



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20510-85
Saksbehandler: Anna Maria Gorska
Dato: 11.12.2025

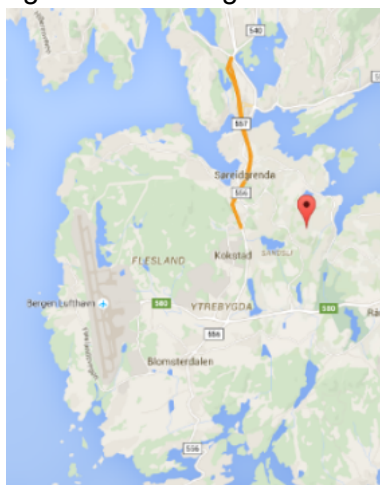
Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 2 m.fl., Feråsen, Reguleringsplan, Arealplan-ID 65410000

Om planforslaget

Opus Bergen AS foreslår på vegne av OBOS Block Watne AS detaljregulering for et område mellom Sandsli og Steinsvik i Ytrebygda bydel.

Hensikten med planforslaget er å bygge 41 nye enheter i form av rekkehus, tomannsboliger og firemannsboliger.



Figur 1: Lokalisering av planområdet til venstre, og planavgrensning markert med stiplede røde linjer til høyre.

Planområdet er i hovedsak ubebygget, med unntak av to eneboliger nordøst i planområdet. Hovedtilkomst til boligene vil være fra Saksarhaugen/ Feråsen, med parkering i felles carportanlegg innenfor BK1. De tre enhetene innenfor felt BK7 får adkomst via Steinsvikvegen/ Feråsvegen.

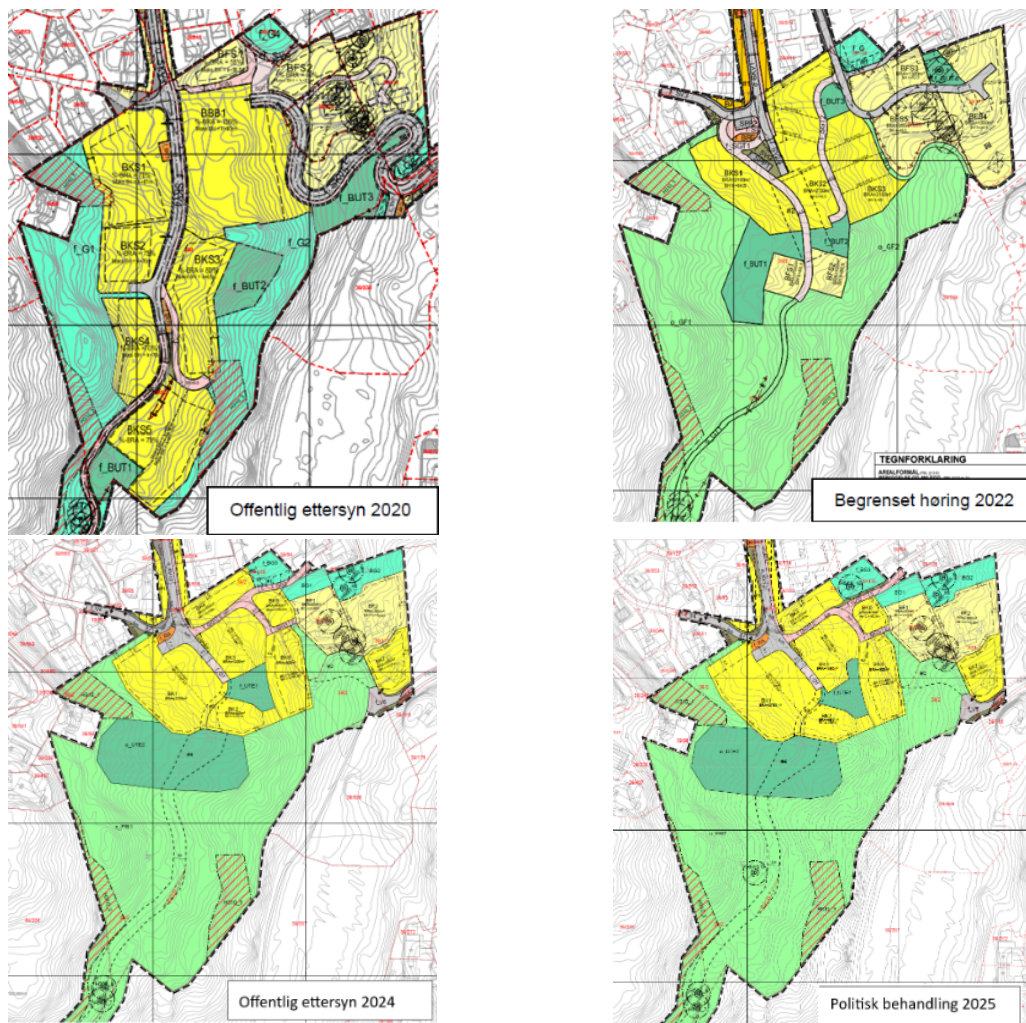
Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeid i oktober 2016. Det har vært en tidkrevende planprosess, med flere innleveringer og høringsrunder. Sentrale problemstillinger, som utbyggingsomfang, adkomst og grønnstruktur, har medført at planprosessen har trukket ut i tid. Forslagsstiller og plan- og bygningsetaten (PBE) har stått langt fra hverandre, og det har foreligget innsigelse fra Statsforvalteren og Vestland fylkeskommune (VLFK). Innsigelser ble trukket i forbindelse med offentlig ettersyn vinteren 2024/2025. Planforslaget har gått fra å være en tett boligplan med høy utnyttelse bestående av blokker og småhus med inntil 90 boliger, til å bli en ren småhusplan med 41 boliger, se figur 2. Planforslaget som nå fremmes til sluttbehandling, er et omforent planforslag som har blitt bearbeidet i flere runder i tett dialog med PBE.

