



Vår referanse: PLAN-2022/20503
Saksbehandler: Marianne Grytten
Dato: 06.01.2026

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring: Åsane, Gnr. 185, Bnr. 647, Storbotn, Reguleringsplan arealplan-ID 62950000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 25.05.2019 – 13.08.2019. Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: www.arealplaner.no/bergen4601. 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.

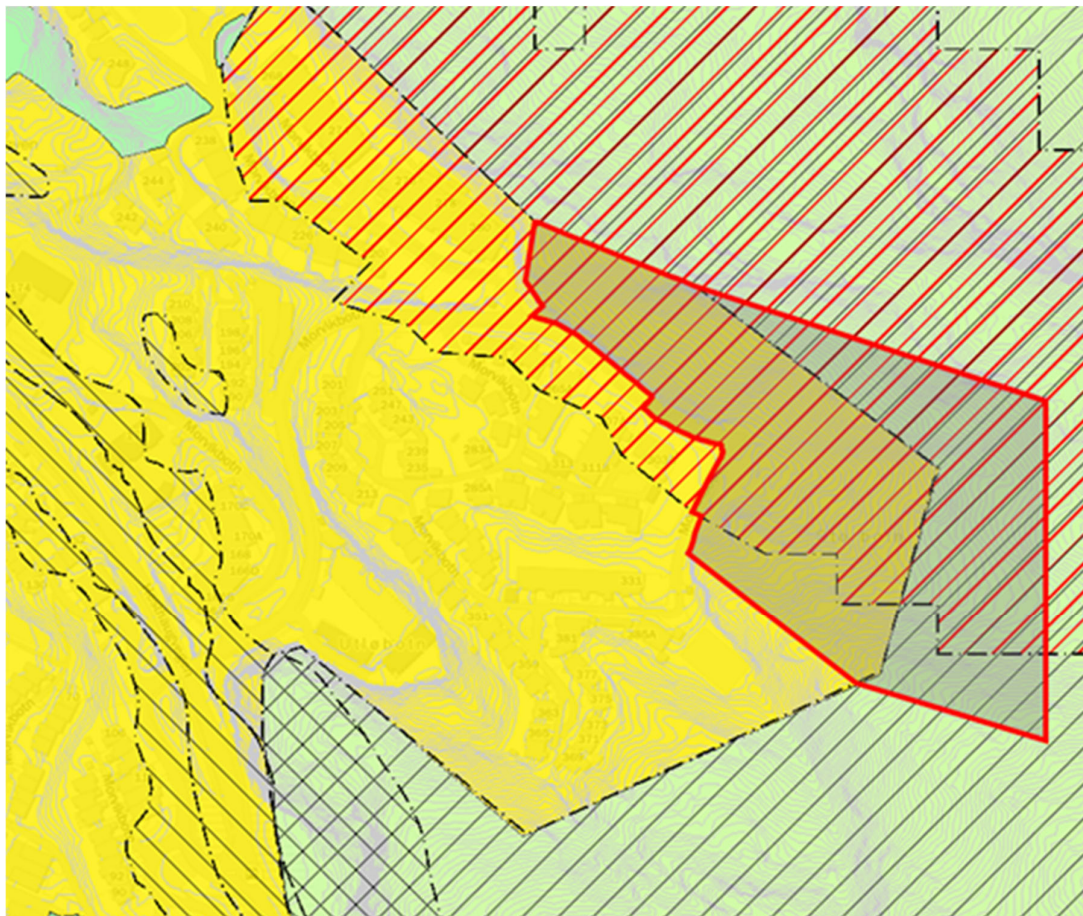
Om planforslaget

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Vestbo BBL detaljregulering for et ubebyggt område ved Storbotn i Åsane bydel. Adkomst til planområdet er via kv. 4814 Morvikbotn og fv. 5306 Hesthaugvegen.



Figur 1: Oversiktsfoto t.v. Senterområdet rundt Åsane terminal helt til høyre i bildet. Planområdet ligger i bratt terreng nord-øst for eksisterende bebyggelse i Morvikbotn som vist i oversiktsfoto t.h.

Planområdet ligger i en skråning i bunnen av fjellet Morvikvarden. Det er to kulturminner i planområdet; ett torvhus i stein, og Kyrkjestien. Det renner også to bekker gjennom området. Intensjonen med planforslaget er etablering av til sammen 10 boenheter fordelt på to rekkehus.



Figur 2: Planområdet er i all hovedsak satt av til Øvrig byggesone i KPA2018.

