

71320000 Fana, Gnr. 40, Bnr. 420, Sørhaugen, Skjold – oppsummering av endringer etter offentlig ettersyn og begrunnelse for justering i antall boenheter

Med bakgrunn i fagnotatet og merkander fra offentlige ettersyn er det gjort flere endringer og justeringer i planforslaget for Sørhaugen. Dette omfatter endringer i både plankart, illustrasjonsplan, bestemmelser og planbeskrivelse. Hovedendringene er oppsummert i det følgende.



Figur 1: rød sirkel markerer felt hvor det er gjort endringer etter offentlig ettersyn.

Forslag til offentlig ettersyn

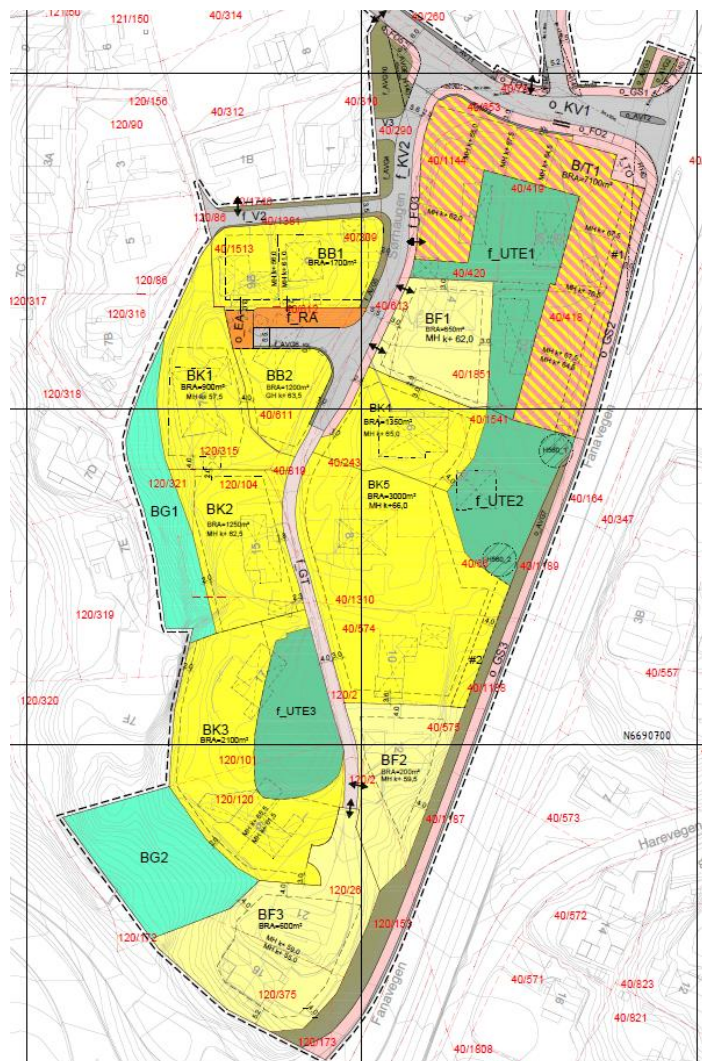
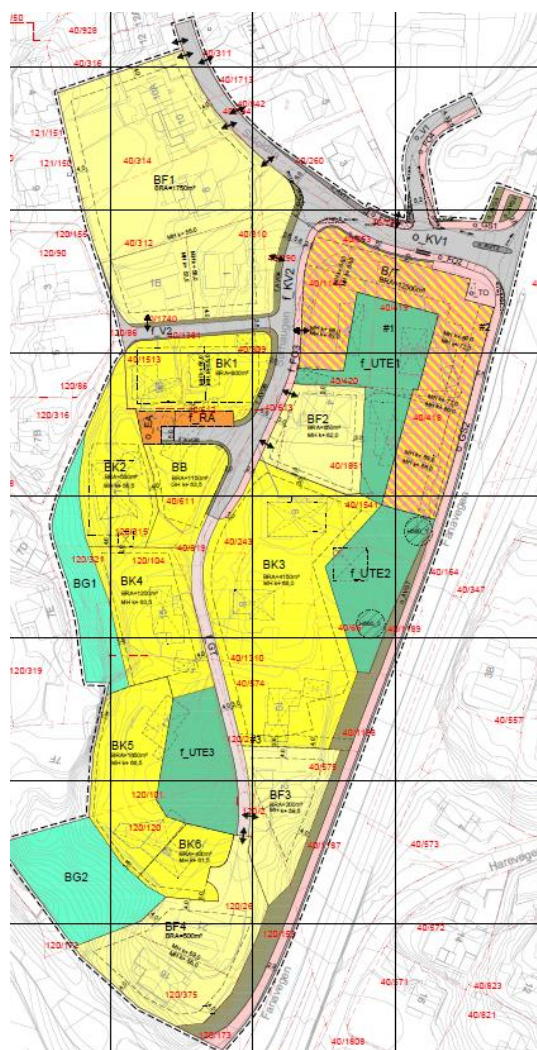


