



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

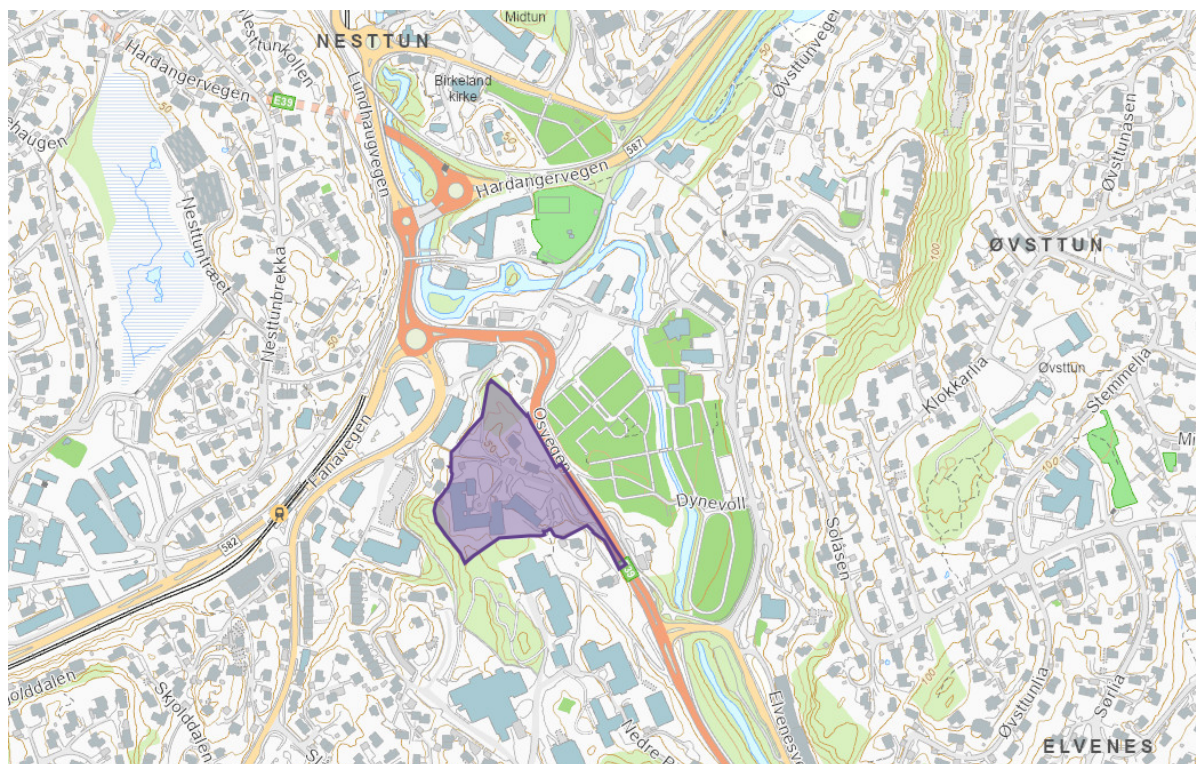
Vår referanse: PLAN-2022/20472-25
Saksbehandler: Torhild Agasøster
Dato: 03.04.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 44, Bnr. 9 mfl., Solli DPS, Reguleringsplan, Arealplan-ID 64620000

Om planforslaget

Holon Arkitektur AS foreslår på vegne av Solli Sykehus AS (Solli DPS) detaljregulering for et område på Øvsttun i Fana bydel. Solli DPS ligger øst for Skjoldskiftet bybanestopp og nord for Slåtthaug skole. Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for en utvidelse av dagens drift av Solli distriktpsykiatrisk senter (Solli DPS). Solli DPS er en del av Helse Vest sitt spesialisthelsetilbud innenfor psykisk helsevern. Det legges i planforslaget for Solli DPS til rette for ny bebyggelse på i underkant av 15000 m². Utvidelsen kan skje etappevis.



Figur 1: Oversiktsbilde av planområdet

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger planområdet i byfortettingssone, BY (sone 2). Planforslaget er i samsvar med KPA sine formål og bestemmelser i § 26.3.1, der byfortettingssoner «skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur». I henhold til KPA må det ved tiltak i planområdet legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur, og byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Grad av utnytting skal gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

Planområdet omfattes av gjeldende detaljregulering for *Fana. Skjoldskiftet, gnr. 44, bnr. 9, 10, 52, 93, 632, 664 mfl., Osvegen 15, Solli Nervesanatorium* (arealplan-ID 16680000) fra 2006. I reguleringsplanen er området avsatt til allmennyttig institusjon. Det er gjort to endringer av reguleringsplanen, en i 2008 (arealplan-ID 16680001) og den andre i 2012 (arealplan-ID 16680002). Denne reguleringsplanen er ikke realisert i sin helhet.

