



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2023/11595-174
Saksbehandler: Caroline Giezendanner Lygren
Dato: 20.11.2025

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Planforslag til begrenset høring:

Fana, Gnr. 40, Bnr. 420, Sørhaugen, Skjold, Reguleringsplan arealplan-ID 71320000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 04.01.2025-18.02.2025. Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: www.arealplaner.no/bergen4601. Dokument nummer 84: *Fagnotat, offentlig ettersyn*. Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Foreslåtte endringer

Med bakgrunn i fagnotatet og merknader til offentlig ettersyn er det gjort justeringer i planforslaget. Justeringene går hovedsakelig på antall boenheter, boligtypologi og struktur i prosjektet. I det følgende fremgår plan- og bygningsetatens vurderinger av endringene. Mer detaljerte beskrivelser og illustrasjoner av endringene kommer frem i vedlegg 1 «*Sørhaugen – oppsummering av endringer etter offentlig ettersyn*», datert 14.11.2025, som er utarbeidet av forslagsstiller.

Antall boenheter og utnyttelse

Forslagsstiller ønsker å fremme planforslag med økt utnyttelse og antall boliger. Foreliggende planforslag åpner for etablering av 198 nye boenheter, som er en oppjustering med 28 enheter siden offentlig ettersyn. Utnyttelsen i prosjektet har økt med 950 m² BRA, fra 25 500 m² BRA til 26 450 m² BRA.

I vedlegg 1 begrunner forslagsstiller økningen med at det er sett nærmere på bebyggelsen, som har resultert i endringer av typologi, høyder og plassering av bebyggelsen. Forslagsstiller mener også at det er behov for mindre leiligheter, ettersom området har mange store boliger i dag.

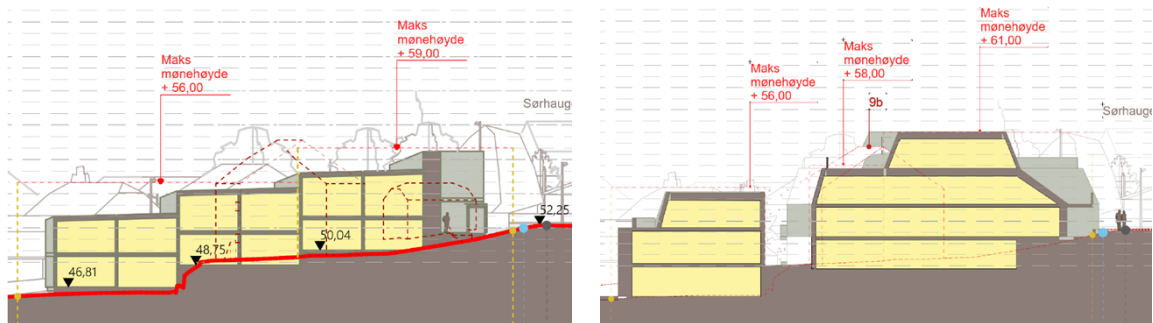
I det følgende fremgår våre vurderinger av de største endringene som medfører økning i antall boenheter. Foreløpige vurderinger er at vi ikke støtter økningen av boenheter i prosjektet.

Felt BB1 (tidligere BK1)

