

PLANBESKRIVELSE

Datert: 20.01.2026



Bergen kommune
Fana, gnr. 13, bnr. 525, mfl.
Rieber-Mohns veg
Arealplan-ID 70760000

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	4
1.1	Sammendrag	4
1.2	Nøkkelopplysninger	4
2	Bakgrunn.....	5
2.1	Intensjonen med planforslaget	5
2.2	Planstatus	5
2.3	Planprosess	5
3	Planområdet – dagens situasjon	9
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon	9
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger	9
4.1	Planlagt arealbruk.....	9
4.2	Plassering og utforming.....	13
4.3	Bolig og bokvalitet	16
4.4	Uteoppholdsareal	16
4.5	Universell utforming.....	16
4.6	Levekår og folkehelse	17
4.7	Mobilitet og samferdsel	17
4.8	Vannforsyning og avløp.....	18
4.9	Blågrønne verdier	19
4.10	Energi og klima	24
4.11	Kulturmiljø.....	26
4.12	Barn og unges interesser	26
4.13	Sosial infrastruktur	26
4.14	Risiko og sårbarhet.....	27
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	27
4.16	Rekkefølgebestemmelser.....	27
4.17	Oversikt over arealfomål	27

Forslag

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	Gårds- og bruksnummer:	13/512
Gårdsnavn/adresse:	Rieber-Mohns veg 41		
Forslagsstiller:	Trident Bolig AS	Plankonsulent:	Trearkitekter AS
Sentrale grunneiere:	Trident Bolig AS		
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	5000 m ²
Grad av utnytting:	%-BRA=70%	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	1633 m ² 9 boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	9.9.2021	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Kulturmiljøtilpasning		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Forslagstiller Trident Bolig AS overtok eiendommen i desember 2020 og ønsker å tilrettelegge til boligfortetting og bevaring av eksisterende villa på eiendommen.

Den bærende idé for boligprosjektet er at boenhetene skal være av ulik størrelse og passe til ulike aldersgrupper. Boligene skal være solvendt, og leilighetsbyggene skal plasseres slik at naboene mister minst mulig utsikt. I tillegg skal bebyggelsen tilpasses terrenget. Ny bebyggelse skal passe inn i eksisterende bomiljø, og det er lagt krav i bestemmelsene om at fremtidsrettet bruk av tre skal etterstribes som bygningsmaterialer. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser.

Planforslaget tar vare på villaen tegnet av Ole Landmark som et historiefortellende element og foreslår en ny bebyggelse som er tilpasset kulturmiljøet både i form, volum og bygningsstruktur.

2.2 Planstatus

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA 2018

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Planavgrensningen forholder seg primært til eiendomsgrensene. Det er tatt med arealutvidelse for etablering av fortau og utvidelse av vei.

Det ble gjennomført oppstartsmøte den 8.juni 2021 med Bergen kommune der representanter fra Byplan deltok sammen med forslagsstiller og representanter fra Trearkitekter AS.

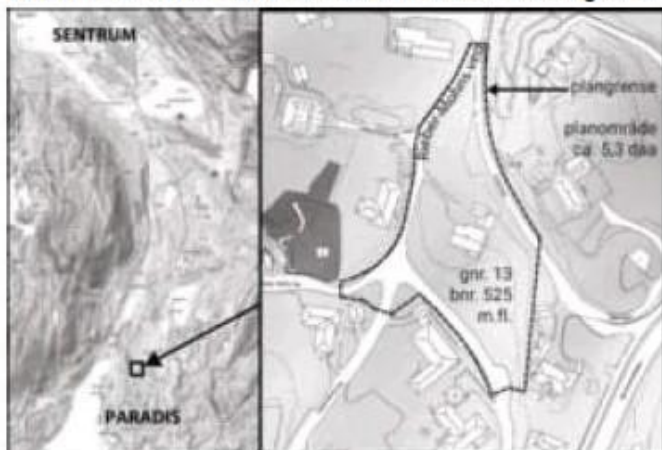
Varslingsbrev ble sendt ut til parter, naboer og offentlige og private høringsinstanser den 8.9.2021.

Planoppstart ble annonsert under kunngjøringer i Bergens tidende den 9.9.2021.

Frist for å komme med merknader/uttalelser ble satt til 24.10.2021.

Innkomne merknader er oppsummerte i vedlagt merknadsskjema.

