18.12.2020
21. Næranalysar datert 18.12.2017
22. Temakart uteopphaldsareal datert 10.06.2021
23. Etasjeplan datert 04.06.2021
24. Fasadar datert 04.06.2021
25. Kryssutforming datert 12.12.2019
26. Teknisk vurdering gangfelt datert 22.12.2020
27. Renovasjonsteknisk plan datert 06.08.2018
28. Uttale frå BIR til renovasjonsteknisk plan datert 20.08.2018