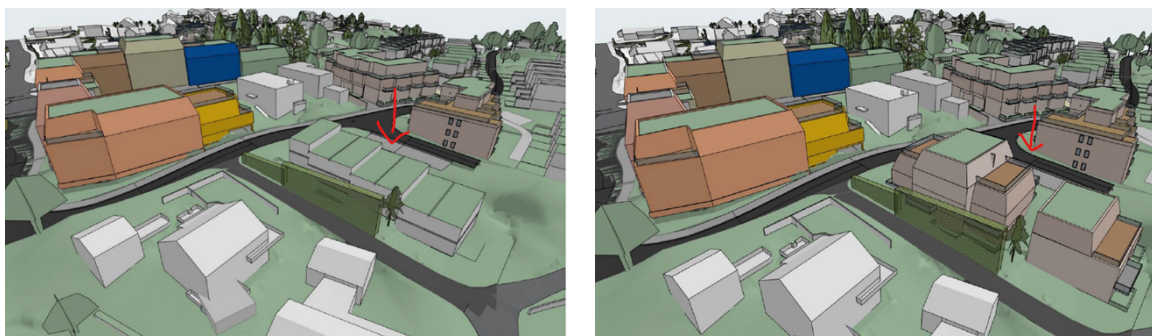
Feltet omfattes av sone C i [Bergen kommunes stedsanalyse for Skjold](#), hvor det anbefales rekkehus eller flermannsboliger med egne hager og opptil maksimum 2-3 etasjer. Til offentlig ettersyn ble det foreslått rekkehus med to etasjer, mønehøyde maks kote +59 i plankart. Bestemmelsene var derimot fleksible, og åpnet opp for leilighetsbygg innenfor alle BK-feltene, som i prinsippet betydde at hele planområdet kunne ha leiligheter. Plan- og bygningsetaten vurderte dette som uheldig, ettersom intensjonen med BK-feltene har vært å etablere familieboliger i form av rekkehus. Vi åpnet opp for at det kunne vurderes flermannsboliger innenfor en mindre del av BK, eksempelvis i daværende felt BK1.

Feltet foreslås nå med flermannsboliger med varierte byggehøyder med tre til fire etasjer, se figur 1 og 2. Maks mønehøyde er foreslått til kote +61. Forslagsstiller oppgir i vedlegg 1 at feltet har økt fra 7 til 19 boenheter siden offentlig ettersyn, og utnyttelsesgraden er økt fra 800 til 1700 m² BRA.

Forslagsstiller eier ikke eiendommene i feltet, gnr. 40, bnr. 1513/309. Plan- og bygningsetaten har anbefalt at eiendommene inkluderes i planforslaget, ettersom stedsanalysen for Skjold anbefaler at feltene i planområdet planlegges og/eller bygges ut samtidig. Dette gir kommunen mulighet til å se et større område i sammenheng med tanke på en fremtidig utvikling av Skjold.



Figur 1: Til venstre: Offentlig ettersyn. Til høyre: Foreliggende forslag.



Figur 2: Til venstre: Offentlig ettersyn. Til høyre: Foreliggende forslag. Rød pil peker på det aktuelle feltet.

Plan- og bygningsetaten ønsker høringsinnspill før vi tar endelig stilling til endringene. Vi var positive til løsningen som lå ute til offentlig ettersyn. Vi er foreløpig åpne for å kunne vurdere en annen boligtypologi enn rekkehus i feltet, men etter en helhetlig vurdering, må fotavtrykket reduseres og kvaliteten på uteoppholdsarealer må bedres. Det vises til stedsanalysen for Skjold, hvor det skal legges opp til at bebyggelsen skal ha egen hage. I tilleggsnotat for MUA er store deler av felles uteoppholdsareal i feltet tett på renovasjonsarealet, felt f_RA. Vi vurderer at det må sikres en buffer mellom oppholdssoner og renovasjonsarealet, uavhengig av hvilken type boligbebyggelse det landes på.

Felt BK4 og BK5 (tidligere BK3) og f_UTE2

Tidligere felt BK3 har blitt delt opp i to felt. Boliger lengst nord i feltet har blitt endret fra rekkehus til flermannsbolig med tre etasjer, se figur 3. Nytt feltnavn er BK4.

I BK5 er plassering av rekkehusene mot øst (Fanavegen) justert og skråstilt. Det er lagt inn en veiforbindelse mellom bebyggelsen i feltet, som er knyttet til Sørhaugen i begge ender.