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJ-REGULERINGSPLANARBEID. OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR «FANA, GNR. 13, BNR. 525, RIEBER-MOHNS VEG» I BERGEN VARSLES I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §12-8



Det foreslås å regulere tomt ved Rieber-Mohns veg 41 (gnr. 13, bnr. 525) til boligformål. Det er ønskelig å tilrettelegge for foretting innenfor området for totalt ca. 12 nye boenheter samt for bevaring av eksisterende villa. Det skal vurderes avkjørsler til området: en fra en kommunal vei mot vest og en fra en privat vei mot sørvest. Hovedatkomst planlegges fra FV582 Storetveitvegen. Det er vurdert at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Forslagstiller er Trident Bolig AS. Plankonsulent er Trearkitekter AS. Kommunens saksnummer er 202112861.

Grunneiere, naboer og alle interesserte inviteres nå til å komme med synspunkter og innspill. Eventuelle merknader til oppstartmelding sendes til plankonsulent Trearkitekter AS, c/o Filip Kujawski, Ekraveien 80, 0757 Oslo **innen 24. oktober 2021**. Merknader kan også sendes på epost til post@trearkitekter.no

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Filip Kujawski tlf. 968 88 870, e-post: filip@trearkitekter.no. Du kan også se saken på www.trearkitekter.no/kunngjoringer



TRIDENT BOLIG



Figur 1. Kunngjøringsannonse publisert i Bergens Tidende den 09.09.2021

Befaring med veglaget Rieber Mohns veg er gjennomført den 29.04.2022. Veglaget ble orientert om planene for eiendommen og ny avkjørsel fra privat vei ble drøftet under befaringsen. Veglaget var i utgangspunktet positivt innstilt til forslaget, men så behov for å drøfte saken på generalforsamling høsten 2022. Se vedlagt referat datert 8.5.2022.

I forbindelse med utarbeiding av trafikkanalyse ble dagens trafikale situasjon drøftet med representant fra Steinerskolen. Se vedlagt trafikkanalyse datert 05.04.2023

Det har blitt avholdt to arbeidsmøter med Bergen kommune, henholdsvis den 11. mai 2022 og den 18. januar 2023.

Plangrepet har gjennomgått flere justeringer etter arbeidsmøter og innspill og fokuserer på bevaring, fortetting og bærekraft. Villaen fra 1936 innlemmes som et historie fortellende element, mens ny bebyggelse er tilpasset området villakarakter gjennom volum, materialbruk og plassering. Førrende prinsipper som harmoni med landskap, kulturmiljø og økologiske korridorer er ivarettatt gjennom tilpasninger, inkludert reduksjon av volum og begrensede inngrep i området.

Det arkitektoniske konseptet er justert for å ivareta kulturinteresser knyttet til villaen, blant annet gjennom reduksjon av bebyggelse i nord etter innspill fra byantikvaren. Videre er konseptet tilpasset planlagt veiutvidelse i nordvest, og løsninger er optimalisert for balanse mellom vern og utvikling.



*Figur 2. utkast (mai 2023), Kvalbein Korsøen Arkitektur.
Bebyggelse i nord er redusert ytterligere.*

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Vurdering om planen er omfattet av Forskrift om konsekvensutredning (§ 6, § 7 eller § 8)

Vurdering etter KU § 6 a). Planen omfattes ikke av bestemmelsen.

Vurdering etter KU § 6 b) - reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Vedlegget er gjennomgått og det konkluderes med at planen ikke utløser krav til KU. Boligområdet er i samsvar med overordnet plan.

Vurdering etter KU § 6 c). Planen behandles ikke etter andre lovverk enn plan- og bygningsloven.

Vurdering etter KU § 7 a) og b). Planarbeidet faller ikke inn under bestemmelsen.

Vurdering etter KU § 8 a) - reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Plantype er ikke listet i vedlegg II. Planen omfattes ikke av bestemmelsen

Vurdering etter KU § 8 b). Planen behandles ikke etter andre lovverk enn plan- og bygningsloven.

Det konkluderes med at planarbeidet ikke er underlagt forskriften og derfor ikke krever et planprogram. Denne konklusjonen samsvarer med kommunens standpunkt som ble presentert under oppstartsmøtet.

2.3.3 Medvirkning

Det ble gjennomført en medvirkningsprosess som beskrevet i kapittel 2.3.1 om planprosess. Et merknadsskjema oppsummerer de innkomne innspillene ved oppstart av planarbeidet.

Reguleringsplanen er av mindre omfattende karakter med begrensede konsekvenser for omgivelsene. Den gjennomførte medvirkningsprosessen sikrer kravene til medvirkning fra allmennheten, beboere og interessegrupper. Utover annonsering og varsel ble det blant annet avholdt et møte med veglaget.

