



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/17945-75

Saksbehandler: Mari Laupsa

Dato: 13.01.2026

**Forslag til detaljregulering– offentlig ettersyn
Fana, Gnr 40 Bnr 94 og 693, Nordgardsvegen arealplan-ID 71510000**

Om planforslaget

A/STAB AS foreslår på vegne av Royal Utbygging AS detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel.



1 Oversiktskart. Plangrense i raudt.

Planforslaget tilrettelegg for familiebusstader i form av åtte nye eine- og tomannsbustader med tilhøyrande parkerings- og uteareal. Grad av utnytting er sett til %BRA=65% og bustadane er tenkt oppført i 2,5 etasjar. Tilkomst er via privat veg Nordgardsvegen. Eigedomen 40/94 var tidlegare nytta til gartneri med tilhøyrande drivhus. Desse er no rivne. Eksisterande einebustad på 40/693 er teikna av arkitekt Victor Ogann og skal bevarast. Nabolaget omfattar rekkehus, eine- og tomannsbustader.

Planområdet på om lag 5,2 daa ligg i *Ytre fortettingssone* i KPA2018. Området er omfatta av vegstøy – gul og raud sone og krav til infrastruktur – konsesjonsområde for fjernvarme. Gjeldande områderegluleringsplan er *Fana. Del av gnr. 40, Skjold*, plan-ID 9580000, vedteken 1996. *Fana. Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl., Nordgardsvegen*, plan-ID 70300000 (vedteken

2025) regulerer Nordgardsvegen i same utstrekking som dette planforslaget. Det er knytt rekkefølgekrav til utbetring av Nordgardsvegen i nyleg vedteken plan og i dette planforslaget.



2 Frå planområdet med eksisterande einebustad til venstre i bildet. Grunnmurar frå rivne drivhus er synlege i forgrunnen.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Sjå planomtalen med vedlegg for utfyllande opplysingar.

Planprosess og medverknad

I 2022 sendte forslagsstillar inn byggesøknad for 9 einebustader på tomte. Byggesaka vart avvist mellom anna fordi søknaden var avhengig av fleire dispensasjonar frå plankravet¹. Planinitiativ vart sendt inn i 2023, der plassering og utforming av nye bygg var lik byggesøknaden. Plan- og bygningsetaten tilrådde ikkje oppstart før omsynet til støy vart vareteke og terrenginngrepet redusert. Det vart halde eit rettleiingsmøte 06.09.2023². Nytt planinitiativ vart sendt inn og oppstart vart varsla 06.03.2024. Komplett planforslag til handsaming vart motteke 21.10.2025.

Det er ikkje gjennomført medverknad utover minstekrava i lova.

Merknader til kunngjering og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart vart det motteke 3 private merknadar og 16 høyringsuttalar. Desse er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema datert 25.04.2025. Materialet er gjennomgått og vurdert som dekkjande.

I uttalane og merknadane blir det i hovudtrekk peika på følgande:

- Trafikktryggleik: Nordgardsvegen har dårleg standard og tøler ikkje auka bruk. Moglege konsekvensar for trafikktryggleik og kapasitet i Harald Skjolds veg.

¹ BYGG-2022/28448-7

² PLAN-2023/14400-14

- Mobilitet: Gange- og sykkeltilhøve må greiast ut og varetakast.
- Stadstilpassing: Omsyn til eksisterande nabolag må vektleggjast.
- Kvalitet i bustader og uteopphaldsareal må vektleggjast.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sentrale problemstillingar i saka. Øvrige tema er vurdert som tilfredsstillande løyste og belyste. Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget.

Dette er førebelse vurderingar. Vår endelege tilråding vil koma fram av fagnotatet til slutthandsaming (2. gongs handsaming).

Formål

Forslaget tilrettelegg for bustader med tilhøyrande renovasjons-, parkerings- og uteopphaldsareal. PBE vurderer at skala og utnytting i utgangspunktet er i tråd med strøkskarakteren, og representerer fortetting i tråd med KPA.

Gjeldande regulering

Planforslaget detaljregulerer eit område omfatta av områdeplan 9580000 *Fana. Del Av Gnr 40, Skjold*, vedteken i 1996. Nabolaget er i stor grad ferdig bygd ut etter områdeplanen. Dei ulike utbyggingsfeltene inkluderte løysingar for mellom anna veg, parkering og felles leikeplassar. I dette planforslaget vert felt avsett til einebustader med maks. utnyttingsgrad $TU=20\%$ (felt B11) og *eksisterende boligområde* (bnr. 693) i områdeplanen regulert. Nye fellesløysingar vart ikkje vurdert for dette feltet då områdeplanen vart utarbeida.