Viser til *Planbeskrivelsen* side 60 og 61 for redegjørelse av utviklingen av planforslaget fra oppstartmøtet i 2016 til planforslaget som lå ute på høring vinter 2024/2025.



Figur 2 Oversikt over plankart til offentlig ettersyn 2020, begrenset høring 2022, nytt offentlig ettersyn 2024 og sluttbehandling 2025.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 02.05.2020 – 16.06.2020 og på begrenset høring i januar/februar 2022. Med bakgrunn i endringer siden offentlig ettersyn i 2020 og innkomne merknader til begrenset høring, ble det besluttet at planforslaget måtte legges ut til nytt offentlig ettersyn. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 16.09.2024.

Planforslaget var på høring og til offentlig ettersyn i perioden 21.12.2024 - 04.02.2025. Det ble mottatt 15 private merknader og 13 offentlige. Disse er kommentert av forslagsstiller i Merknadsskjema datert 25.08.2025.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det gjennomført en dialog med forslagsstiller, Statsforvalteren og Bymiljøetaten (BME). Endringene omfatter en justering av bebyggelser lengst nord, for å dempe nærvirkninger mot naboer mot nord og sikre en bedre situasjon for de nærmeste naboene til planforslaget. I tillegg, er frisisiktsonen rettet opp i krysset mellom Feråslia og Feråsen. Øvrige mindre endringene fremgår av *Merknadsskjema* datert 25.08.2025, og planmaterialet er oppdatert i henhold til disse.

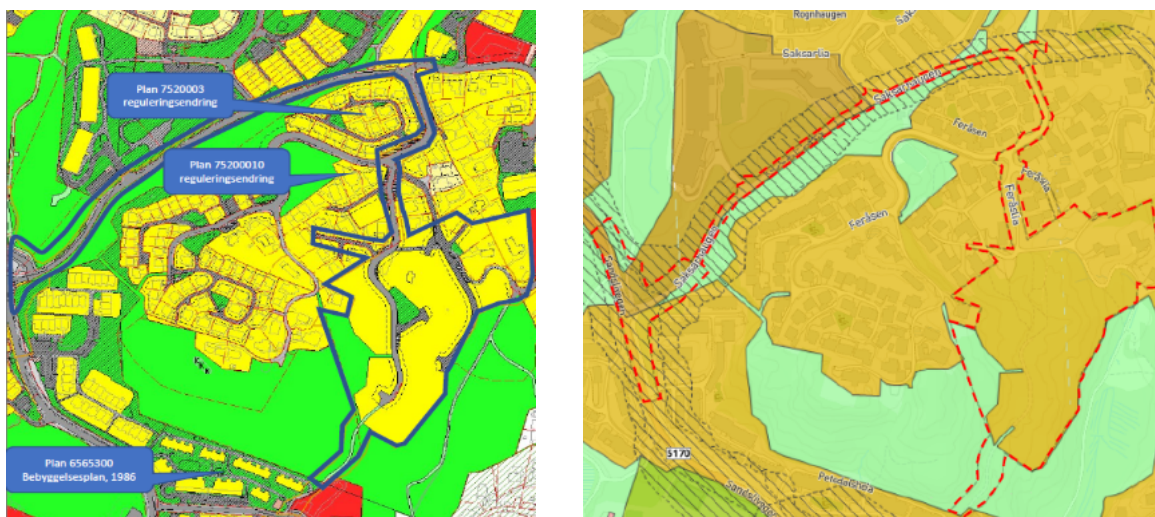
Med bakgrunn i endringene knyttet til frisisiktsonen i krysset mellom Feråslia og Feråsen er det gjennomført en begrenset høring i perioden 04.09.2025 - 25.09.2025. Det kom én privat merknad og én uttalelse fra høringspart (BME). Disse beskrives i fagnotatet i avsnitt *Frisikt ved Feråslia x Feråsen* og er svart ut i merknadsbehandling.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Forhold til overordnede planer

Planområdet omfattes i all hovedsak av eldre reguleringsplan fra 1990 «Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik. Planområde 5A. Felt IX» med arealplan id 7520000. Det legges i gjeldende reguleringsplan opp til eneboligbebyggelse med en tillatt tomteutnyttelse på 25%. I planforslaget legges det til rette for utbygging med høyere tetthet enn det gjeldende plan åpner for.



Figur 3: Oversikt som viser eldre reguleringsplan (til v) og arealformål i KPA 2018 (til h.).

Planområdet ligger innenfor sone 3, ytre forettingssone, i KPA 2018, der grad av utnyttning mellom 30 – 120% skal vurderes ut fra tilgang til godt kollektivtilbud og nærservice. Planområdet ligger på Sandsli, med arbeidsplasser og idrettstilbud innen 1 km, ca. 400 m til nærmeste bussholdeplasser Petedalsheia og Steinsvikneset, og 900 m til bybanestopp i Sandslivegen. Planområdet omfatter ikke areal benyttet til jordbruk slik at jordvern har ikke vært et aktuelt tema i løpet av prosessen.

Planforslaget som nå legges fram til sluttbehandling, har en utnyttelse mellom 41 %-BRA og 104 %-BRA. PBE vurderer at utnyttelsen, som ligger i midtre og øvre del av spennet i KPA, er i tråd med rammene i KPA selv om kollektivtilgjengeligheten er noe begrenset. Det er lagt opp til en oppgradering av eksisterende gangforbindelse gjennom området mot Petedalsheia, og dette vil bedre tilgjengeligheten mot bybanestoppet og målpunkt i sør.

PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede føringer og arealstrategi.