Revidert forslag - oktober 2025



Endringer i plankart og feltnavn

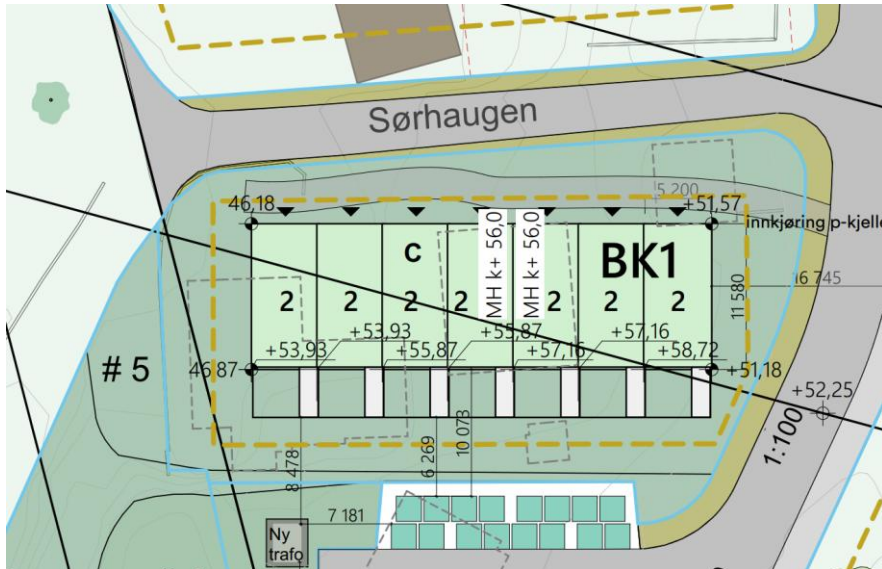
Feltnavn til offentlig ettersyn	Feltnavn etter offentlig ettersyn (revidert plankart)
BF1	Utgår
BF2	BF1
BF3	BF2
BF4	BF3
BK1	BB1
BK2	BK1
BK3	BK4, BK5
BK4	BK2
BK5	BK3
BK6	BK3
BB	BB2
B/T	B/T1 (B/T2, f_PH i vertikalnivå 1)



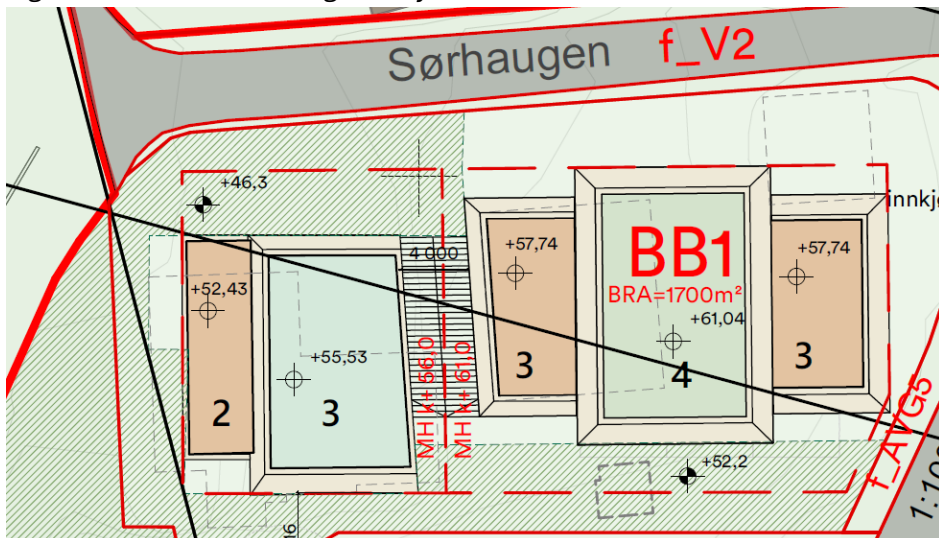
Figur 2: til venstre: plankart til offentlig ettersyn. Til høyre: revidert plankart etter offentlig ettersyn