Plangrep og arkitektur



3 Plangrep vist i planinitiativ

Plassering og utforming av nye bygg vil vera tema vidare mot slutthandsaming. Grunnleggjande føringar frå PBE har vore strøkstilpassing, kvalitet i uteareal og omsyn til eksisterande einebustad. I oppstartsmøtet påpeika PBE at variasjon i typologi og storleik er viktig. Disponeringa av utbyggingsområdet har vorte justert i fleire omgangar i løpet av prosessen.



4 Plangrep september 2024



5 Illustrasjonsplan 24.03.2025

Etter innspel frå PBE er tilkomstvegen flytta heilt sør på tomte, parkeringsarealet er lagt til støyutsett areal i vest, og fellesareal er samla i midten mellom bustadane. Bygg foreslått plassert i sør er flytta, slik at soltilhøva i fellesarealet no er gode. Variasjon i utforming er ikkje like godt følgt opp. Seks av åtte bygg er like, og desse er i tillegg smale og djupe. Situasjonsplan frå september 2024 viser rekkehus med fire einingar langs Nordgardsvegen. Grunnflata til einingane er meir kvadratisk, noko PBE meiner er eit godt grep. I arbeidsmøte 10.10.2024 bad PBE om at saksing av fasadar eller eventuelt oppdeling av volumet til rekkehuset vart undersøkt, slik at rekkehuset ville oppfattast mindre massivt frå Nordgardsvegen. I innkome planforslag er heile rekkehuset gjort om til einebustader med smale opningar mellom bygga. PBE tilrår at rekkehus vert vidareført, og at variasjon i volum og fasadar vert arbeida vidare med fram mot slutthandsaming. Føresegnene sikrar materialbruk av høg kvalitet og ein dempa fargebruk. Takvinkel er sikra til å vera mellom 15 og 20 grader. Utforming og føresegnar vil vera tema fram mot slutthandsaming.

PBE tilrår at bruk av utomhustiltak som kan sikrast i planen, til dømes bodar og gjerder, vert undersøkt vidare som lokale støyskjermingstiltak.



6 Utsnitt frå 3D-modell frå sør

Støy

Planområdet er utsett for vegstøy frå E39 i vest. Bustadar i vest vil ha fasadestøy lik raud sone utan tiltak. Planforslaget viser ein 3 meter høg støyskjerm plassert 1 meter frå eigedomsgrensa i vest, som avbøtande tiltak. Støyskjermen vil redusera støy på utsette fasadar til maksimalt 65 dB, tilsvarende gul sone. Støysituasjonen etter etablering av støyskjerm vil likevel utløysa krav om *stille side* for bustadane lengst mot vest. Det er sikra i føresegn at minst eitt soverom skal ha vindaug som kan opnast mot stille side. Føresegna er i tråd med KPA, men PBE tilrår likevel at for *familiebustader* bør føresegna skjerpast til å sikra fleire soverom mot stille side. Plangrep og utforming må vurderast vidare for å oppnå best moglege støytilhøve.

Oppføring støyskjerm mot E39

I arbeidsmøte 10.10.2024 tilråde PBE at forslagsstillar bad om avklaring frå Statens Vegvesen vedrørande plassering av støyskjerm. Sjå vedlegg *Støyskjerm mot E39 datert 01.11.2024*. Tilbakemeldinga frå SVV 11.11.2024 var at konstruksjonen måtte godkjennast av Vegdirektoratet, og at SVV ikkje ville godta plasseringa så tett på vegen. Etter ytterlegare avklaringar 17.12.2024 og 09.09.2025 kjem det fram at SVV vil vurdere tilhøva til offentleg ettersyn. PBE ber om uttale til dette.

Veg

Naboar og veglaget påpeikar at Nordgardsvegen har låg standard og dårleg trafikktryggleik. Planmaterialet omfattar ikkje eigen trafikkanalyse, men viser til nyleg vedteken plan i nord, *70300000 Fana. Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl., Nordgardsvegen* sin trafikkanalyse datert 10.10.2024. Dette dokumentet greier godt ut for tilhøva i Nordgardsvegen, men vurderer ikkje konsekvensen for mjuke trafikantar av ytterlegare utbygging. Til slutthandsaming må temaet gjerast greie for.

Planforslaget har rekkefølgekrav som sikrar utbetring av deler av vegen. Planforslaget viser at vegen kan utvidast til ei varierende breidde mellom 3,5 og 4,0 meter. Eksisterande avkøyrslar fungerer som møtelommer. PBE vurderer at utviding av vegen som føreslått vil betra situasjonen for mjuke trafikantar. Gatesnittet vil framleis vera for smalt til at to bilar kan passera kvarandre utanfor møteplassar, slik at bilistar held lav fart. Utvidinga tilrettelegg for delt bruk av vegen, slik at mjuke trafikantar ikkje lenger vert tvinga ut i grøfta av passerande bilar.