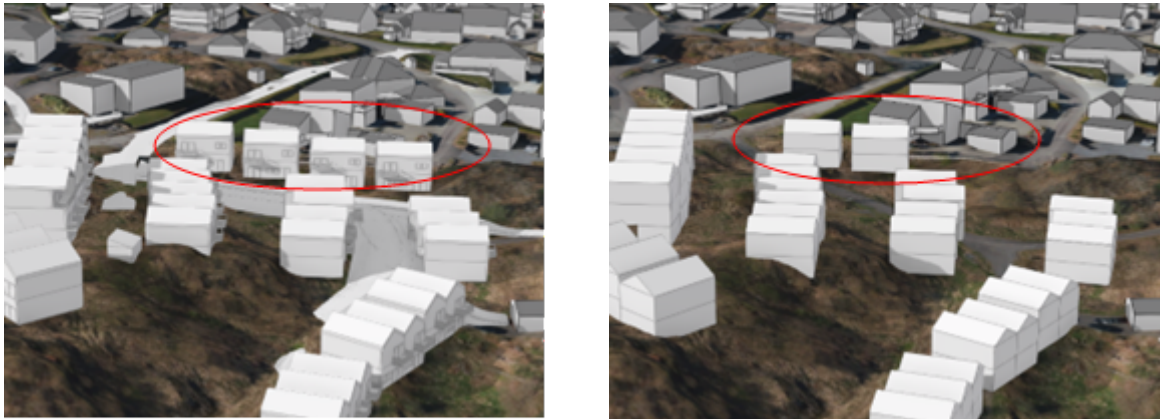
Utnyttelse og boligtypologi

Planforslaget åpner for etablering av rekkehus, tomannsboliger og firemannsboliger innenfor BK1-BK7. Maks antall enheter innenfor planområdet er sikret i bestemmelsene. Det er åpnet for en fleksibilitet i planforslaget når det gjelder boligtypologi, og PBE har vurdert at dette kan anbefales.

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn ved årsskiftet 2024/2025, kom bebyggelsen i felt BK4 tett på nabobebyggelsen i nord. For å imøtekomme innspill fra nabo i Feråsli 10 har forslagsstiller redusert utbyggingsområdet og bebygd areal (BRA) innenfor BK4. I tillegg er felt f_BG3 utvidet i størrelse for å bevare naturkvaliteter og opprettholde en eksisterende snarvei. Antall boenheter er redusert fra fire til to boenheter. De to boligene som er tatt ut fra felt BK4, er flyttet til feltene BK2 og BK3, som dermed har fått noe høyere BRA i planforslaget som er levert inn til sluttbehandling. PBE er positiv til endringene som er gjort, og vurderer at det gir en bedre tilpasning til nabobebyggelse og ivaretar grønnstruktur i større grad enn til offentlig ettersyn.

Endringene gir redusert innsyn og påvirkning på utsikt og sol for Feråsli 10, samtidig er bebyggelsen begrenset til maksimalt 2 etasjer og nedtrapping som følger terreng. Løsningen

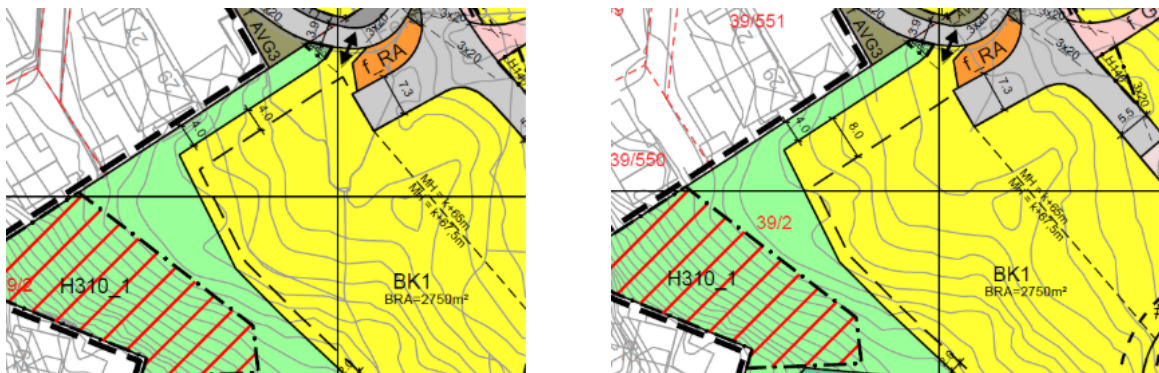
gir et mer åpent preg mot nabobebyggelsen i nord. Endringer er gjort i samråd med nabo i Feråsli 10.



Figur 4: BK4 (markert i rød ellipse): til offentlig ettersyn 2024 (til v) og sluttbehandling 2025 (til h).

Bebyggelsen i felt BK1-BK7 er planlagt med inntil tre etasjer, og trappes ned med terrenget. Bebyggelsen i felt BK1-BK7 skal oppføres med saltak, og skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, med variasjon ved trapping, saksing og/ eller brudd i boligrekkene. PBE vurderer at bebyggelsen vil være godt tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.

Innenfor felt BK1 er det åpnet for noe høyere bebyggelse, dette som følge av cartportanlegg under boligene. PBE vurderer at dette kan aksepteres. Etter høringen er byggegrensen i plankart mot naboeiendom 39/551 justert fra 4 m til 8 m, i tråd med illustrasjonsplanen og våre anbefalinger til offentlig ettersyn. Endringen sikrer at solforholdene på naboeiendommen kl. 12 ved vårjevndøgn ikke påvirkes.



Figur 5: Utsnitt av plankart som viser byggegrense innenfor BK1 – 4 m til offentlig ettersyn (til v.) og justert byggegrense i plankart til sluttbehandling – 8 m (til h.).