Medvirkningen omfattet også samarbeid med berørte aktører, som planmyndighetene, Byantikvaren og Byarkitekten. Gjennomførte møter resulterte i et betydelig omarbeidet planforslag, der flere innspill er innlemmet på en måte som ivaretar viktige interesser i planområdet.

3 Planområdet – dagens situasjon

Planområdet ligger i Fana bydel og Paradis grunnkrets. Området hører til Paradis opptaksområde for barneskole og Storetveit område for ungdomsskole.

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

- Området ligger sentralt på Paradis med kort avstand til Bergen sentrum.
- Nærhet til møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud, handel og tjenester, og større arbeidsplasser)
- Multiconsult Norge AS har utført vurdering av støy fra vegtrafikk i rapport datert 18. mars 2022.
Tomten ligger delvis i gul støysone i henhold til støysonekartet for KPA 2018. Beregnet utendørs lydnivå ved byggenes mest støyutsatte fasader overskrider ikke nivået som tilsvarer nedre grenseverdi for gul sone. Hele planområdet vil få tilfredsstillende lydnivå på uteoppholdsareal på bakkenivå. Grenseverdier gitt i Tabell 2 i T-1442/2021 er tilfredsstillende. Tilfredsstillende innendørs lydnivå vil kunne sikres ved valg av konstruksjoner etter dagens byggeskikk.
- Området er innenfor konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum, men tomten unntas fra tilknytningskrav.
- Eksisterende bygning er tilknyttet strømmettet via luftstrek.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for en fortetting med konsentrert småhusbebyggelse. Forslaget tillater bygging av eneboliger, tomannsboliger og tremannsboliger. I tillegg er det planlagt å binde sammen bygningen i nord med eksisterende villa gjennom etablering av felles gangforbindelse/gatetun.

Planforslaget ivaretar verneverdig bebyggelse i planområdet og gjør rede for utbedring av trafikksituasjon både for biler og myke trafikanter.

Planforslaget er bygget på prinsipp om bevaring av eksisterende villa med en behandling av tomten som ivaretar området verdier både med tanke på villastrøkkarakter og grønne forbindelser.

Plangrep i forhold til trafikale løsninger er i stor grad videreført fra gjeldene reguleringsplan for Storetveit barnehage med noen justeringer og utbedringer.



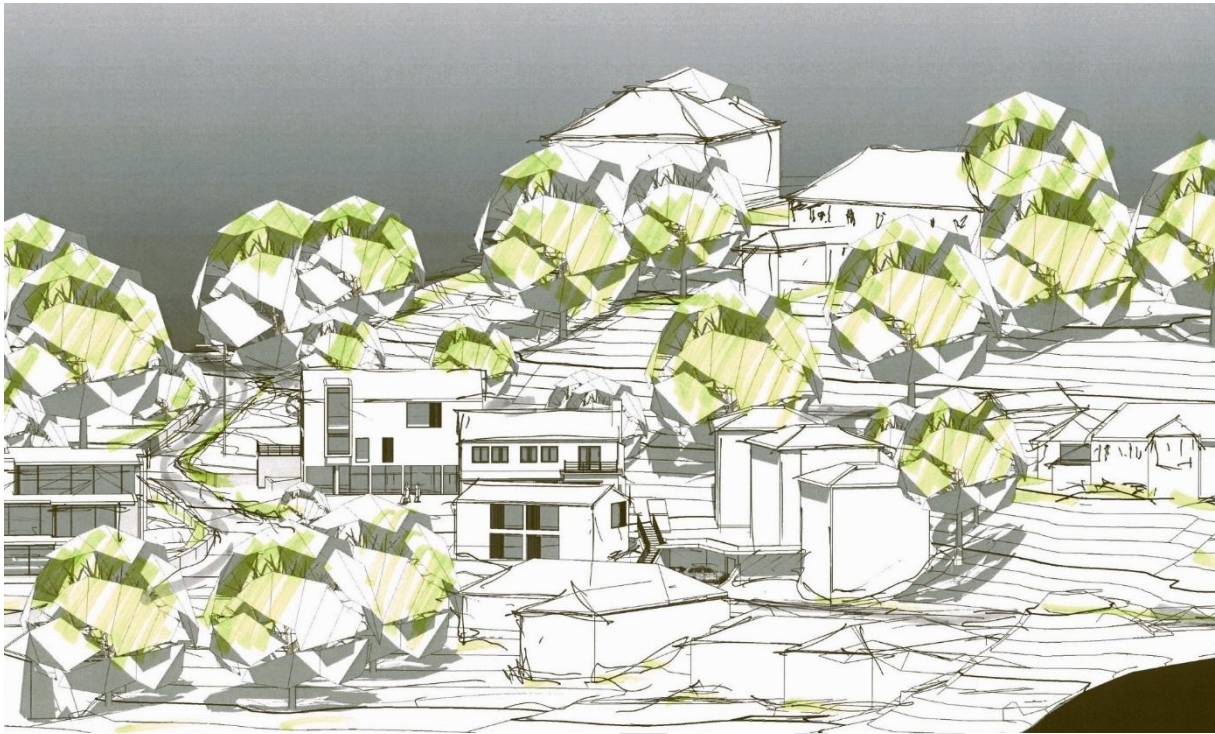
Figur 3. Illustrasjonsfoto av prosjektet, Kvalbein Korsøen Arkitektur (2023)