Renovasjon

Det er valt tradisjonell bossløyising med eigne avfallsdunkar for kvar husstand.

Renovasjonsteknisk plan datert 10.02.2025 er vedlagt planforslaget, saman med uttale frå BIR. Det er sett av areal til bosspann ved tømmedag på austsida av Nordgardsvegen. Plan 70300000 regulerer snuhammar for renovasjonsbil i nordenden av vegen.

Kvar husstand skal ha 4 stk. bosspann. PBE oppmodar om at areal til bosspann utover tømmedag vert innarbeida i planforslaget til slutthandsaming.

Parkering

Bilparkering er foreslått etablert som overflateparkering heilt vest i planområdet. PBE vurderer dette som fornuftig bruk av eit støyutsett areal. Det vert etablert 10 parkeringsplassar, inkludert éin gjesteparkering og éin plass dimensjonert for HC-køyretøy.

Parkeringsdekninga sikrar ein biloppstillingsplass per bueining, i tråd med KPA og nullvekstmålet. Høgare dekning vil gje konsekvensar for mogleg utnyttingsgrad i planforslaget og tilkomstsituasjonen.

Sykkelparkering er planlagt etablert i felles sykkelbod med plass til 35 sykklar, inkludert lastesyklar. Areal til vedlikehald og oppbevaring av ekstraustyr til sykkel er sikra i føresegn.

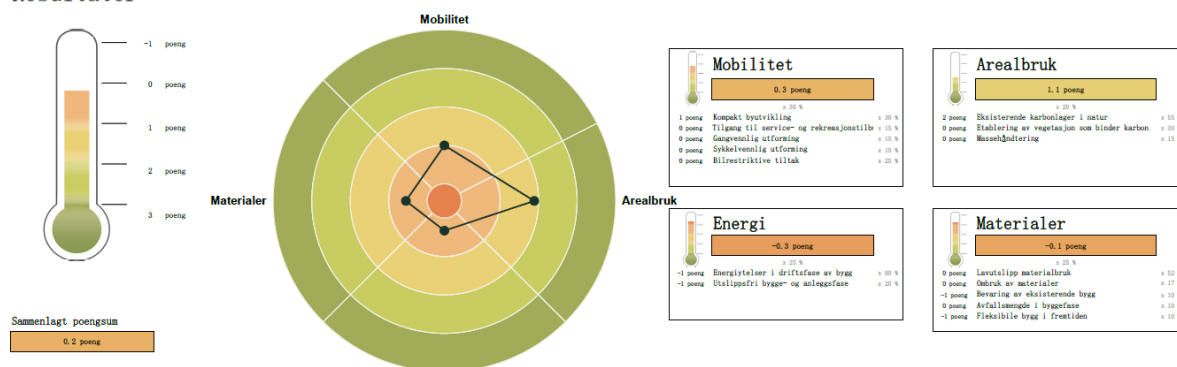
Kulturmiljø

Eksisterande einebustad i planområdet er teikna av arkitekt Victor Ogann i 1958. Denne er sikra bevart i plankart som *bygg som skal bevaras*. I føresegnene er den omtala som *skal videreføres*. Til slutthandsaming må ordlyden i føresegnene vera tydelegare på vern av skala og utforming av eksisterande villa. Ogann teikna også eigen bustad på naboeigedomen i sør. Byantikvaren framhevar god landskapstilpassing og høg materialkvalitet som typisk for bustader teikna av Ogann, og ber om at eksisterande villa vert førande for typologi og utforming av plangrepet. Godkjend kulturminnedokumentasjon er vedlagt planforslaget.

Energi og klima

Klimanorm er vedlagt forslaget. Det er ikkje lagt opp til energikrav til nye bygg utover TEK. Ombruk av materiale er ikkje foreslått utover at eksisterande einebustad skal bevarast. I føresegnene vert det opna for etablering av solenergianlegg på tak. Planomtalen peikar på at vurderingane i klimanormdokumentet er førebelse og vil justerast i løpet av planprosessen. PBE oppmodar om høgare ambisjonsnivå for energi- og materialbruk fram mot slutthandsaming.

Resultater



7 Oppsummering frå klimanorm.

Naturmangfald

Utbyggingsområdet er ei flat tomt som skrånar noko vestover før den bratte fjellskjeringa mot E39. I sør er det spor etter tidlegare drivhus/gartnerianlegg. Bymiljøetaten peikar på at gartneridrifta aukar sannsynet for funn av framandartar i området. Planforslaget sikrar i føresegn at framandartar vert handterte etter gjeldande regelverk. Planområdet vises som *fulldyrka jord* i arealressurskartet FKB-AR5. Kartlaget omfattar areal der det tidlegare stod drivhus. I planomtalen kap. 4.9.2 står det at planområdet ikkje omfattar dyrka eller dyrkbar jord. Motstridande opplysingar i kartlag og planomtale må gjerast greie for vidare til slutthandsaming slik at omsyn til jordvern vert vareteke.