Uteoppholdsareal

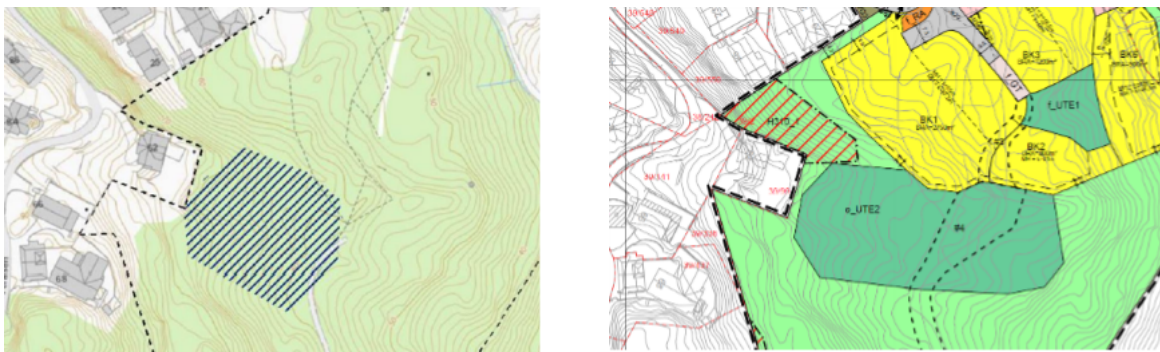
Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvor minimum 40% skal utformes som fellesareal. Dette er i tråd med mengdekravet i KPA 2018. Innlevert kart over minste uteoppholdsareal (MUA) viser at planforslaget tilfredstiller mengde- og kvalitetskravene til uteoppholdsareal i KPA 2018, og dette er sikret i bestemmelsene. Felles uteoppholdsareal er planlagt innenfor f_UTE1 og o_UTE2. Deler av dette arealet har brattere helling enn 1:3 og inngår derfor ikke i MUA-kravet, men vurderes fortsatt å ha kvaliteter som lekeareal, akebakke o.l. Alle boenheter skal ha privat uteareal, men det er begrenset solforhold på privat areal internt i planområdet. Til offentlig ettersyn anbefalte PBE at privat

areal etableres på vestsiden av byggene, for eksempel som balkonger eller terrasser integrert i vestfasaden. Denne anbefalingen er fulgt opp. Bestemmelse 3.1.2.g sikrer at alle enheter skal ha privat uteoppholdsareal vent mot sør eller vest. Dette bidrar til å gi utearealet en tilfredsstillende kvalitet med hensyn til solforhold, og dermed til å ivareta bokvaliteten i planområdet.

Grønnstruktur

Store deler av utbyggingsområdet er registrert som et svært viktig friluftsområde i Bergen, med høyeste verdi (verdi A, basert på naturbase.no). En sentral problemstilling har vært utbyggingsomfang og mangelfull ivaretagelse av eksisterende grønnstruktur. Med de endringene som er gjort i løpet av planprosessen, vurderer vi at hensynet til grønnstruktur er godt ivaretatt. Utbyggingsområdet i den sørlige delen er foreslått omregulert fra eneboligbebyggelse i plan 7520000, til friområde.

Det er sikret at lekeareal innenfor o_UTE skal være en naturlekeplass, jf. bestemmelse 3.1.8.e. Området er i barnetråkkregistreringer identifisert som akebakke og et viktig lekeområde for barn og unge, se figur 6. En tilrettelegging av området vil øke brukbarheten og gi et verdifullt tilbud i nærområdet.



Figur 6: Areal i skravur er registrert som et viktig lekeområde for barn og unge (til v), utklipp av plankart til sluttbehandling 2025.

Lengst nordøst i planområdet, på eiendom 39/229 og 39/171, vokser en klynge med seks store eiketrær, hvorav fem er store nok til å kvalifisere til utvalgt naturtype hule eiker. I tillegg vokser det to store asketrær (kategori VU, sårbar) langs eksisterende sti gjennom planområdet. Disse trærne er sikret med hensynssone i plankart. En stor lind sentralt i o_FRI står nær planlagt gangforbindelse (#4). For å unngå inngrep rundt treets rotsone, er treet sikret med hensynssone H560_9 i plankart. Anbefaling til offentlig ettersyn er fulgt opp.

Våren 2018 ble det meste av skogen i planområdet felt. For å styrke grønnstrukturen og gjenopprette situasjonen før skoghogsten i 2018 har PBE bedt forslagsstiller sikre tiltak for reetablering av skog i den sørlige delen av planområdet. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette og viser til at det vil være for omfattende å fjerne fremmedarter innenfor hele friområdet. Vi fastholder vår vurdering og viser til våre anbefalinger under kapittel naturmangfold.

Gangforbindelse

Gjennom planområdet fra nord til sør går det en viktig stiforbindelse fra Feråslia til Petedalsheia. Gangforbindelsen skal oppgraderes innenfor bestemmelsesområdene #3 og

#4, med grusdekke på inntil 3 m bredde og belysning. Til offentlig ettersyn i 2020 var gangforbindelsen foreslått som gang- og sykkelveg, for å bedre ivareta terreng og hensyn til grønnstruktur er det endret til en stiforbindelse. Det vil likevel være en forbedring fra dagens sti/tråkk gjennom området, og vil øke tilgjengeligheten for flere brukergrupper.

Eksisterende snarvei mellom f_V4 og GG3 opprettholdes som tursti innenfor bestemmelsesområde #2. Store deler av traseen, spesielt den nordvestlige delen, vil legges om. Gangforbindelsen skal ha en skånsom opparbeiding med en bredde på inntil 3 m. Traseene for tursti innenfor #2 og #4 skal følge terrenget best mulig og er unntatt krav om universell utforming. Løsningen vurderes som tilfredsstillende og i tråd med hensynet til terreng og grønnstruktur.