Viktige tema i planprosessen har vært trafiksikkerhet, parkeringsdekning, grønnstruktur, byggehøyder og hensynet til omkringliggende bebyggelse.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller vurderte i forkant av oppstartsmøtet at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger. Plan- og bygningsetaten sluttet seg til denne vurderingen og har ikke mottatt tilbakemelding gjennom prosessen som tilsier at det vurderes å være behov for konsekvensutredning.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 01.08.2020 – 15.09.2020. Det ble mottatt 3 private merknader, 12 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 29.01.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Veg og trafikkforhold:
 - Vegtegninger for E39 skal godkjennes av SVV før planen vedtas.
 - Hensynet til myke trafikanter
- Varelevering
- Byggehøyder og fjernvirkning
- Bevaring av bygg i felt BOP2 og takformer
- Sol og skygge: Naboer kritisk til tap av sollys og skyggeeffekter
- Grøntarealer: Kollen i f_GP1 bør bevares. Kvalitetskrav til uteoppholdsareal
- Støy i anleggsfase
- Overvannshåndtering for overvannet fra Slåtthaugområdet
- Universell utforming: Løsninger som tilrettelegger for mennesker med funksjonsnedsettelse.

Det ble avholdt nabomøte/informasjonsmøte 19.10.20. Det ble informert om bakgrunnen for planforslaget, orientert om planforslaget og det var åpent for spørsmål som ble besvart av forslagstiller og plankonsulent.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, framgår av merknads- og endringsskjema datert 29.01.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Planforslaget fremmes nå med én illustrasjonsplan. Ved offentlig ettersyn var det tre illustrasjoner som viste ulike alternativer for utbygging.
- Dagens kryssutforming ved E39 er forbedret, og det er regulert inn fortau langs sørsiden av adkomstveien. Det er utarbeidet tekniske detaljplaner for vegkrysset som er godkjent av Statens vegvesen. Det er også utarbeidet en trafikkanalyse som svarer ut merknadene fra Statens vegvesen.
- Bygningsvolumer innenfor hvert delfelt er definert i plankart med bygge- og formålsgrenser, samt differensierte byggehøyder.
- Det er satt krav til utforming og nedtrapping av bygningsvolum i BOP7.
- Det er lagt inn møteplass/ vareleveringslomme f_SPP i plankartet.
- Det er sikret at takform skal vurderes i forbindelse ved utbygging av det enkelte delfelt.
- Takterrasser skal være tilbaketrukket fra gesims og utformet slik at de ikke er til sjenanse for omkringliggende boligers uteoppholdsarealer.
- Hele kollen i f_GP1 er regulert som grønnstruktur i plankartet, og eksisterende sti/snarveg er regulert inn.
- Det er lagt inn et bestemmelsesområde #3 for etablering av flomvei.

Det er i tillegg foretatt en begrenset høring for justert og utvidet avkjørsel fra Osvegen i perioden 15.03.2024 – 12.04.2024. Det kom inn 1 privat merknad og 1 uttalelse fra høringsparter til denne. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endringsskjema datert 23.08.2024.

Naboer i Osvegen 17-19 og 21 er negativ til planforslaget og foreslåtte endringer som kan medføre inngripen i tilkomstvei til deres eiendom. Nabo ønsker at ny tilkomstvei anlegges før annet veiarbeid settes i gang. Det ble avholdt nabomøte 08.04.24 i forbindelse med den begrensede høringen.

Endringer etter begrenset høring

- Det er lagt til et rekkefølgekrav i bestemmelse § 7.1.2 til opparbeiding av ny tilkomstvei til Osvegen 17-19 og 21.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet offentlig eller privat tjenesteyting og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Bebyggelse

Planforslaget åpner for en fleksibilitet som rommer ulike former for utvidelser. Nye forskningsmetoder og varierende etterspørsel etter behandlingstilbud gjør at det åpnes for en fleksibilitet i planforslaget som rommer ulike former for utvidelse på kort og lang sikt. Det er per i dag ikke et umiddelbart behov for utvidelse og planforslaget er derfor ikke skreddersydd til et konkret skisseprosjekt. Formålet med planforslaget å tilrettelegge for et fremtidig behov for utvidelse av virksomheten.

Siden dette er en fleksibel plan, har PBE vært opptatt av at planforslaget sikrer volumutforming, størrelse og plassering av bebyggelse som kan fungere best mulig, både i forhold til seg selv, interne behov og omgivelsene.

Tidlig i planprosessen ble det utarbeidet en forstudie som viste 6 ulike mulige prinsipper for volumutforming og plassering, bestående av varianter i form av kvartalsstruktur, bebyggelse i randsonen, tett bebyggelse og romlig variasjon. Til offentlig ettersyn var det 3 alternative illustrasjonsplaner (1b, 1c og 2c.).