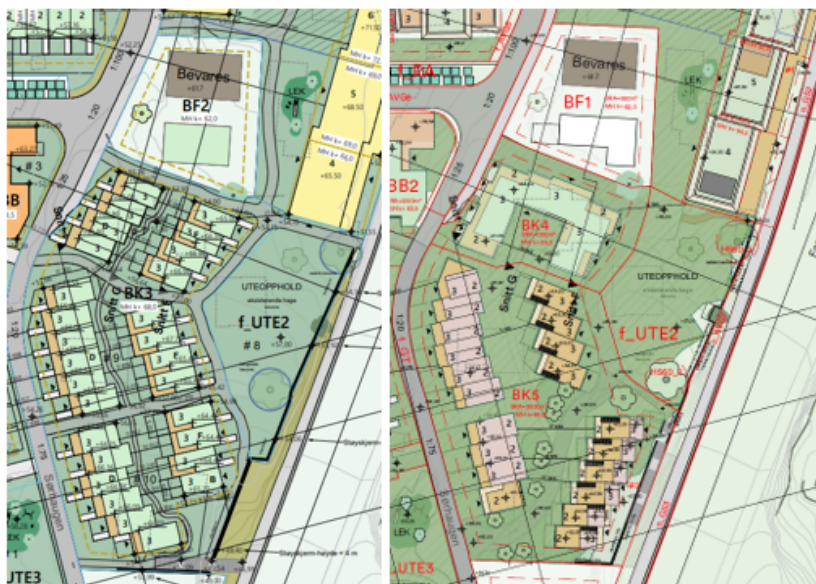
Trappen ned til Fanavegen er justert og flyttet, slik at den i revidert forslag leder til en mer sentral del av utbyggingsområdet i f_UTE2 og BK5.

Uteoppholdsarealet f_UTE2 er tilpasset nevnte endringer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke endringene som er foreslått i nytt felt BK4. Ny bebyggelse i felt BK4 og BF1 er planlagt tett oppi hverandre med byggegrense på 5 meter. Bygningsstrukturen som

foreslås i BK4 skaper en vegg mot nord, hvilket vi vurderer som en ulempe for naboeiendommen i felt BF1 (gnr. 40 bnr. 1851). Vi anbefaler forslaget som lå ute til offentlig ettersyn med rekkehus og åpning i nord, men med en nedskalert byggehøyde jf. vår vurdering til offentlig ettersyn.

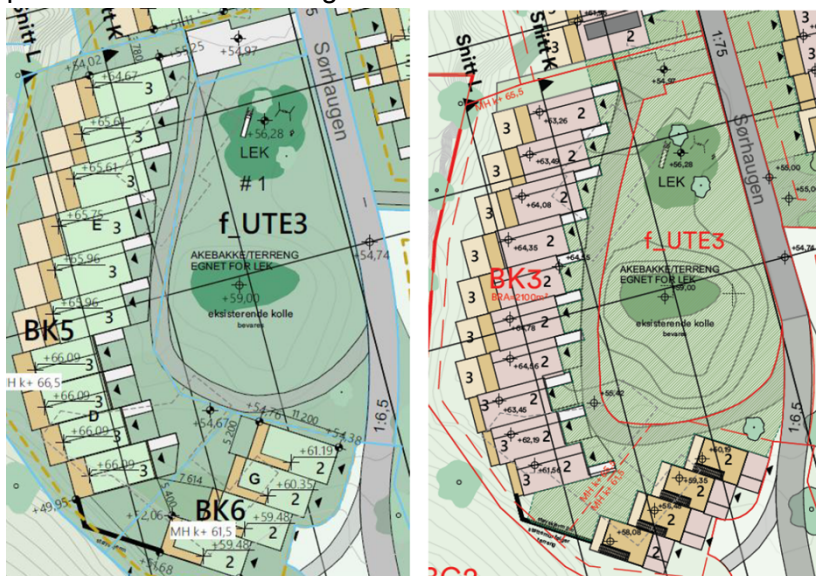
Vi er ellers positive til endringene som er gjort. Det er gitt mer rom mellom rekkehusbebyggelsen og maks mønehøyde er nedjustert med to-tre meter. Dette følger opp våre tilbakemeldinger i fagnotatet til offentlig ettersyn.