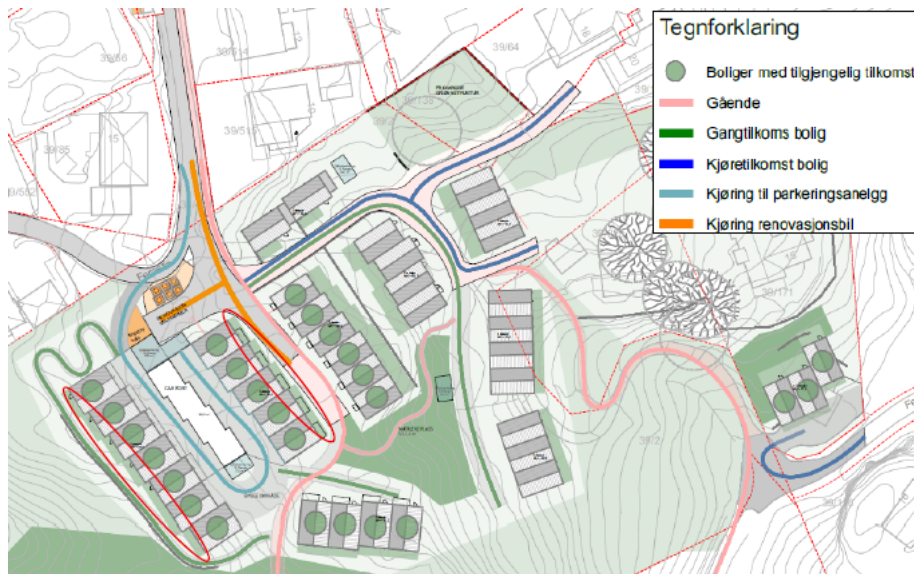
Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal ligge til grunn for hele planområdet, men siden planområdet er lokalisert i skrående terreng, er det enkelte områder og gangveier som er unntatt prinsippet. Kjørbar gangvei f_GG1 har stigning på 1:8, og boliger som benytter denne som tilkomstvei, vil dermed ikke ha universell tilkomst. Dette medfører at 16 enheter ikke vil få universell tilkomst fra parkering/ renovasjon til inngang på bolig, se figur 7. PBE har vurdert at dette kan aksepteres, da det ikke er krav til tilgjengelighet for disse boligene i TEK17. De øvrige 25 boenhetene innenfor planområdet vil kunne tilfredsstille kravene til universell utforming (UU). Siden det i planforslaget er åpnet for en fleksibilitet i boligtypologi, har PBE bedt forslagsstiller sikre antall enheter i den østlige delen av planområdet. Dette er ivare tatt i bestemmelse 3.1.4j.



Figur 7: Oversikt over boliger som ikke vil få universell tilkomst fra bolig til parkering (boliger innenfor stiplet linje). Illustrasjonsplan til offentlig ettersyn – 18 boliger (til v.), illustrasjonsplan til sluttbehandling – 16 boliger (til h.)

Til nytt offentlig ettersyn ble det påpekt behov for redegjørelse for hvordan UU skal løses for boenheter innenfor BK1, spesielt der carportanlegg plasseres i underetasje. Til sluttbehandling er det lagt til rette for at hovedadkomst til boligene vil være fra den siden av bygget som vender mot utkanten av feltet. UU-tilkomst til den sørligste rekken er løst ved at det legges opp til UU-gangvei rundt husrekken og til sørvestsiden av byggene. For den nordøstlige rekken er UU-tilkomst til bolig løst fra gatetun/ enden av kjørevei mellom BK1 og BK2, se figur 8 for prinsippene.



Figur 8: Boligens inngangsparti er markert i rød ellipse.

Naturmangfold

Det er utarbeidet en naturmangfoldvurdering datert 19.08.2025 og det er gjort rede for avbøtende tiltak i planbeskrivelsen punkt 7.6.3. I naturmangfoldvurderingen er planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven § 8- 12 redegjort for.

Nedenfor følger plan- og bygningsetatens vurdering av naturmangfoldloven § 8- 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldvurderingen bygger på tilgjengelig informasjon fra relevante databaser, samt feltbefaringer gjennomført i 2016, 2017 og 2018 utenfor vekstsesongen. For å sikre oppdatert kunnskap ble det i tillegg gjennomført en feltbefaring i vekstsesongen 21. mai 2025. Kunnskapsgrunnlaget ble oppdatert til nytt offentlig ettersyn i henhold til gjeldende rødliste for arter (2021) og fremmedartsliste (2023), og det er gjort ny gjennomgang av databasene Artskart, Naturbase, Vann-nett og Kilden for å fange opp eventuelle nye registreringer. Ettersom området er sterkt påvirket av fremmedarter, ble det ved siste befarings i 2025 spesielt fokusert på hvilke fremmedarter som forekommer og deres utbredelse. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er godt nok og tilstrekkelig til å vurdere bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Etter skogfelling i 2018 er det risiko for spredning av fremmedarter i planområdet, som på sikt kan utkonkurrere stedlige arter. Til nytt offentlig ettersyn ble bestemmelse 2.3.1. lagt inn for å sikre at håndtering av fremmede arter i planområdet skal håndteres i tråd med marksikringsplan for BK1-7. Denne planen beskriver behandling og ivaretagelse av vegetasjon og terreng i planområdet i bygge- og anleggsfasen, inklusive tiltak for å hindre spredning av fremmedarter og plantedeler i jordmasser. Ved nytt offentlig ettersyn anbefalte vi at fjerning av fremmedarter også må skje innenfor område avsatt til friområde, for å gi stedege arter bedre vekstvilkår til å reetablere seg. Denne anbefalingen er delvis fulgt opp. Til sluttbehandling har forslagsstiller stilt krav om marksikringsplan for UTE1-2 og #4 i forslag til bestemmelse 3.2.1, slik at områder hvor det skal gjøres tiltak,

er sikret ivaretatt. PBE er positiv til endringen, men vår vurdering er fortsatt at friområdet i sin helhet også bør omfattes av bestemmelsene som sikrer fjerning av fremmedarter. Det burde også fremgå i bestemmelsene at stedegne arter skal reetableres innenfor friområdet etter gjennomførte tiltak. PBE vurderer at dette er et omfattende krav, som også kan være vanskelig å gjennomføre. Vi foreslår derfor ikke endringer i bestemmelsene.