Etter offentlig ettersyn er plangrepet ytterligere bearbeidet med utgangspunkt i ett av alternativene (1c).



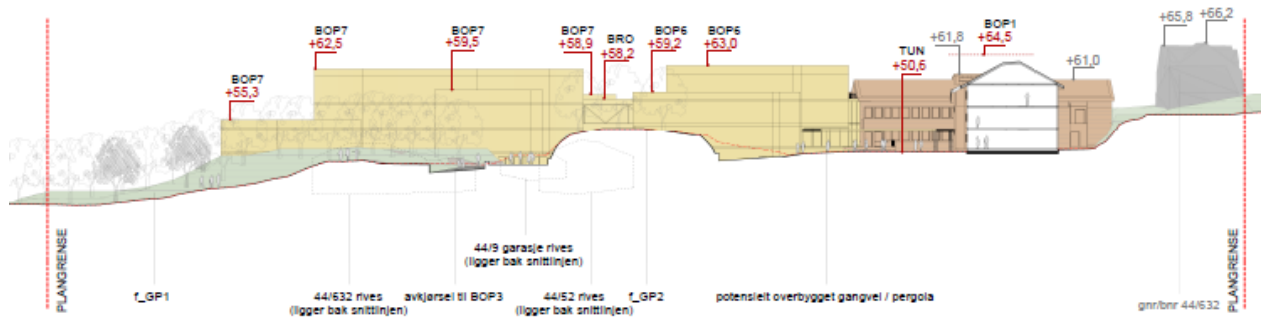
Figur 2: Illustrasjonsplan etter offentlig ettersyn

Planområdet er inndelt i 7 felt med arealformål *Offentlig eller privat tjenesteyting*, BOP1 - BOP7. Det er regulert egne formål for veiareal og grøntområder.

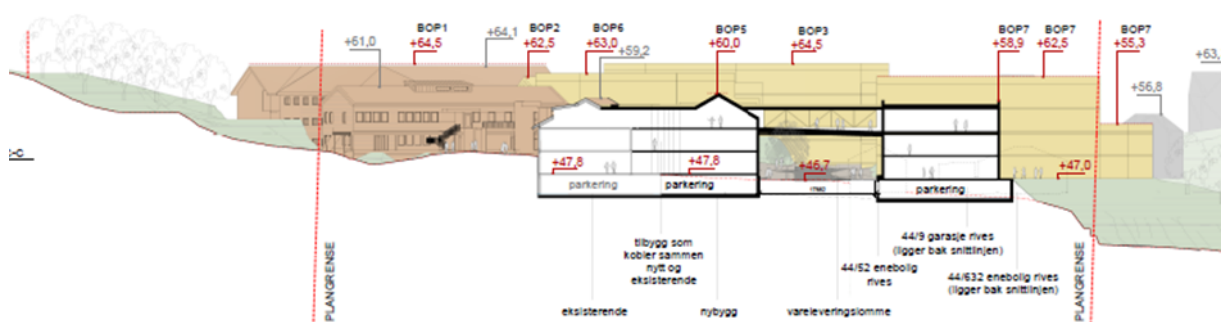
Det legges opp til en maksimal utnyttelse på 21757 m² BRA innenfor hele planområdet på 20830 m². Eksisterende bygg som skal bevares i planen, ligger innenfor BOP1 og BOP4 og

utgjør samlet 6967 m². Eksisterende garasje (201 m²) ligger innenfor BOP4, og resterende 6766 m² ligger innenfor BOP1. Grad av utnyttelse er definert i plankartet.

Maksimal tillatt byggehøyde er oppgitt i plankart som kotehøyde innenfor hvert enkelt delfelt. Foreslått ny bebyggelse vil ikke overstige byggehøyden til eksisterende bebyggelse i BOP1 på kote +64,5m. Etter offentlig ettersyn er det lagt særlig vekt på at BOP3 og BOP7 trappes av mot nord med hensyn til naboer, omgivelser og fjernvirkning.



Figur 3: Snitt A-A



Figur 4: Snitt C-C

Delfelt BOP1

Feltet regulerer eksisterende bebyggelse. Etter offentlig ettersyn er formålsgrensen snevret inn i sør slik at den i større grad følger planert areal.

Delfelt BOP2-3

I feltene BOP2-3 foreslås ny bebyggelse som en forlengelse av eksisterende bebyggelse i BOP1. Dersom det skal bygges nytt i BOP2, må eksisterende bebyggelse rives. Vi har ingen innvendinger til dette. Det legges videre opp til en avtrapping til kote +61,5 m mot nord i plankartet. Bebyggelsen i BOP3 er lagt på allerede planerte flater som i dag brukes til overflateparkering. PBE vurderer det som positivt, sett i forhold til omgivelsene, at foreslått bebyggelse i BOP3 trappes ned.