Vegetasjonen i skråninga mot E39 er av særst høg bonitet og kan vera svært artsrik. Planforslaget regulerer vegetasjonsbeltet i VS1, *vegetasjonsskjerm*, og sikrar at eksisterande vegetasjon skal varetakast best mogleg, og opnar for nyplanting. Nord i planområdet står eit eiketre som er sikra med omsynssone H560 *naturmangfald* i plankart, og tilhøyrande føresegner som sikrar vern av treet også i anleggsfasen.

Vurdering etter naturmangfaldslova §8- 12

Nml. §8 gjev føringar for kunnskapsgrunnlaget for offentlege avgjersler som får konsekvensar for naturmangfaldet. PBE vurderer at bruk av oppdaterte naturbasar saman med synfaring har gjeve tilstrekkeleg kunnskap om naturverdiane i området og effekten av påverknad i eit allereie påverka planområde.

Etter nml. §10 skal verknaden på eit økosystem bli vurdert ut i frå den samla belastinga som økosystemet er eller blir utsett for. PBE vurderer at økosystemet ikkje vert utsett for uhøvesvis auka belastning ved gjennomføring av planforslaget.

Nml. §9 gjev krav om ein føre var – haldning for å unngå alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Skog av høg bonitet er regulert i eige formål og eksisterande eik vert regulert til bevaring. Framandartar skal handterast forsvarleg. PBE vurderer at kunnskapen om kva verknader tiltak etter planforslaget kan ha for naturmiljøet er tilstrekkeleg og at føre var- prinsippet ikkje kjem i bruk.

Nml. §11 seier at kostnader ved miljøforringing skal bærast av tiltakshavar. I planomtalen vert det opplyst at tiltakshavar er innforstått med det økonomiske ansvaret ved miljøskade.

Nml. §12 omhandlar miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Forsvarleg handtering av framandartar og sikring av eksisterande tre i anleggsfasen er sikra i føresegner.

Vatn og avløp

Revidert VA-rammeplan datert 22.09.2025 er vedlagt planforslaget. Det er ikkje motteke uttale frå Bergen Vann til revidert versjon, og vi ber om innspel til denne.

Rekreasjon og friluftsliv

Det er fleire tur- og rekreasjonsmoglegheiter i nærområdet. Planområdet ligg nær friluftsområdet Ramstad gård. På lokket over E39 like nord for planområdet er det opparbeida leik- og rekreasjonsareal i det kommunale anlegget Skjoldneset. I vest ligg Nordåsvatnet, og Skjoldabukta med bade- og friluftsområde er i gangeavstand. I aust er Nesttun Idrettspark om lag ti minuttars gange frå planområdet.

Barn og unges interesser

Skule- og barnehagekapasitet er greia ut for i planomtalen kap. 4.13.

Det er ikkje teikn til at barn brukar området til leik i dag. Planforslaget opnar for etablering av familiebusnader i eit etablert nabolag. Planområdet oppfyller krava til uteopphaldsareal i KPA 2018. Det er ikkje foreslått fellesareal for nabolaget utover bebruarane i planområdet, men storleiken på planområdet opnar for sjenerøse felles uteopphaldsareal.

Vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i samsvar med delegert mynde, vert følgjande forslag til detaljregulering sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana, Gnr 40 Bnr 94 og 693, Nordgardsvegen, arealplan-ID 71510000 vist på plankart datert 20.10.2025
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 08.10.2025

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 20.10.2025
Reguleringsbestemmelser datert 08.10.2025
Planbeskrivelse datert 08.10.2025
Merknadsskjema datert 25.04.2025
Illustrasjonsplan datert 24.03.2025
Snitt og oppriss datert 20.03.2025
Fotomontasje datert 12.03.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 20.03.2025
Lengde- og tverrprofiler veg datert 31.03.2025
ROS-analyse datert 07.04.2025
VA-rammeplan datert 22.09.2025
Kulturminnedokumentasjon datert 06.01.2025
Støyrapport datert 07.04.2025
Renovasjonteknisk plan med uttale datert 10.02.2025
Klimagassberegninger datert 28.04.2025
Klimanorm datert 28.03.2025
Luftkvalitetsrapport datert 24.06.2022
MUA-plan datert 24.03.2025
Støyskjerm mot E39 datert 01.11.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2023/17945