Foreslåtte endringer fra offentlig ettersyn

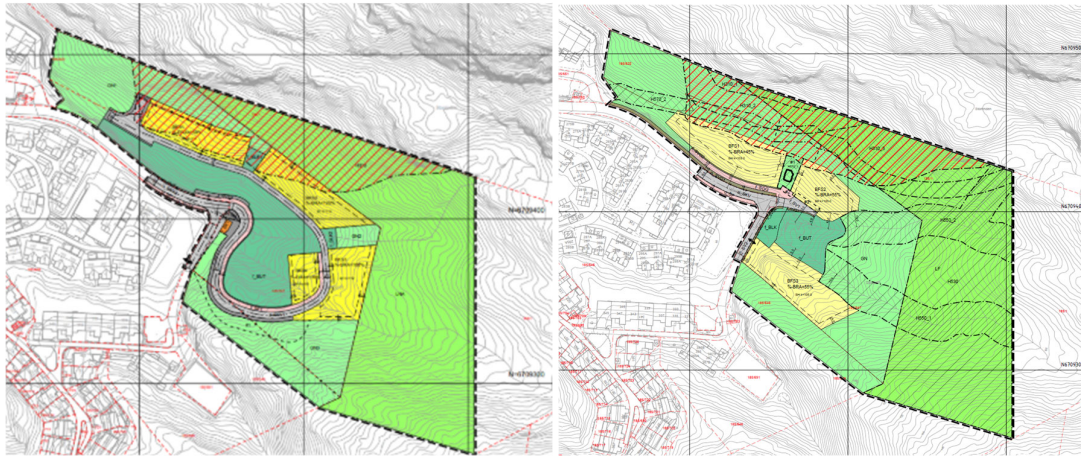
- Reduksjon av antall boenheter fra 23 til 10.
- Mesteparten av areal avsatt som Øvrig byggesone i KPA2018 reguleres til formål under enten Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) eller Grønnstruktur (G).
- Volum og byggehøyde er redusert, og takform saltak er sikret i bestemmelsene.
- Ene- og tomannsboliger er vurdert, men ble i samråd med Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten valgt bort til fordel for lavere fotavtrykk og lavere terrenginngrep.
- Bebyggelse er i samråd med Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten trukket nærmere kommunal veg blant annet for å minimere natur – og terrenginngrep.
- De to kulturminnene – Kyrkjestien og torvhuset - ivaretas, og torvhuset restaureres.
- Naturmangfold er vurdert i henhold til nml. § 8 – 12.
- Bebyggelse legges utenfor sone for skredfare.
- Parkering er samlet ved inngangen til området i parkeringskjeller, og med tre parkeringsplasser avsatt til gjesteparkering. Boligområdet er bilfritt.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 25.05.2019–13.08.2019. Det ble mottatt 12 private merknader, 14 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 18.09.2025. Plan- og bygningsetaten (PBE) har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende. Merknadene er i all hovedsak tatt til følge og innarbeidet i planforslaget.

Endringer i planforslaget

Til offentlig ettersyn var det planlagt for 23 boenheter i rekkehus. Dette innebar et enormt terrenginngrep, etablering av vei over bekkeløp, omlegging av Kyrkjestien og rivning av Torvhuset. Bebyggelsen var også lagt i et skredutsatt område, og sikringstiltak var nødvendig. PBE vurderte det som positivt at blokkbebyggelsen som følger av gjeldende plan utgikk, men var likevel kritisk til følgene av innlevert planforslag. I fagnotatet som fulgte til offentlig ettersyn ble det stilt en rekke krav før andregangsbehandling.