Delfelt BOP4-6

Maksimal tillatt byggehøyde i BOP4 er satt til kote +59,5 m for å ivareta siktlinjene fra bakenforliggende nabobebyggelse. Byggegrensen i felt BOP4 og BOP5 er trukket lengre bort

fra nabobebyggelse i sørøst, i forhold til gjeldende reguleringsplan. Foreslått bebyggelse i felt BOP5 og 6 er lagt på arealer som i dag i hovedsak er veiareal (parkering og adkomstvei). Eksisterende parkeringsplass i BOP5 flyttes til parkeringskjeller. PBE er positiv til dette.

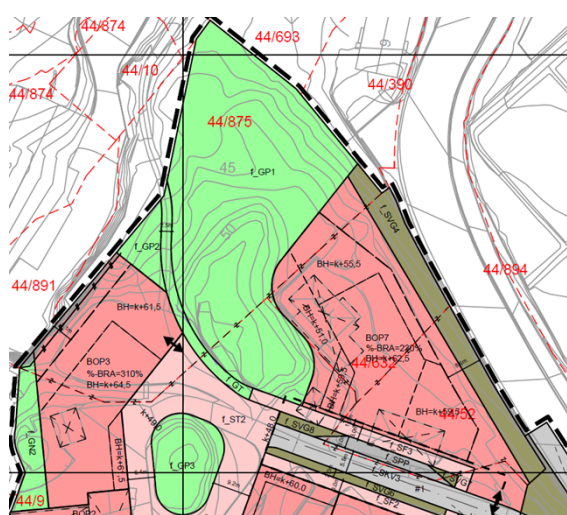
Mellom BOP5/6 og BOP7 er det fortau på begge sider av vegen, samt et felt med gatetrær i annen veggrunn grønt, trerekken er forlenget etter offentlig ettersyn. Adkomstveien f_SKV3 avsluttes sentralt i området hvor formålet er avsatt til torg f_ST2.

Delfelt BOP7

I felt BOP7 foreslås det revet to eksisterende boliger med garasjer, for å oppføre ny bebyggelse i tilknytning til Solli DPS. Etter offentlig ettersyn er formålsgrensen for BOP7 justert for å bevare kollen og tilpasse seg typografien på tomten. Etter offentlig ettersyn er det nå foreslått en nedtrapping av bygningsmassen mot nord og øst. PBE er positiv til dette.



Figur 5: Utsnitt fra plankartet til offentlig ettersyn.



Figur 6: Utsnitt fra plankartet slik det foreligger nå.

Veiareal og grøntareal skiller felt BOP7 fra de øvrige feltene, men det foreslås en gangbro mellom BOP7 og BOP5, jf. 6.1 bestemmelsesområde #1.

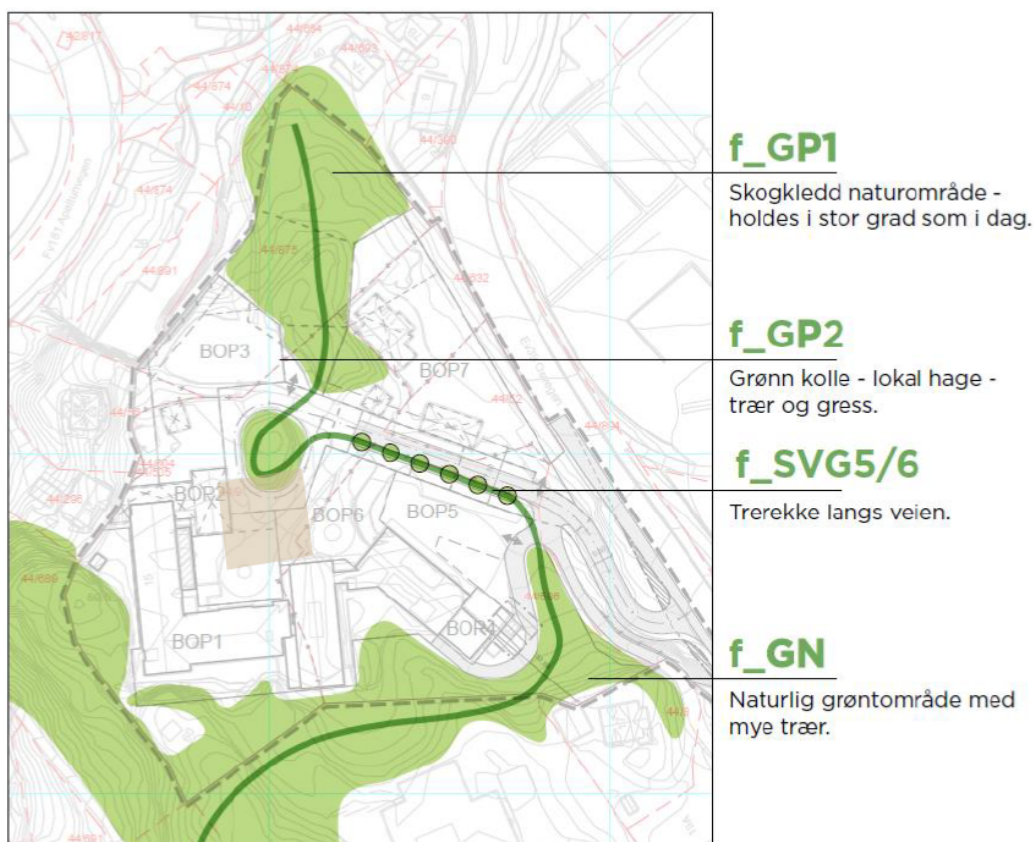
Det er i planforslaget vektlagt at nye bygg er plassert for å bygge ned så lite natur som mulig. Vi mener at plangrepet står godt i forhold til eksisterende bygningsanlegg. PBE slutter seg til foreslått plangrep.