Det er sikret i bestemmelse 2.3.2. at tilsåing/ eller revegetering skal skje med norskproduserte, stedegne og pollinatorvennlige arter. Beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste, er ikke tillatt. Dette kan være et kompensierende tiltak for fugl og småvilt i området, og på sikt ha positive innvirkninger på naturmangfold.

§ 9

Føre-var-prinsippet kommer til anvendelse når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet og for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Befaringer er gjort både utenfor og i vekstsesongen. Det har ikke vært en kartlegging av hekkefuglfaunaen i området, men spredte fugleobservasjoner er registrert. Siste befaring i mai 2025 ble gjennomført i vekstsesong, og det totale bildet av flora og fauna anses dermed som godt. Potensialet for et rikt fugleliv er redusert etter hogst i 2018, og PBE har vurdert at tilgjengelig informasjon er tilstrekkelig for å vurdere planforslagets virkninger for naturmangfold. Føre-var-prinsippet kommer således ikke til anvendelse i dette tilfellet.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

I planbestemmelsene er det sikret at tiltakshaver skal dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Dette knytter seg spesielt til spredningshindrende tiltak for fremmede skadelige arter. Flere avbøtende tiltak listet opp i naturmangfoldrapporten er sikret i planforslaget og imøtekommer våre anbefalinger ved offentlig ettersyn. Det som fortsatt ikke er tilstrekkelig sikret, gjelder håndtering av fremmedarter beskrevet i punkt § 10. PBE vurderer at dette fortsatt må ivaretas i bestemmelsene. Registrerte eiker, ask og lind er sikret med hensynssone med tilhørende bestemmelser. De to askene viser tegn til å være rammet av askesyke, og bestemmelse 4.2.2. åpner for at hensynssonen faller bort hvis en arborist avdekker angrep av askeskuddsyke.

Mobilitet

Forslagsstiller legger vekt på at det er tilrettelagt for gående og syklende, og at det er kort avstand til bussholdeplass og gangavstand til bybanestopp. Det åpnes for oppgradering av gangforbindelse/ turvei mellom Feråsli og Petedalsheia med bedre dekke og belysning som vil bedre forholdene for syklende og gående mot målpunkt som skole, butikk og flere arbeidsplasser. PBE vurderer ikke planområdet til å være like sentralt, og bilandelen må forventes å være som snittet for Ytrebygda. Vi gjør også oppmerksom på at mobilitetsplan legger opp til mindre parkering (39 p-plasser for nye boliger) enn det planforslaget åpner for. Det legges opp til en parkeringsdekning på 0,8 pr 100 m², i tråd med rammene for ytre fortettingssone i KPA. Dette vil gi ca. 46 parkeringsplasser totalt innenfor planområdet. Parkering skal løses for boliger i BK1-BK6 i et samlet carportanlegg innenfor felt BK1. For felt BK7 løses parkering innenfor BK7. Bildeling har ikke vært et aktuelt tema i løpet av prosessen.

Trafikk

Trafikk og adkomstløsning har vært en sentral problemstilling gjennom planprosessen. Til oppstart var adkomst planlagt fra fylkesveg (fv). Sandslivegen via Saksarhaugen, Feråsen og Feråslia, men disse vegene ble vurdert som for smale for den planlagte utbyggingen (90-100 boliger). Med bakgrunn i dette var hovedadkomst lagt til fv. Steinsvikvegen til offentlig ettersyn i 2020, men denne løsningen krevde store terrenginngrep og kom i konflikt med hule eiker. Etter nedskalering av planforslaget ble hovedadkomst igjen flyttet til fv. Sandslivegen, med etablering av venstresvingefelt som avbøtende tiltak, jf. tidligere innspill fra VLFK. Endringen var på begrenset høring i 2022 og nytt offentlig ettersyn i 2024/2025. VLFK vurderte at hensynet knyttet til veiinfrastruktur og flytting av hovedadkomst til fv. Sandslivegen er ivaretatt på en tilfredsstillende måte, og har trukket innsigelsen til planforslaget.

Sandslivegen/ Saksarhaugen

I krysset Sandslivegen/ Saksarhaugen reguleres venstresvingefelt for å legge til rette for en bedre trafikksituasjon. Planforslaget i seg selv utløser ikke behov for venstresvingefelt, dette behovet er der allerede i dag. Det er derfor ikke stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av venstresvingefelt. VLFK hadde innsigelse knyttet til manglende rekkefølgekrav. Gjennom nytt offentlig ettersyn ble det formelt bedt om at innsigelsen i saken trekkes. Vestland fylkeskommune har trukket innsigelse til manglende rekkefølgekrav.

Naboer har bedt om at venstresvingefeltet blir etablert og har uttrykt bekymring for økt trafikk og trafikksikkerhet for skolebarn, men trafikkanalysen fra 2022 viser at planforslaget gir marginale endringer i kapasitet og kølengde. PBE vurderer at krysset Sandslivegen x Saksarhaugen vil kunne håndtere den økte trafikken og at regulering av venstresvingefelt er tilstrekkelig som grunnlag for eventuell fremtidig opparbeidelse. Trafikkanalysen viser at kryssområdet er utformet slik at myke trafikanter vil være godt ivaretatt.

PBE legger trafikkanalysen til grunn og vurderer at forholdene for både biltrafikk og myke trafikanter er tilfredsstillende ivaretatt.