Figur 3: Til venstre: Offentlig ettersyn. Til høyre: Foreliggende forslag.

f_UTE3

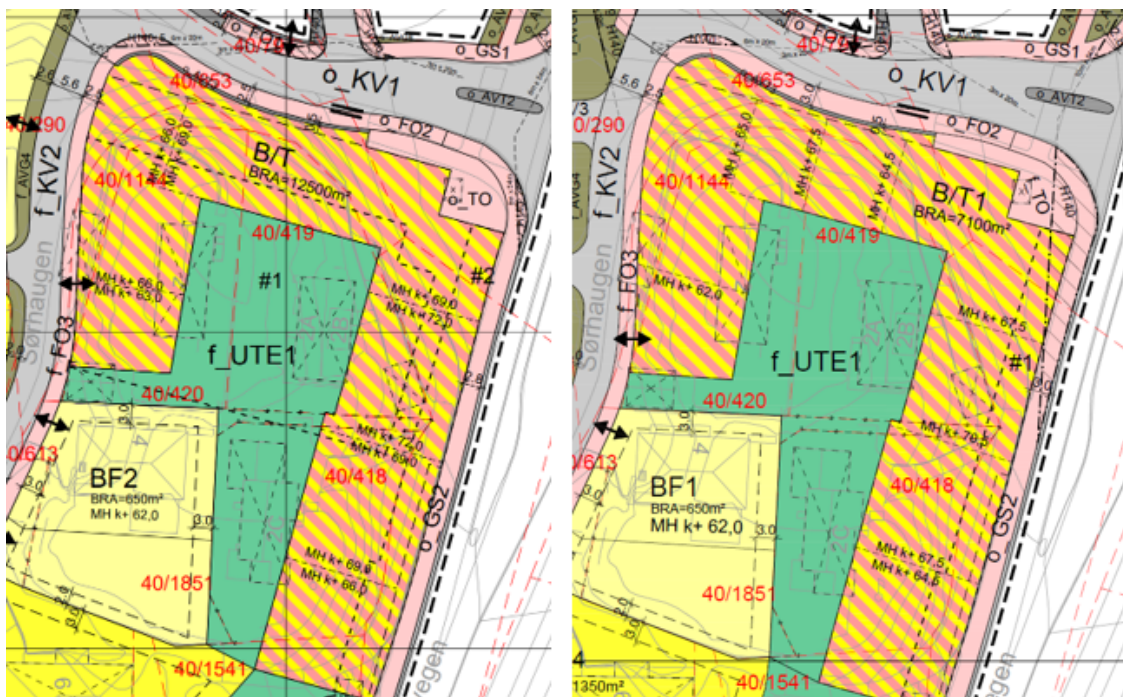
Tilkomsvei til boliger er trukket lenger sør, slik at eksisterende terreng ivaretas bedre. Veien er også utvidet for å sikre tilkomst til alle boligene innenfor feltet. Plan- og bygningsetaten er positiv til foreslått endring.



Figur 4: Til venstre: Offentlig ettersyn. Til høyre: Foreliggende planforslag.

Felt B/T

Plankartet er justert, slik at det nå er to vertikalnivå (se vedlegg Plankart). B/T1 er på bakkeplan, mens B/T2 og f_PH er under bakken og rommer blant annet parkering. Når det gjelder endringer av byggehøyder, er disse nedjustert i tråd med våre tilbakemeldinger i fagnotatet til offentlig ettersyn, med unntak av vår anbefaling om maks fem etasjer for bebyggelsen. Vi støtter ikke foreslått 6.etasje.



Figur 5: Felt B/T. Til venstre: Offentlig ettersyn. Til høyre: foreliggende planforslag.