Uteoppholdsarealer og blågrønn struktur

Innenfor planområdet er det i dag oppholdsareal av ulik størrelse, som er enten delvis opparbeidet eller på naturterreng. KPA har ikke minimum arealkrav til uteoppholdsareal for formålet *Offentlig eller privat tjenesteyting*.

Av planbeskrivelsen framgår det at behovet for uteoppholdsareal i aktiv bruk er mindre enn tidligere på grunn av at Solli DPS i dag tilbyr primært poliklinisk behandling og korttidsopphold.

Samlet utgjør de grønne parkarealene (f_GP1, f_GP2 og f_GP3) ca. 2880 m². På torget ligger f_GP3, et 330 m² stort grøntareal som i dag er eksisterende prydhageanlegg. I f_GN1 og f_GN3 er det mindre, mer private og uteareal mot sør og øst. Til sammen utgjør uteareal i planforslaget over 3300 m².



Figur 7: Skisse som illustrerer sammenhengende grønnstruktur gjennom området.

Vi vurderer det som positivt at grøntområdet i nord ønskes i stor grad bevart slik det er i dag da denne grønnstrukturen i seg selv tilfører sykehuset og nærområdet viktige kvaliteter.

Samferdsel og trafikale forhold

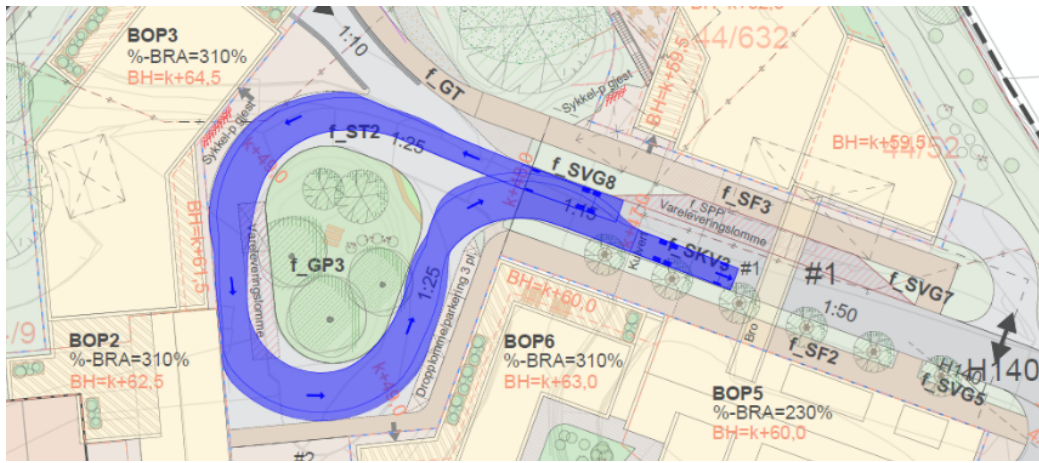
Dagens snarvei fra Skjoldskiftet til Slåtthaug skole er sikret i planforslaget.

I merknad fra Statens vegvesen til offentlig ettersyn krevde de utbedring av dagens kryss mot Osvegen (E39). Statens vegvesen har godkjent foreslått løsning og tekniske tegninger datert 09.06.2023. Etter offentlig ettersyn er det lagt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om gjennomføringsavtale med rette veimyndighet før krysset kan opparbeides. For en samlet vurdering av foreslått kryssløsning med E39 viser vi til Trafikkanalyse datert 29.01.2021.

I planforslaget legges det til rette for fortau langs sørsiden av adkomstvegen til Solli DPS. Adkomstvegen har en framtidig beregnet trafikkmengde til/fra planområdet på 600-700 ÅDT.