Feråsen (o_KV2)

Feråsen reguleres med en vegbredde på 6 m og utvidelse av fortausbredde til 2,5 m, fra dagens situasjon med fortau på 1,4 m-1,7 m. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til oppgradering av fortau langs Feråsen. Dette er ikke i tråd med innspill fra Bymiljøetaten, som har bedt om utbedring av vegbredde med fortau. PBE har ikke ønsket å imøtekomme BME sine innspill og har i stedet valgt å prioritere rekkefølgekrav langs Feråslia, hvor det mangler tilbud for myke trafikanter, samt oppgradering av turveiforbindelsen sørover til Petedalsheia. Denne prioriteringen vurderes som forholdsmessig i forhold til utbyggingsomfang.

Feråslia (o_KV1)

Planforslaget regulerer for en utbedring av Feråslia, med en vegbredde på 5 meter og fortau på 2 meter. Gjennom planprosessen har det vært ulike forslag for Feråslia, både når det gjelder vegbredde og fortausbredde. Naboer er kritisk til regulering av Feråslia med fortau, da anleggsområdet går delvis inn på naboeiendommer i øst. Naboer ønsker en parallellforskyvning av veggen og reduksjon av bygge- og anleggsområdet. PBE vurderer at

foreslått løsning, med fortau på østsiden av vegen, gir best sammenheng i fortauet og ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter. PBE har, i samråd med BME, anbefalt en fortausbredde på 2 m, for å unngå varige inngrep på naboers eiendom. Bygge- og anleggsområdet er midlertidig, og istandsetting ved opphør av bruk er sikret i bestemmelse 5.1.4.

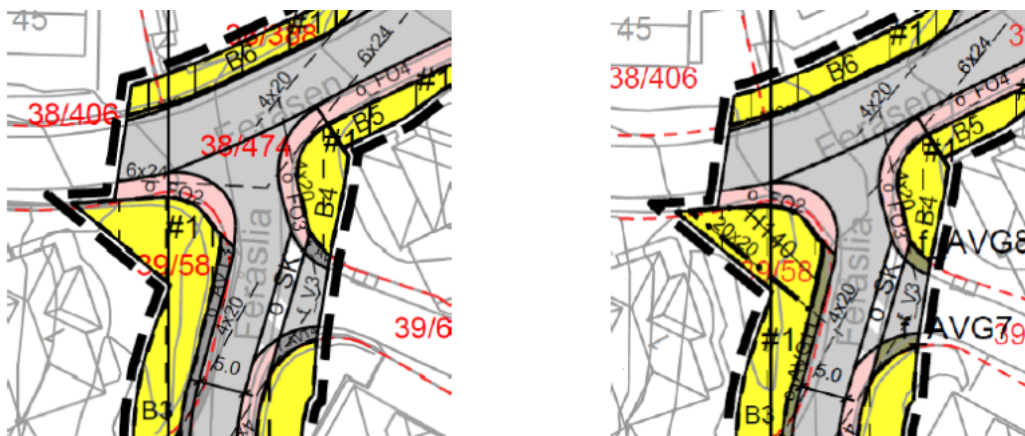
Frisikt ved Feråslia x Feråsen

Til offentlig ettersyn kom det en merknad fra BME om frisikt i krysset mellom Feråslia og Feråsen. I uregulerte T-kryss (høyreregul) skal frisikten være i samsvar med krav 4.1.1.6 i Vegnormalen (Håndbok V121), noe som medfører siktkrav på 20x20 m. Til offentlig ettersyn i 2024 var krysset foreslått regulert med en frisikt på 6x24 m. Frisikten er nå justert i revidert planforslag for å oppfylle kravene, noe som medfører at hensynssonen H140 trekkes inn på eiendom 39/58 - delvis inn i formål B3. PBE vurderer justeringen som nødvendig for å sikre god nok sikt i kryssområdet.

Innenfor H140 skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Det innebærer blant annet at det ikke er tillatt med vegetasjon eller annet som hindrer frisikten. Det vises til bestemmelsen 4.1.1.a. Endring påvirker eiendom 39/58, som har vegetasjon over 0,5 m innenfor frisiktsonen.

Forslaget med frisikt på 20x20 m ble sendt til begrenset høring i september 2025 til berørte parter og BME. Eiendom 39/58 er negativ til endringen, blant annet på grunn av tap av skjerming og redusert bokkvalitet. BME ønsker omregulering til annen veigrunn-grønt (o_AVG) slik at kommunen kan overta driftsansvaret og bruk av arealet. Frisiktsonens areal (76,5 m²) utgjør privat hage, og behovet for frisikt 20x20 m eksisterer allerede i dag. I denne saken, når frisiktsonen er en betydelig del av naboeiendommen, taler dette for å beholde underliggende formål til bolig. PBE anbefaler derfor å beholde boligformål og viser til veglovens § 31 som gir vegmyndighet hjemmel til å pålegge nødvendig fjerning av vegetasjon. Det anses derfor ikke som nødvendig å stille krav om omregulering.

BME har videre bedt om at frisikten opparbeides før igangsettingstillatelse for felt BK1-BK6. Forslagsstiller ønsker ikke å imøtekomme dette, da det er vanskelig å håndheve over tid. PBE er enig med forslagsstiller. Planforslaget utløser ikke behovet for frisikt 20x20 m, og kravene i vegloven er gjeldende etter dagens situasjon. I bestemmelse 5.1.4 er reetablering av vegetasjon innenfor #1 unntatt innenfor frisiktsonen. Deler av den aktuelle frisiktsonen er satt av til bygge- og anleggsområde. Unntaket i bestemmelse 5.1.4 imøtekommer innspill fra BME.



Figur 9. Utsnitt fra plankartet fra offentlig ettersyn med frisikt 6x24 m (høst 2024, til v.), og revidert plankart til begrenset høring og sluttbehandling med frisikt 20x20 m (høst 2025, til h.)