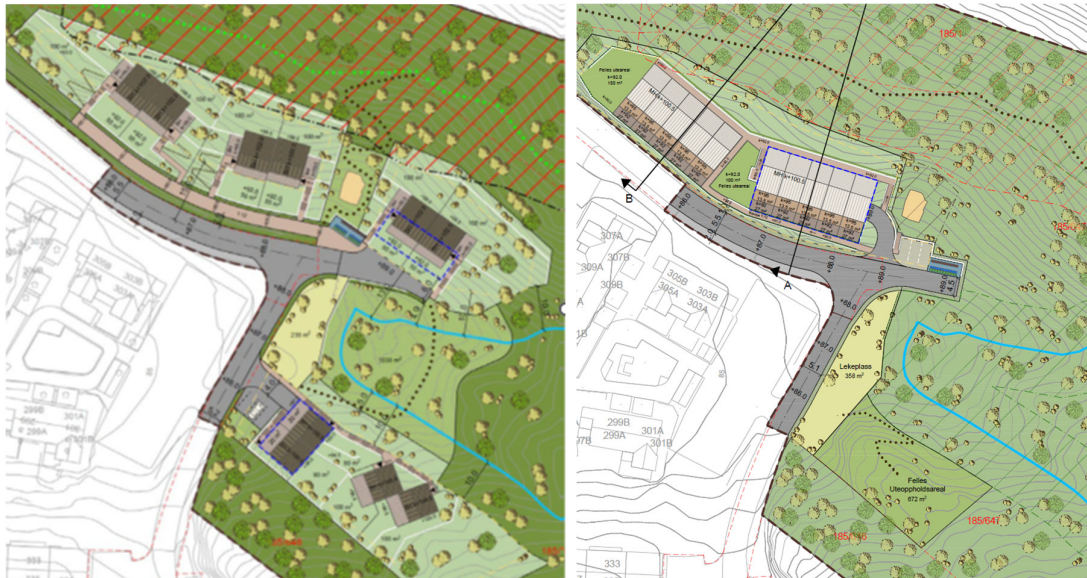


Figur 3: To tidligere forslag til plankart: forslag til offentlig ettersyn til venstre. Revidert planforslag levert til andregangsbehandling i 2022 til høyre.

31.10.2022 ble det levert et planforslag til andregangsbehandling. Dette planforslaget var justert i henhold til innkomne merknader og krav i fagnotatet, og antall boenheter var redusert fra 23 til 10 boenheter fordelt i tomannsboliger. Planforslaget ble vurdert til å være i tråd med KPA2018. Mange av løsningene i planforslaget var likevel ikke ideelle verken med tanke på terrenginngrep, hensyn til natur, eller av hensyn til torvhuset - som her ble bevart - men som ble innebygd mellom boligbebyggelse.

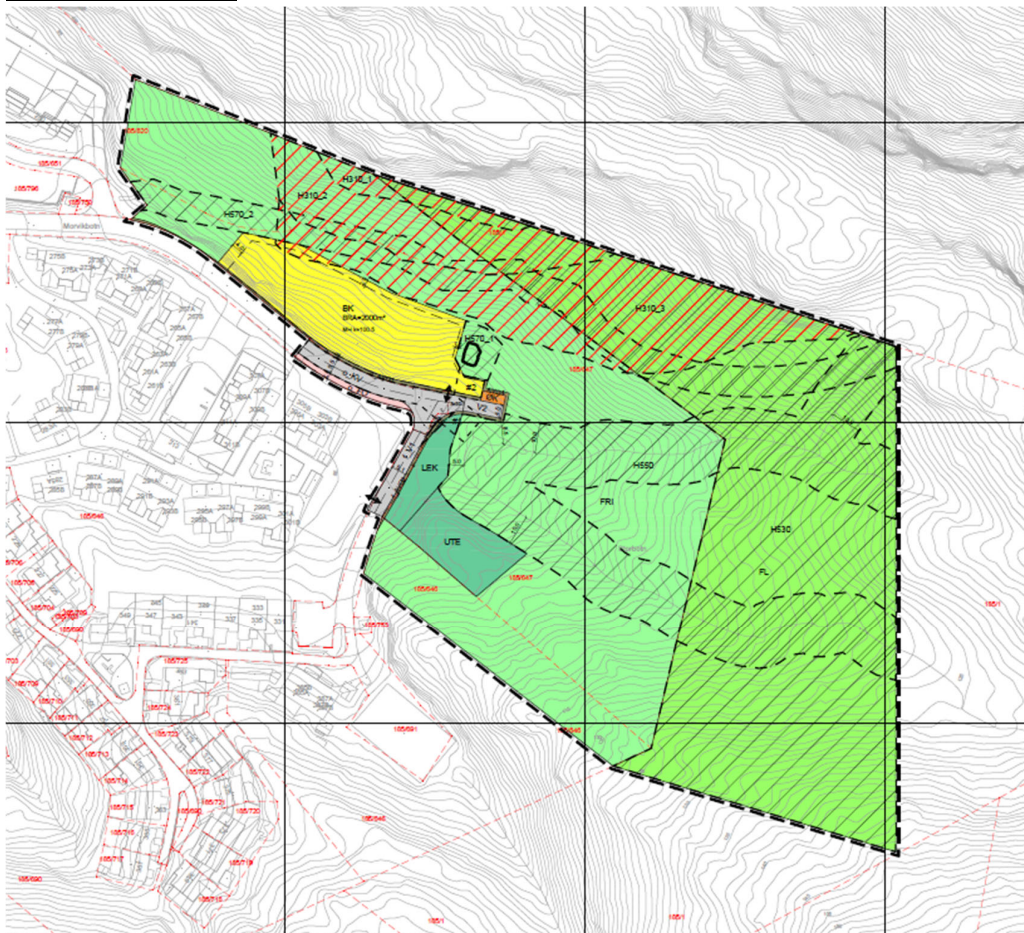
Rekkehus var foreslått typologi til offentlig ettersyn, og PBE vurderte at av hensyn til nevnte verdier; natur-, terreng og kulturminner, at det ville være mer hensiktsmessig å konsentrere bebyggelsen i rekkehus heller enn å spre de ut i tomannsboliger. Med redusert antall boenheter med et så lavt fotavtrykk som mulig, kunne viktige kvaliteter innenfor planområdet ivaretas. Boligene vil fortsatt være romslige familieboliger med gode bokvaliteter nær natur, med gode solforhold og god utsikt.