Mellom BOP5/6 og BOP7 er det fortau på begge sider av veien. Adkomstveien f_SKV3 avsluttes sentralt i området hvor formålet er avsatt til torg f_ST2. Torget skal utformes som kjørbart gangareal. Torget vil være en enveiskjørt sløyfe for kjøretøy som skal snu i området, men hvor myke trafikanter skal være førsteprioritet. Ventesoner for av- og påstigning kan

ligge på torget i tilknytning til BOP6. Den enveiskjørt sløyfen vil bidra til god trafikkflyt og bedret trafiksikkerhet i området og man vil unngå at kjøretøy må snu/rygge for å komme seg ut igjen. I etterkant av offentlig ettersyn er det foreslått en varelevringslomme f_SPP før snusløyfen. Vi vurderer de trafikale løsningene i planforslaget som gode.



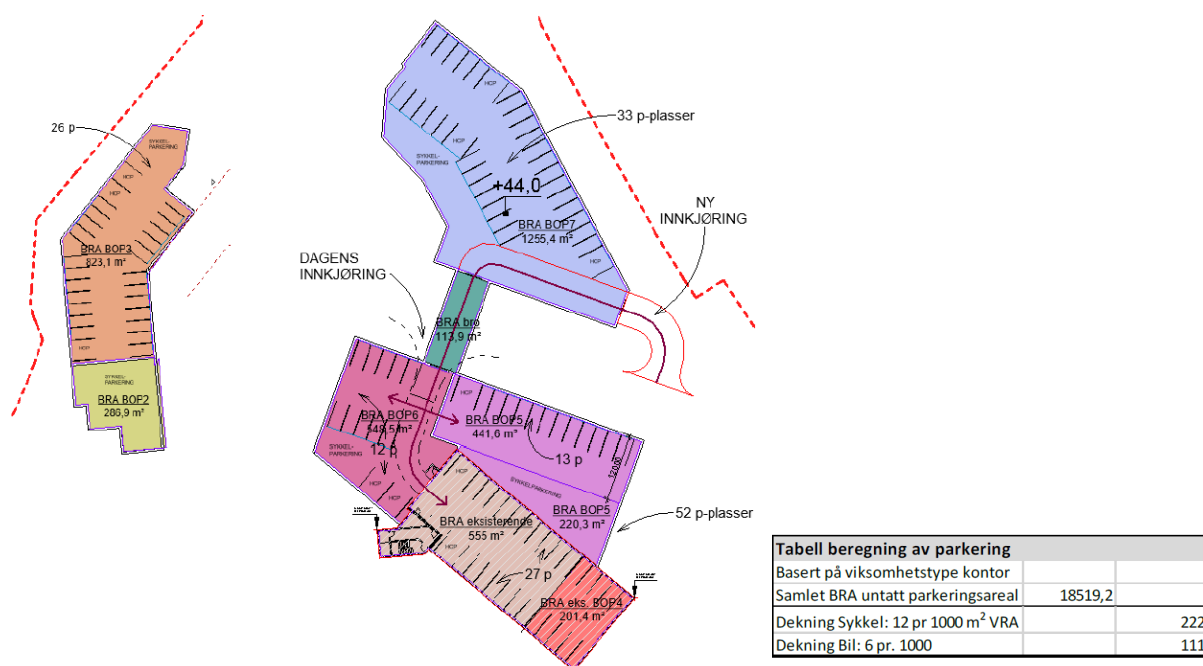
Figur 8: Springkurve for lastebil (L) på torg f_ST2

Renovasjon og avfallshåndtering løses internt i byggene, som bossrom i del av kjeller eller internt i bygning. Det er sikret i bestemmelsene at det skal foreligge renovasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

Parkering

Solli DPS har i dag ca. 160 ansatte og tilbyr døgnbehandling, akutte- og ambulerende tjenester, samt polikliniske tilbud. Solli DPS er et distriktspsykiatrisk senter for Fana, Bjørnafjorden, Fusa, Samnanger og Austevoll. Som følge av store reiseavstander og at kollektivdekningen ikke nødvendigvis er god på hele strekningen, øker behovet for parkeringsdekning. Det kan også være psykiske årsaker som gjør at kollektivtransport ikke er en egnet reisemåte. Det er en hovedvekt av enkelttimepasienter, og det er en pasientfrekvens på inntil 120 pasienter daglig i tillegg til sengeplassene på døgnavdelingen. Pågangen av pasienter er også økende. Dette tilsier at det bør tas høyde for at dagens parkeringsbehov ikke vil være synkende ved fremtidige utbygginger. I gjeldende KPA gis det ingen klare føringer for parkeringsdekning for formålet *offentlig eller privat tjenesteyting*. I foreliggende planforslag legges formålet *kontorbebyggelse* det til grunn for beregning av parkering. PBE slutter seg til dette.