Anleggsfase

Naboer har uttrykt bekymring for anleggsfasen og økning av trafikk på Feråsen/ Feråslia. Dette har vært et gjengående tema gjennom planprosessen. Naboer ønsker at anleggstrafikk løses fra Steinsvikvegen i øst. For å imøtekomme innspillene har forslagsstiller utarbeidet et alternativt forslag til anleggsvei fra Steinsvikvegen via Feråsvegen, for å redusere tungtransport som må kjøre inn i området. Den foreslåtte veien har en maksimal stigning på 19,86 % og kan ikke benyttes som kjørevei etter anleggsfasen på grunn av stigningsforholdene. Løsningen vil kreve omfattende terrenginngrep og få konsekvenser for grønnstruktur, en hul eik og en privat garasje. PBE vurderer at løsningen kan vurderes nærmere til byggesaksbehandling, men vi er i utgangspunktet negativ til inngrepene i grønnstrukturen.

Til offentlig ettersyn etterlyste PBE en tydeligere redegjørelse i planmaterialet på hvordan myke trafikanter skal sikres i anleggsfasen. Feråslia/ Feråsen/Saksarhaugen utgjør en viktig skolevei, og PBE anbefalte at Feråslia (o_KV1) med fortau skulle utbedres før det gis igangsettestillatelse. Dette er fulgt opp og sikret i bestemmelse 6.1.2. Videre er det i bestemmelse 3.1.2.r stilt krav om plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde for bygge- og anleggsperioden, dette for å sikre en trygg og forutsigbar gjennomføring. Planforslaget skal ivareta barns trafikksikkerhet, sikre sammenhengende gangforbindelser og etablere fysiske skiller der det er nødvendig.

Forlagsstiller har utarbeidet et notat om utbyggingslogistikk og tilkomst som beskriver tiltak for myke trafikanter i anleggsperioden. Feråslia (o_KV1) og FO1, skal utbedres før byggearbeid for boligene starter. Midlertidig rigg- og anleggsområde #1 skal, sammen med utbedring av veg og fortau, ferdigstilles før resten av utbyggingen kan starte. Dette er sikret i bestemmelser 5.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 og 6.1. Detaljplanlegging av utbyggingsfasen er ikke igangsatt per i dag, men målet er kontinuitet i bygge- og anleggsfasen. Gangforbindelser i bygge- og anleggsperioden er sikret i bestemmelser 2.4, 6.1.1 og 6.2.3.

Klima og miljø

Det er utarbeidet klimagassberegning og klimanorm til planforslaget. Det er ikke lagt opp til klimareduserende tiltak, utover minstekrav i TEK17. Etter nytt offentlig ettersyn, oppfordret PBE til at solcellepaneler bør kunne etableres på tak der dette er hensiktsmessig. Dette er fulgt opp, og bestemmelse 2.3.5 sikrer at løsningene skal være ikke-reflekterende og

innlemmet i den arkitektoniske utformingen som del av det helhetlige fasadeuttrykket. Solenergianlegg kan etableres i kombinasjon med grønne tak og fasader, hvor dette er teknisk og estetisk mulig.

Barn og unges interesser

Planområdet ligger i opptaksområdet for Skranevatnet skole som har nådd kapasitetsgrensen, særlig på ungdomstrinnet. Til nytt offentlig ettersyn viste PBE til merknad fra byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett til begrenset høring i 2022 og bystyrets behandling av Sandsliåsen 59 i bystyret den 22.11.2023 i sak 28/23, der behovet for bedre skole- og barnehagedekning i Ytrebygda ble understreket. En utbygging med 41 nye familieboliger er dermed ikke sikret tilstrekkelig skolekapasitet. Forslagsstiller viser til skolebruksplan og tiltak for å justere skolekretsen mellom Aurdalslia og Skranevatnet, som forventes å avlaste Skranevatnet frem mot 2030.

Ytrebygda bydel har mangel på tilbud for barn og unge uten tilknytning til idrett og det foreligger behov for tiltak knyttet til sosial infrastruktur. Planforslaget omfatter ikke areal for frivillighet eller kultur. Grunnet beliggenheten er det naturlig å legge slike aktiviteter mer sentralt på Sandsli. Dette er tema i pågående planarbeider som ligger tettere på bybanestopp.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering
 - a. Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 2 m.fl., Feråsen, Reguleringsplan, arealplan-ID 65410000 vist på plankart, sist datert 13.11.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 01.12.2025

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 13.11.2025
Reguleringsbestemmelser datert 01.12.2025
Planbeskrivelse datert 01.12.2025
Merknadsskjema datert 14.11.2025
Illustrasjonsplan 1:1000 datert 11.11.2025
Illustrasjonsplan 1:2000 datert 11.11.2025
Snitt og oppriss datert 19.08.2025
Sol- og skygeillustrasjoner datert 01.07.2025
MUA-plan_4 soltimer vårjevndøgn datert 19.08.2025
Tekniske tegninger veg datert 25.10.2024
ROS-analyse datert 19.08.2025
VA-rammeplan datert 20.02.2024
Tegninger VA-rammeplan datert 20.02.2024
Uttale fra Bergen Vann datert 14.03.2024
Renovasjonsteknisk plan datert 26.12.2023
Uttale fra BIR datert 19.03.2024
Trafikkanalyse datert 06.08.2018
Trafikkvurdering datert 10.03.2022
Mobilitetsplan datert 21.03.2022
Mobilitetskart datert 19.08.2025
Naturmangfoldsvurdering datert 19.08.2025
Klimagassberegning datert 29.01.2024
Klimanorm datert 14.11.2025
Beskrivelse til klimanorm datert 21.08.2025
Skredfarevurdering datert 18.08.2017
Notat – anleggsvei datert 06.11.2025
Notat – utbyggingslogistik og tilkomst datert 21.08.2025
Vurdering KU-forskriften datert 21.08.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20510