Det arkitektoniske konseptet er utviklet underveis i prosessen for å ivareta viktige kulturinteresser i tilknytning til eksisterende villa gjennom reduksjon av bebyggelsesareal i nord etter innspill fra byantikvaren.

Konseptet er også blitt justert for å tilpasse det til planlagt veiutvidelse i nordvestlig del av planområdet. Det er også blitt vurdert forskjellige løsninger for plassering av avkjørsler og utforming av renovasjonsløsning.

De valgte løsningene resulterer i god balanse mellom vern og utvikling og vil på en positiv måte stimulere til utvikling i området.

I løpet av prosessen har det blitt vurdert tre ulike alternativer. Alternativet med fire nye bygninger er blitt valgt for videre utvikling av reguleringsplanen.



Figur 4. Illustrasjonsbilde av prosjektet, Trident bolig (2025)

4.1.1 Arealformål

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Hovedformålet i planforslaget er konsentrert småhusbebyggelse. Det er tilrettelagt for bevaring av eksisterende villa og for etablering av nye ene-, to- og tremannsboliger. Intensjonen i planforslaget er at det skal være mulig å bygge tomannsboliger over felles parkeringsetasje.

Områder er utformet på en måte som sikrer gode lys- og utsiktsforhold og gode bomiljø med felles og privat uteoppholdsarealer som er lett tilgjengelige. Bilparkering er planlagt løst hovedsakelig i parkeringskjeller.

Bevaringsverdig bebyggelse er vernet gjennom egne bestemmelser.

Annet uteoppholdsareal (f AUT)

Området skal være felles uteoppholdsareal. Det er tatt inn bestemmelse som sikrer at arealet beplantes med variert vegetasjon som bidrar til reetablering av en sammenhengende grønnstruktur i området.

Samferdsel

Det er planlagt flere samferdselsområder innenfor planforslagområdet.

Geometri av offentlig fortau (o_FO1, o_FO2, og o_FO3) og offentlig kjøreveg (o_KV1, o_KV2) er i utgangspunktet videreført fra gjeldende reguleringsplan. Planforslaget inneholder også et nytt rekkefølgegrav.

Plassering av avkjørsler er tilpasset det arkitektoniske konseptet. Endelig utforming av avkjørsel vil kunne bestemmes i byggesaksprosessen.

Privatveiene Kirkevegen (felt V1) og Rieber-Mohns veg (felt V2) har fått noe strammere og mer definert geometri som inviterer til lav fart. Kirkevegen som skal være adkomstvei for ca. 5 boliger har fått bredde 3m og det forutsettes etablering av møtepunkt lenger sørøst, utenfor planområdet.

Privatvei V2 betjener ca. 13 eksisterende boenheter. Veien har fått bredde 4,5m.

Planforslaget legger opp til begrenset bilbruk gjennom redusert antall parkeringsplasser, fordelt på to avkjørsler for å fordele trafikkb belastningen på de omkringliggende veiene.

Reduksjon av bebyggelsens volum i nord (i forhold til tidligere vurderte alternativer) medfører endringer i planlagt bruksmønster og forutsetter avkjørsel til parkeringsgarasje fra sørsiden fra privatvei V2.

Kulturmiljøet ivaretas, herunder den historiske adkomsten i den nordvestlige delen. Avkjørsel i denne delen av planområdet bidrar til trafikkavlastning, og gir samtidig mulighet for HC-parkering i den mer sentrale delen på terrengnivå.

Privatvei mot Steinerskolen har, i tillegg til noe smalere utforming på 3,5m, fått plass til fortau for å forbedre skoleveien og trafikksituasjon i selve krysset.

4.1.2 Byggehøyder, byggegrens, utforming og grad av utnyttning

- Type bebyggelse og hvorfor denne er valgt.
- Eksisterende villa bevares og inngår i planforslaget. Garasje og bod rives
- Bygegrens tilpasset konsept for bygninger og uteoppholdsareal

4.1.3 Arkitektur, byform og estetikk

Bergens Arkitektur- og byformingsstrategi Arkitektur + samt relevante bestemmelser i KPA2018 er premissgivende for den arkitektoniske utformingen.