Solli DPS har i dag 68 parkeringsplasser i form av overflateparkering og to parkeringskjellere (i felt BOP1 og BOP4). I henhold til vedlagt Trafikkanalyse er dagens parkeringsbehov beregnet til ca. 80 plasser. Det er altså i dag en underkapasitet i forhold til dagens parkeringsbehov. I foreliggende planforslag foreslås det at bilparkeringen skal være under bakkenivå, ved at biler skal kjøre inn i parkeringsareal under bakken i BOP7. Kulvert under f_SKV3 gjør det mulig å nå eksisterende parkering under eksisterende bygg i BOP1, som illustrert i tegning under.



Figur 9: Illustrasjon av parkeringsanleggene

Det foreslås parkeringsdekning på 6 parkeringsplasser per 1000 m² BRA. Ansattparkering og gjesteparkering er inkludert i dette. Det er et stort behov for ansattparkering, parkering for tjenestebiler og parkering for pasienter med særlige behov. Bildeling har ikke vært et aktuelt tema i planprosessen.

Illustrasjonsplanen, jf. figur 9, viser 111 parkeringsplasser ved å legge til grunn *kontorbebyggelse*. Etter utbygging vil det være minimalt overflateparkering på Solli DPS, bortsett fra inntil tre parkeringsplasser til for bevegelseshemmede og tjenestebiler. Ytterligere 11 parkeringsplasser i parkeringsanleggene for skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Dette samsvarer med krav i KPA.

Sykkelparkering plasseres innvendig i kjeller i eget anlegg med garderober i BOP7. Foreslått parkeringsdekning for sykkel er 12 parkeringsplasser per 1000 m² BRA. PBE slutter seg til foreslått parkeringsdekning.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon vedlagt planforslaget. Planforslaget forutsetter at eneboliger i BOP7 rives når utbyggingen skal realiseres i dette feltet.

Kulturminnegrundlaget viser at bygninger i planområdet i liten grad har historiefortellende eller estetiske verdier hver for seg, og samlet sett har liten til middels kulturhistorisk verdi.

Planen overlapper i mindre grad med hensynssone for bevaring av *kulturmiljø H570_4 Historiske veifar* i området i sørøst ved vegkrysset til E39. Vegen er allerede opparbeidet etter moderne standard, og det vurderes at endringen som følge av reguleringsplan for Solli DPS ikke vil ha vesentlige konsekvenser for kulturminneverdier i hensynssonen. Vi vurderer at hensynet til kulturminneverdier er tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget.

Naturmangfold

I *Planbeskrivelsen* kapittel 3.6 er planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8 - 12 redegjort for. Nedenfor følger plan- og bygningsetatens vurdering av naturmangfoldloven §§ 8 - 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfold, skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Vurdering av planområdet er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk.

I områdets sentrale deler framstår vegetasjonen som parkmessig, men er i stor grad omgitt av harde flater. Vegetasjon i nord består av høye løvtrær. Treslag som er dominerende innenfor planområdet, er særlig bøk, bjørk og selje, men det er også innslag av hegg og enkelte bartrær i sør (furu, gran), krattskog med innslag av hassel og selje. Det er ingen truede arter eller ansvarsarter registrert innenfor planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget er basert på offentlig tilgjengelige kartdatabaser og befaring utført av plankonsulent både sommer, høst, vinter og vår. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig. PBE vurderer at planbeskrivelsen gir et utfyllende kunnskapsgrunnlag som er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon, utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet blir utsatt for. Utbyggingen er sett i sammenheng med andre planlagte tiltak i nærområdet samt den samlede belastningen på grøntdraget over kollen. Av de truede artene man finner innenfor influensområdene, er det ingen som åpenbart er påvirket av tiltak i planområdet slik at den samlede belastningen øker, jf. naturmangfoldloven § 10. PBE vurderer at §10 er ivarettatt.

§ 9. Føre-var-prinsippet

Føre-var prinsippet skal blant annet sikre at dersom det: «Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.» Konklusjonen i naturmangfoldsvurderingen er at dersom avbøtende tiltak sikres i planforslaget er det lav sannsynlighet for at tiltakene kan medføre uforutsett alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Skadelige fremmedarter er registrert i randsonen av planområdet, og PBE anbefaler derfor at det sikres i bestemmelsene at det gjennomføres en kartlegging av fremmedarter og tiltaksplan for håndtering av disse ved søknad om tiltak. Vi anbefaler følgende supplering av bestemmelsene: «*Ved søknad om tiltak skal det legges ved gjennomført kartlegging av fremmedarter innenfor tiltaksområdet, og tiltaksplan for håndtering av disse*». PBE vurderer at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver er kjent med og vil dekke kostnadene ved nødvendige tiltak, viser til *Planbeskrivelsen*. PBE vurderer at §11 er ivarettatt.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir beste samfunnsmessige resultater. Det

forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade. Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides plan før igangsettingstillatelse for å beskytte omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. PBE vurderer at miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er sikret i planforslaget.