Tidligere felt BK1

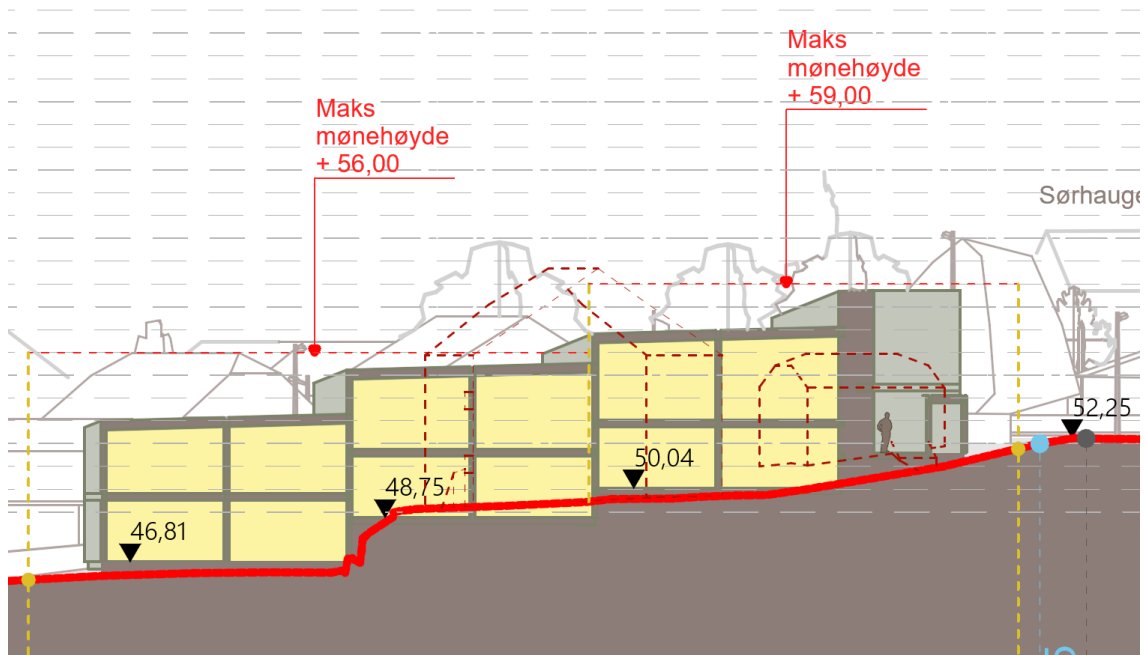
Innenfor felt BK1 var det til offentlig ettersyn planlagt rekkehus med maks byggehøyde på kote +56. Etter offentlig ettersyn er dette endret til flermansboliger med 3-4 etasjer (BB1), hvor maks byggehøyde er endret til kote +61,04 . I revidert forslag er bebyggelsen delt opp slik at det er et brudd i rekken av boliger. Takformen er også endret slik at denne samsvarer fint med takformen på vinkelbygget (B/T).



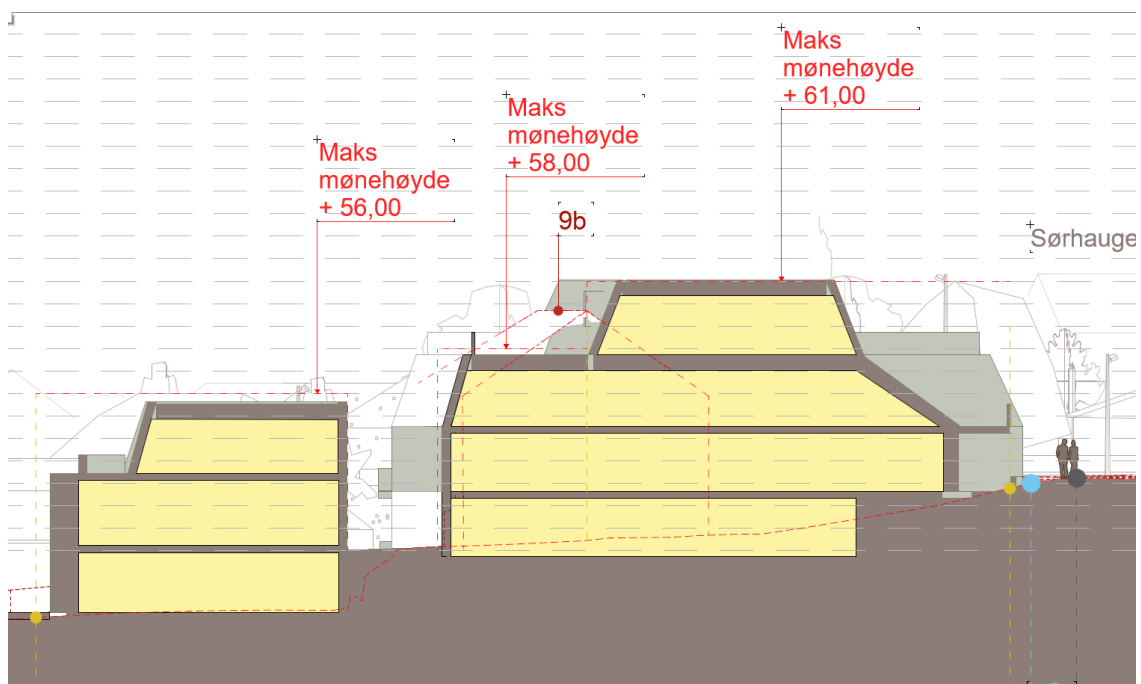
Figur 3: felt BK1 til offentlig ettersyn.