PBE er positiv til endringene som er gjort foreliggende planforslag.



Figur 4: Utsnitt av illustrasjonsplan som viser endring i bebyggelsens utstrekning mellom forslag levert til andregangsbehandling i 2022 til venstre, og foreliggende planforslag til høyre. Antall boenheter er det samme.

Foreslått arealbruk



Figur 5: Plankart i foreliggende planforslag. Areal avsatt til bebyggelse med tilhørende infrastruktur er minimert. Torvhuset, som skal restaureres, blir liggende adskilt fra bebyggelsen og renovasjonspunkt. Bebyggelsen ligger utenfor rasfare, og Kyrkjestien bak bebyggelsen vil ligge uforstyrret. Hensynssone rundt bekk ivaretas.

Størstedelen av planområdet foreslås som friområde (FRI) og friluftsmål (FL), samt lekeplass (LEK) og uteoppholdsareal (UTE). De to rekkehusene etableres innenfor boligbebyggelse, konsentrerte småhus (BK) med parkeringskjeller under rekkehuset i øst. I tillegg etableres tre gjesteparkeringer sør for torvhuset. Parkeringene ligger lavere i terrenget enn torvhuset, og det planlegges for trapp opp. Eksisterende veg (o_KV) og veg for eksisterende og nye boliger reguleres gjennom (V). H310 er hensynssone for ras- og skredfare. H550 er hensyn til landskap rundt bekken, og H570 er bevaring kulturmiljø rundt Kyrkjestien og torvhuset.



Figur 6: Solforhold ved vårjevndøgn klokken 12.00. Innenfor BK, som er vendt mot sør-vest, er 520 kvm uteoppholdsareal plassert på bakkeplan. Resterende felles uteoppholdsarealer innenfor LEK vil også ha gode solforhold.

I foreliggende planforslag er areal avsatt til uteoppholdsareal tilpasset foreslått typologi. I sum er det planlagt for nok uteoppholdsareal i henhold til krav for *Øvrig byggesone*, med minst 100 kvm uteoppholdsareal per boenhet. For disponering av uteoppholdsarealet er det grunnet boligtypologi naturlig å se til bestemmelse for uteoppholdsareal i *Ytre fortettingssone*, og alle boenheter skal ha minimum 40 kvm privat uteoppholdsareal inkludert terrasse/balkong og minimum 60 kvm felles uteoppholdsareal. Dette løses innenfor BK og LEK. I tillegg er det planlagt for naturlekeplass på høyden i sør-øst, og det skal kunne etableres sti opp.

Før sluttbehandling vil det gjøres en grundigere kontroll av bestemmelsene. Det forutsettes at VA-rammeplan er godkjent før sluttbehandling av planforslaget.

Vurdering etter naturmangfoldslova

Området som vurderes er i KPA2018 primært avsatt til bebyggelse og anlegg.

Etter § 8: Kunnskapsgrunnlaget, er det i planarbeidet benyttet informasjonskilder som naturbase, artskartene til artsdatabanken.no, nasjonal rødliste og lokale observasjoner av naturmangfold. Det er også utarbeidet en fagkyndig naturverdirapport.

Det er gjort en vurdering etter § 9: Føre-var-prinsippet. Foreslått arealbruk vil medføre endring av landskapet.

Vurdering etter § 10: Økosystemtilnærming og samlet belastning beskriver at det blir utbygging i skog, men at området er avsatt til boligbebyggelse i overordnet plan. Det er ikke kjent at naturmangfold av stor viktighet blir berørt.

Det beskrives ikke i planbeskrivelsen hvordan § 12: Miljøforsvarlige teknikker ivaretas. Dette må beskrives før sluttbehandling.

Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider.

www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](#),

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 30.01.2026. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20503. 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 40808078 eller e-post Marianne.Grytten@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marianne Grytten

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.