Plan- og bygningsetaten foreslår at det også blir sikret at anleggsarbeid blir utført utenom hekketid. Det er registrert flere rødlistede fugler i nærliggende områder som her vurderes som influensområder. Arter som er registrert, er fiskemåke (sårbar, VU) og gråspurv (nær truet, NT), stær (NT) og tyrkerdue (NT). Det er sannsynlig at disse artene også forekommer innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at omsynet til rødlistede arter og hekkeperioden må hensyntas i byggefasen og sikres i bestemmelsene. Vi anbefaler følgende supplering av bestemmelsene: «*Det tillates ikke anleggsarbeid i perioden april til juni, av hensyn til hekkende fugl.*»

Overvannshåndtering og marin grense

Det er utarbeidet VA-rammeplan, datert 30.08.2022.

I forbindelse med tilstøtende planarbeid for Slåtthaug skole er det av Bergen vann fremmet krav om tilrettelegging av en flomvei på Solli DPS sin eiendom. Det er sikret rekkefølgekrav om at flomveg innenfor bestemmelsesområde #3 skal opparbeides enten som del av utbygging av Slåtthaug skole, eller gjennom utbygging på Solli DPS, avhengig av rekkefølge på utbyggingen. Flomveg i bestemmelsesområde #3 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt BOP1 og BOP4. Vi vurderer at overvannshåndteringen er ivare tatt med følgende tiltak.

Planområdet ligger under marin grense. Det er i notatet *Vurdering av områdestabilitet* datert 04.12.2024 utført vurdering av fare for områdeskred for hele planområdet. Med bakgrunn i utførte grunnundersøkelser og observasjoner av berg i dagen er det vurdert at det ikke er fare for områdeskred i reguleringsplanområdet.

Klima og energi

Det er utarbeidet klimaregnskap for planforslaget. Det oppfordres til å aktivt arbeide med å redusere klimagassutslipp i videre prosjektering og byggefase. Utslippene kan reduseres ved å blant annet vurdere gjenbruk, materialmengder, materialtyper, energiambisjon og energiproduksjon. I bestemmelsene 2.2.5 er det åpnet for at solenergiproduksjon kan etableres på de høyestliggende takene i planområdet og vegetasjonstak skal vurderes videre i detaljprosjekteringen.

Fossilfrie/nullutslipps anleggsplass har ikke vært drøftet eller vurdert i planprosessen, men vi oppfordrer forslagsstiller til å etablere dette og redusere utslippene for avfallshåndtering samt bruke maskiner og materialer som har et lavt klimaavtrykk.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 44, Bnr. 9 mfl., Solli DPS, Reguleringsplan, arealplan-ID 64620000 vist på plankart, sist datert 09.12.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 23.12.2024
 2. med følgende endringer:
 - a. Bestemmelse 3.1.8 suppleres med: «Ved søknad om tiltak skal det legges ved gjennomført kartlegging av fremmedarter innenfor tiltaksområdet, og tiltaksplan for håndtering av disse.»
 - b. Ny bestemmelse: «Det tillates ikke anleggsarbeid i perioden april til juni, av hensyn til hekkende fugler.»
- Før kunngjøring må reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Byplansjef

Tarje I. Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 09.12.2024
Reguleringsbestemmelser datert 20.02.2025
Planbeskrivelse datert 23.08.2024
Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 29.01.2024
Merknadsskjema begrenset høring datert 23.08.2021
Illustrasjonsplan datert 15.08.2023
Snitt og oppriss datert 02.07.2021
Perspektiver 3D datert 29.02.2024
Perspektiver fra Øvstun gravplass datert 04.01.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 02.07.2021
Solstudier Øvstun gravplass datert 03.01.2024
ROS-analyse datert 29.01.2024
Støyutredning datert 25.01.2018
VA-rammeplan datert 30.08.2022
Bergen Vann sin uttalelse til revidert VA-rammeplan datert 10.10.2022
Overvannsberegninger 30.08.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 26.03.2018
Mobilitetsplan datert 18.08.2021
Vegtegninger datert 09.06.2023
Sporingsanalyse datert 19.03.2024
Notat tekniske vegtegninger datert 09.06.2023
Godkjenning av tekniske vegtegninger datert 31.08.2023
Trafikkanalyse datert 29.01.2021
Klimagassberegning datert 04.06.2021
Vurdering av områdestabilitet datert 04.12.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20472.