Figur 4: felt BB1 i revidert planforslag etter offentlig ettersyn.



Figur 5: snitt for bebyggelse i BK1 levert til offentlig ettersyn.



Figur 6: snitt for bebyggelse i BB1 i revidert materiale etter offentlig ettersyn.



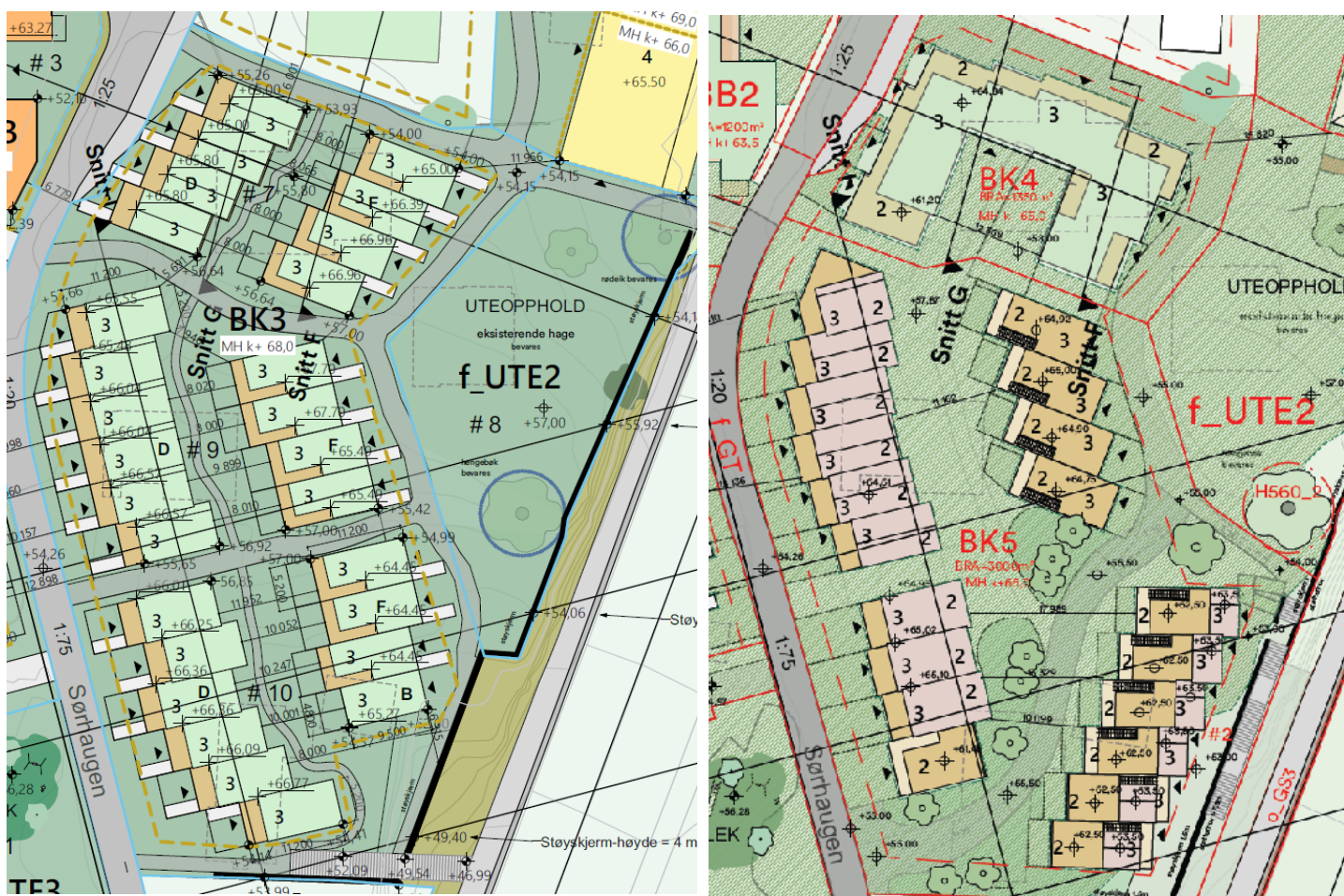
Figur 7: viser bebyggelse i felt BK1 i planforslaget til offentlig ettersyn. Den grønne «veggen» mellom bebyggelsen og veien illustrerer høyde og plassering på en hekk i dagens situasjon.



Figur 8: viser endret bebyggelse i felt BB1.