Trafikk

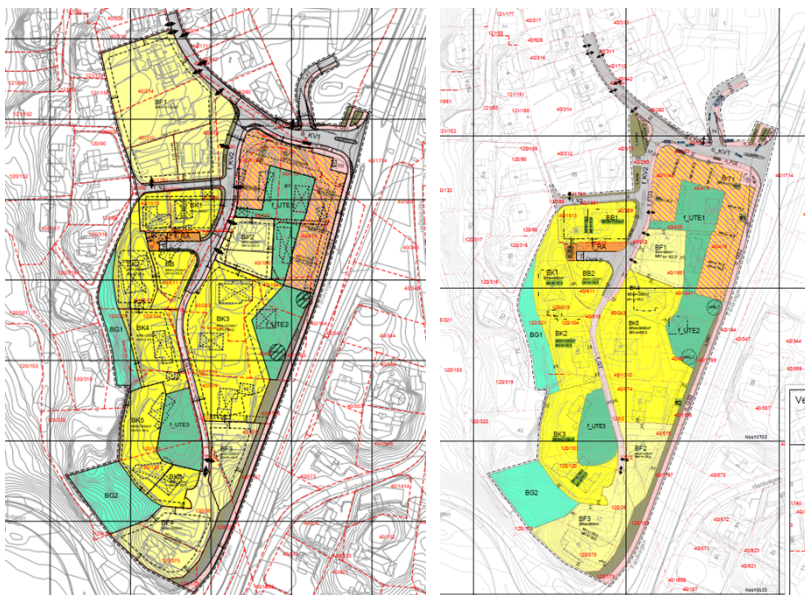
Trafikk- og mobilitetsanalysen er revidert (04.06.2025) etter offentlig ettersyn. Den oppgir innledningsvis en lavere utnyttelse og antall boenheter enn foreliggende planforslag, men i kapittel 6.2 vurderes en oppjustert parkeringsdekning fra 0,6 til 0,74 per 100 m² bolig, som utgjør 155 parkeringsplasser, omtrent tilsvarende en parkeringsdekning på 0,6 for de foreslåtte boenhetene. Økningen i antall boenheter vil ifølge analysen medføre en trafikkøkning på ca. 50 ÅDT, tilsvarende ca. 5 flere bilpasseringer i makstimen i krysset Fanaveien/Sæterveien/Skjoldlia. Ifølge analysen, vil ikke endringen ha vesentlig betydning for kapasitet og trafikkavvikling i krysset. Sving til/fra Skjoldlia har lav belastningsgrad (under 0,3) og stor kapasitetsreserve.

Plan- og bygningsetaten vurderer at trafikkanalysen må oppdateres før sluttbehandling, slik at riktig BRA bolig legges til grunn for parkeringsdekning. Vi mener imidlertid at analysen gir innsikt i kryssets tåleevne og oppfatter at krysset vil tåle en viss økning av bruksareal i prosjektet.

I høringsperioden ønsker vi innspill fra bymiljøetaten og fylket om eventuelle innvendinger mot en mulig økning av trafikk i krysset og Skjoldlia.

Plangrense

Planavgrensningen er redusert. Feltet som lå lengst nord i plankartet (felt BF1) til offentlig ettersyn er tatt ut av planen (se figur 6). Feltet utgjorde 1750 m² BRA. Planforslaget la ikke opp til videreutvikling av feltet. Plan- og bygningsetaten støtter at feltet tas ut. I stedsanalysen for Skjold utgjør dette arealet en del av et større felt som anbefales utviklet samtidig, og ser det derfor hensiktsmessig at hele feltet i stedsanalysen reguleres samlet i en egen plan.



Figur 6: Planavgrensning. Til venstre: Offentlig ettersyn. Til høyre: Foreliggende forslag.

Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringssider.

www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Og som vedlegg til dette brevet.

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringssiden](http://kunngjoringssiden),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen 11.12.2025. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2023/11595. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40808089 eller e-post Caroline.Lygren@bergen.kommune.no

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Caroline Lygren

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.