Tidligere felt BK3 og f_UTE2

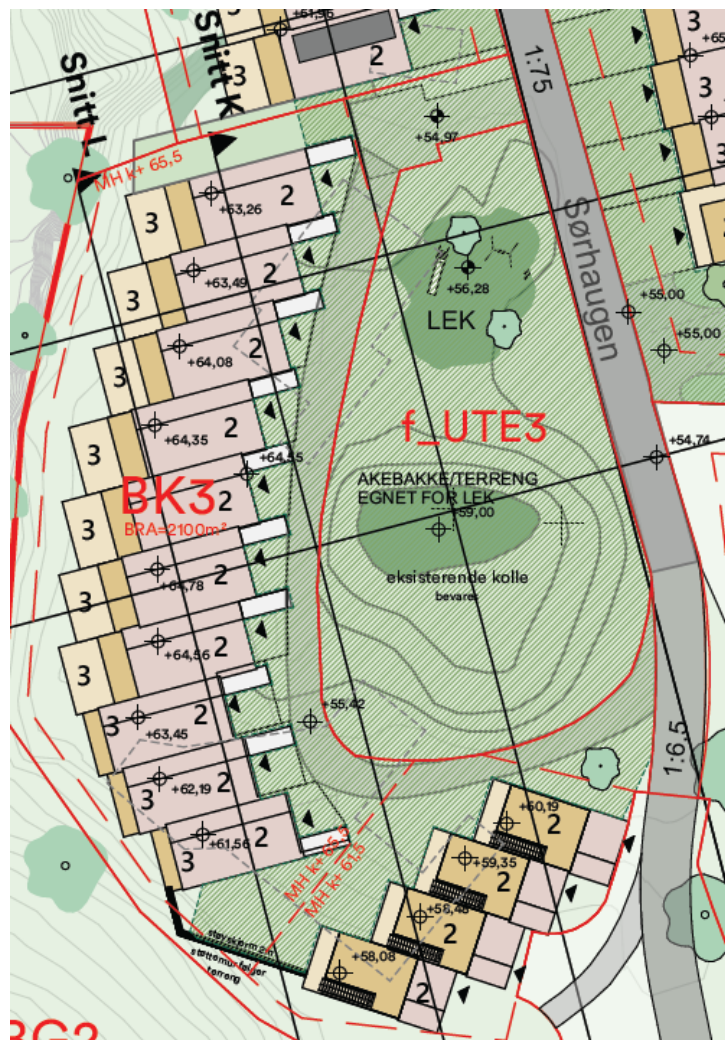
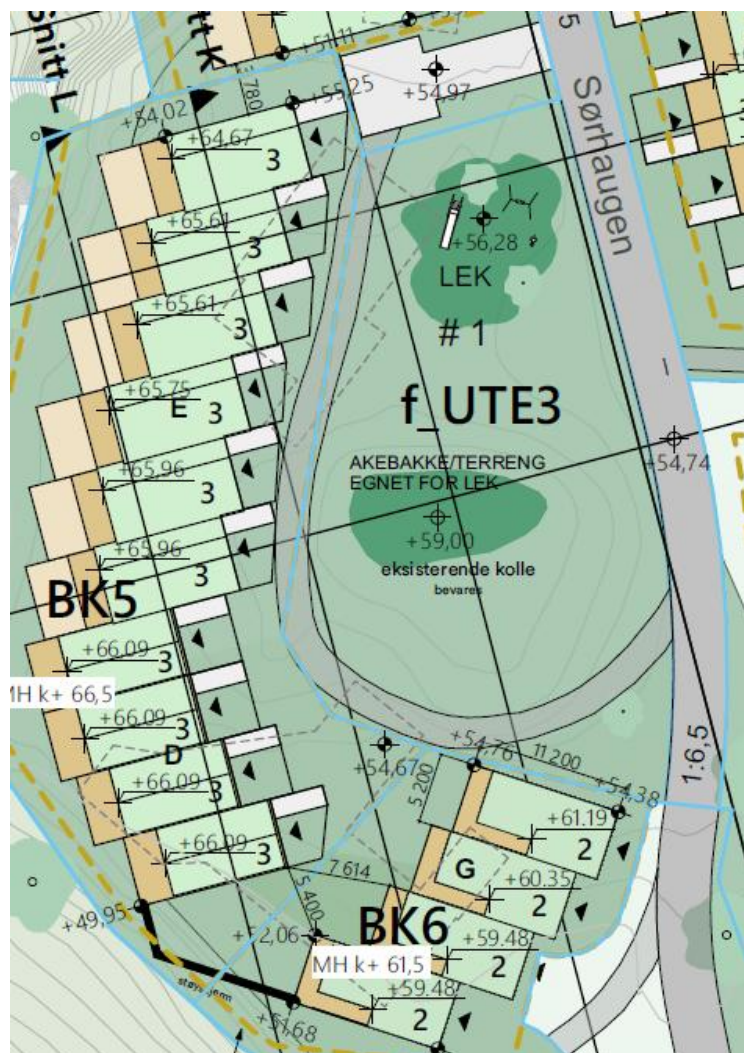
Tidligere felt BK3 har blitt endret til BK4 og BK5. Boliger lengst nord har blitt endret fra rekkehus til flermannsbolig med tre etasjer (BK4). Videre er plassering av rekkehusene mot øst; Fanavegen, justert og skråstilt (BK5). I ny situasjon er det mer rom mellom bebyggelsen, samtisig som arealene er utnyttet på en mer effektiv måte. I revidert forslag er det lagt en veiforbindelse mellom bebyggelsen og felles uteoppholdsareal. Veien er knyttet til Sørhaugen i begge ender. Videre er forbindelse mellom Fanavegen og utbyggingsområdet justert, slik at det i revidert forslag er etablert en trappeforbindelse fra Fanavegen som leder til en mer sentral del av utbyggingsområdet i f_UTE2 og BK5. f_UTE2 er tilpasset endringene i felt BK4-5 og trappeforbindelsen til Fanavegen, og har i revidert forslag en mer sømløs overgang til f_UTE1.



Figur 9: utsnitt til venstre viser bebyggelse i felt BK3 til offentlig ettersyn. Utsnitt til høyre viser endringer etter offentlig ettersyn. Dette omfatter endringer i bebyggelse, justert veiforbindelse mellom BK4-5 og f_UTE2, samt justert trappeforbindelse til o_GS3.

Felt f_UTE3

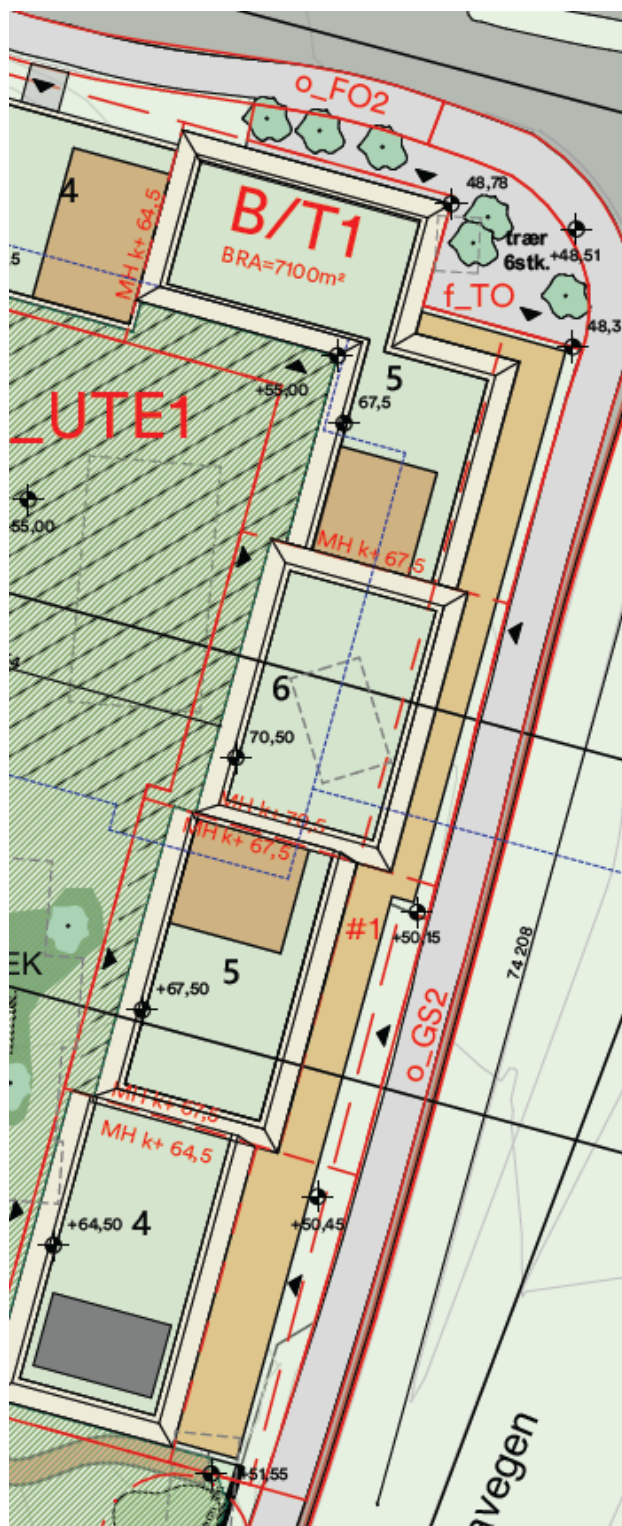
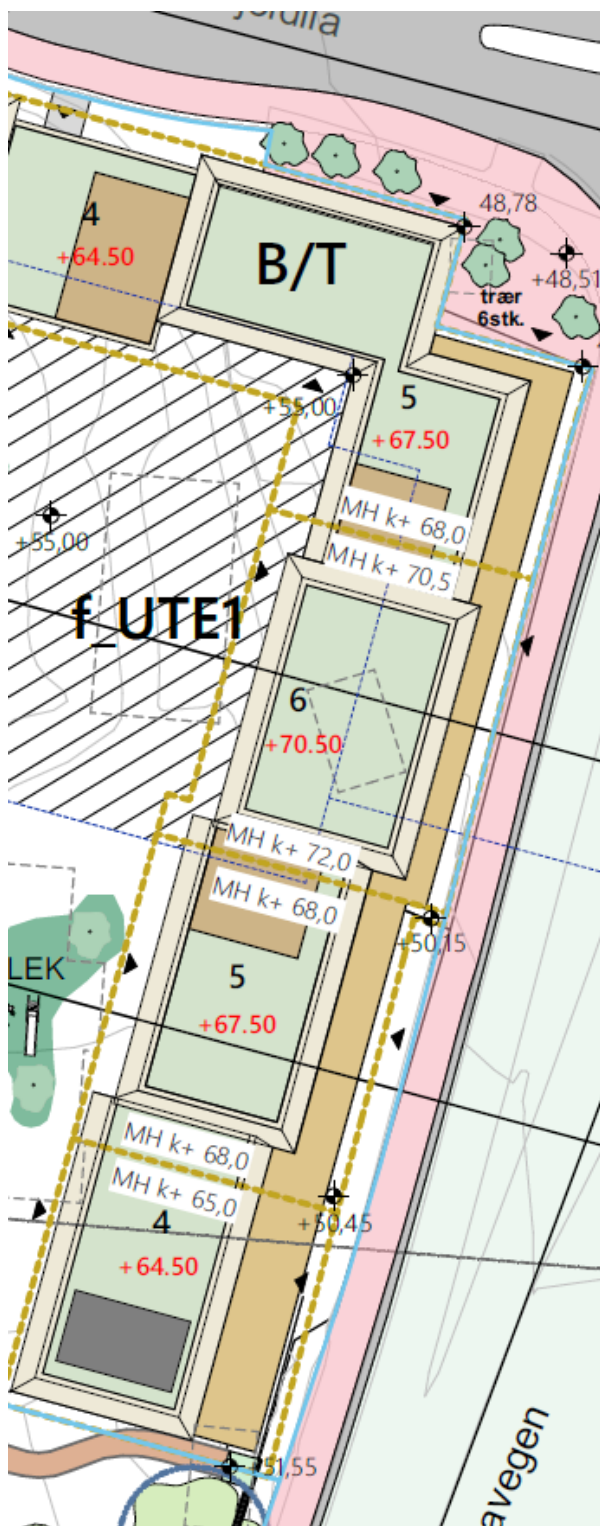
Innenfor felt f_UTE3 er det jobbet videre med terrengtilpasning slik at tilkomstvei til boliger er trukket lenger sør, på den måten ivaretas eksisterende terreng bedre. Veien er også utvidet for å sikre tilkomst til alle boligene innenfor feltet.



Figur 10: utklipp til høyre viser revidert forslag hvor tilkomstvei til boliger i BK3 er justert.

Felt B/T

Innefor felt B/T er det gjort justeringer knyttet til parkeringsanlegget under bebyggelsen. Innenfor B/T1 er det fleste høyder redusert med 1,5 m mens to kotehøyder er redusert med 1 m. Felt B/T er i ny situasjon inndelt i to vertikalnivå. B/T1 er på bakkeplan, mens B/T2 og f_PH er underbakken og rommer blant annet parkering.



Figur 11: utklipp til venstre viser revidert forslag med reduserte byggehøyder. Nye høyder er markert i rødt.

Bakgrunn for endring i antall boenheter

I planforslaget som forelå til 1. gangsbehandling var det lagt opp til 163 nye enheter. Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer innenfor flere av delfeltene med hensyn til typologi og plassering av bebyggelse. Endringene har ført til bedre utnyttelse av arealene, og dette har igjen medført endring i antall nye boenheter. I planforslaget som nå foreligger er det foreslått totalt 198 boenheter.

De enkle volumene som ble vist i tidligere faser av prosjektet er videreutviklet og tilpasset. Etter offentlig ettersyn har vi hatt flere runder med gjennomgang av samtlige bygg, der vi har sett spesielt på terrengtilpasning, utforming og takutforming. Etasjehøyder og takløsninger er vurdert på nytt i tråd med prosjektutviklingen og det økte detaljeringsnivået i denne fasen.

Resultatet er at de fleste boligfeltene har fått en bedre plassering i terrenget, og byggehøydene er generelt redusert med mellom 1 og 3 meter. Et unntak er tidligere felt BK2 (nå BK1), der byggene måtte tilpasses terrenget på en annen måte. For å muliggjøre skråtak har høyden her blitt økt med 1 meter.

Når det gjelder tidligere felt BK1, som nå foreslås med endret formål til flermannsboliger, har dette gitt økt utnyttelse og byggehøyde sammenlignet med det som tidligere ble presentert i 3D-modellen. Innenfor det nye feltet BB1 ligger en del av bebyggelsen på kote +61,0, hvilket er 1,5 meter høyere enn mønehøyden til en eksisterende bolig på +59,5.

I tillegg til disse justeringene er det gjort vurderinger med tanke på helhetlig design og effektivitet. Målet har vært å skape en god sammenheng mellom de ulike boligfeltene, redusere visuelle virkninger, og samtidig effektivisere arealutnyttelsen og tilpasse planløsningene til fremtidig bruk på en mest mulig funksjonell måte.

Utover en oppjustering av antall boenheter som følge av endringer i typologi og plassering av bebyggelse, er det gjort en mindre oppjustering av antall boenheter med bakgrunn i følgende punkter.

- Dagens boligprosjekter i nærområdet, inkludert prosjektet på Sørhaugen, har mange store boliger. Det gir en skjevhet i tilbudet, særlig for førstegangskjøpere og husholdninger med vanlige inntekter. Flere, men mindre boliger gir en mer tilpasningsdyktig bebyggelsesstruktur, som lettere kan møte ulike husholdningstyper og boligpreferanser. En større variasjon i boligtilbudet vurderes dermed til å være positivt med hensyn til sosial bærekraft.
- Statistikk fra de siste to årene viser at snittstørrelsen på nye leiligheter i Bergen har gått ned med ca. 10 kvm. Dette skyldes primært økonomiske årsaker og lavere kjøpekraft, noe som gjør mindre enheter mer attraktive og salgbare, og dermed har betydning for gjennomførbarheten i prosjektet.

- Planen har en høy andel MUA og kvaliteten på uterommene er meget god. Det er god tilgjengelighet, med sammenhengende grønne kvaliteter og funksjonell organisering. Selv etter justeringen vil MUA-andel og kvalitet fortsatt ligge godt over det som er vanlig for tilsvarende prosjekter.

Feltnavn til offentlig ettersyn	Enheter	Feltnavn etter offentlig ettersyn (revidert plankart)	Enheter
BF1		Utgår	
BF2	2	BF1	2
BF3 (eksisterende)	1	BF2 (eksisterende)	1
BF4 (eksisterende)	2	BF3 (eksisterende)	2
BK1	7	BB1	19 (+12)
BK2	5	BK1	6 (+1)
BK3	28	BK4, BK5	33 (+5)
BK4	7	BK2	7
BK5	10	BK3	14
BK6	4	(BK3)	
BB	18	BB2	19 (+1)
B/T	84	B/T1 (B/T2, f_PH i vertikalnivå 1)	84

Endring i utnyttelse

Feltnavn til offentlig ettersyn	Utnyttelse (m2-BRA) til offentlig ettersyn	Feltnavn etter offentlig ettersyn (revidert planforslag)	Utnyttelse (m2-BRA) revidert planforslag
BF1	1750 (eksisterende)		
BF2	650	BF1	650
BF3	200 (eksisterende)	BF2	200
BF4	500 (eksisterende)	BF3	600
BK1	800	BB1	1700
BK2	550	BK1	900
BK3	4150	BK4, BK5	1350, 3000
BK4	1200	BK2	1250
BK5	1650	BK3	2100
BK6	400	(BK3)	(2100)
BB	1150	BB2	1200
B/T	12500	B/T1 + B/T2 og f_PH (vertikalnivå 1)	7100, 2300, 4100

Oversikt over høydeendringer

Feltnavn til offentlig ettersyn	Maks regulert byggehøyde	Feltnavn etter offentlig ettersyn (revidert plankart)	Maks regulert byggehøyde	Endring
BF1	+58	Utgår		
BF2	+62	BF1	+62	0
BF3	+59,5	BF2	+59,5	0
BF4	+59	BF3	+59	0
BK1	+59	BB1	+61	+2
BK2	+56,5	BK1	+57,5	+1
BK3	+68	BK4, BK5	+65, +66	-3, -2
BK4	+63,5	BK2	+62,5	-1
BK5	+66,5	BK3	+65,5	-1
BK6	+61,5	(BK3)	(+65)	
BB	+63,5	BB2	+63,5	0
B/T	+72	B/T1 (B/T2, f_PH i vertikalnivå 1)	+70,5	-1,5