Prosjektet vektlegger tilpasning til det eksisterende miljøet og tar hensyn til den historiske sammenhengen. Det legges vekt på å bevare og istandsette eksisterende villa som er en sentral del av planen.

Respekt for strøkskarakter: Prosjektet tar hensyn til strøkskarakteren som er preget av eldre villabebyggelse med store hager, terrengmurer og frodige løvtrær. Bygningene er utformet med elementer som harmonerer med det eksisterende miljøet, som takvinkler, sprossede vinduer og horisontale volumer med vertikale elementer.

Prosjektet legger vekt på varige og vakre bygg ved å bruke en blanding av materialer som mur, tre, zink og tegl. Materialvalget er nøye vurdert for å oppnå en tidløs estetikk og fasader som vil eldes med verdighet.

Det nye prosjektet formes med både slektskap og ulikheter i forhold til eksisterende bebyggelse. Dette skaper en kontinuitet i uttrykket og bidrar til lesbarheten av området.

Prosjektet har potensial til å bli et forbilde prosjekt ved å opprettholde gode proporsjoner, estetisk verdighet og vise oppmerksomhet mot den eksisterende villaen. Det viser en balanse mellom moderne og tradisjonell arkitektur og kan fungere som inspirasjon for fremtidige prosjekter i området.

Planforslaget tar hensyn til både konteksten og karakteren til området, samtidig som det utforsker mulighetene for harmonisk samspill mellom det gamle og det nye.

Alle planlagte bygninger og områder har en menneskelig skala og bidrar til god kontakt mellom bygninger og utearealer. Det legges også stor vekt på felles bruk av arealer på bakkenivå.

Variasjon og kvalitet i fasadene er ivarettatt gjennom forskjellige boligtyper og størrelser, samt variabel plassering og proporsjoner av bygningene. Disse faktorene er vist på en illustrasjonsplan som også gir retningslinjer for videre prosjektering.

De foreslåtte bygningene har et formuttrykk som er tilpasset området og reflekterer sin samtid, samtidig som de passer inn i et boligmiljø med eldre villaer.

4.1.4 Byggegrenser

Byggegrenser er tilpasset det arkitektoniske forslaget og fremgår av plankartet. Enkelte tiltak er tillatt utenfor byggegrensen.

4.1.5 Byggehøyder

Det tillates gesimshøyde på inntil 8 meter og mønehøyde på inntil 10 meter. Det er også tilrettelagt for takopplett som ikke er større enn 25% av takets areal. For slike elementene er maksimal gesimshøyde lik mønehøyde.

Høyder måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Angitte bygningshøyder medfører at bygninger kan oppføres med inntil 3 etasjer.

4.1.6 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden for bebyggelsen er foreslått til %-BRA = 70%. Beregningen er basert på utarbeidet arkitektonisk konsept og omfatter ikke underjordisk garasjeanlegg. Det er lagt inn en margin på ca. 2 % for å ta høyde for eventuelle overdekkede arealer, som sykkelparkering, gangforbindelser m.m.

4.2 Plassering og utforming



Figur 5. Illustrasjonsplan datert 20.11.2025

Utformingen av prosjektet tar utgangspunkt i et konsept utarbeidet av Kvalbein Korsøen Arkitektur. Løsningen er videreutviklet og tilpasset av Trident Bolig AS for å sikre en helhetlig og gjennomførbar plan innenfor gjeldende rammer.

Prosjektet omfatter istandsetting av eksisterende villa, hageanlegg, parkering og nye boliger. Prosjektet er organisert som to deler. Mot nord ligger et nytt bygg med 3 leiligheter. Øvrige bygg sør og øst for villaen.

Parkering, sykkelparkering og boder er tenkt etablert i garasjeanlegg. Oppdelingen av volumene er gjort for å tilpasse seg en skala av eneboliger med saltak, gavlvegg og detaljering som gir et nedtonet uttrykk. Mot sør-øst er det planlagt 2 bygg med tilkomst via felles hageanlegg. Et fellesareal utformes som 'sharedspace' og gir tilkomst til boligene og uteoppholdsareal mot nord og sørlige del del av hageanlegg. Strøkskarakteren er hovedsakelig preget av eldre villabebyggelse samt noen nyere prosjekter. Åpen villabebyggelse med til dels store hager, terreng-murer, knattete terreng og frodige flotte løvtrær. Prosjektet søker å videreføre dette.

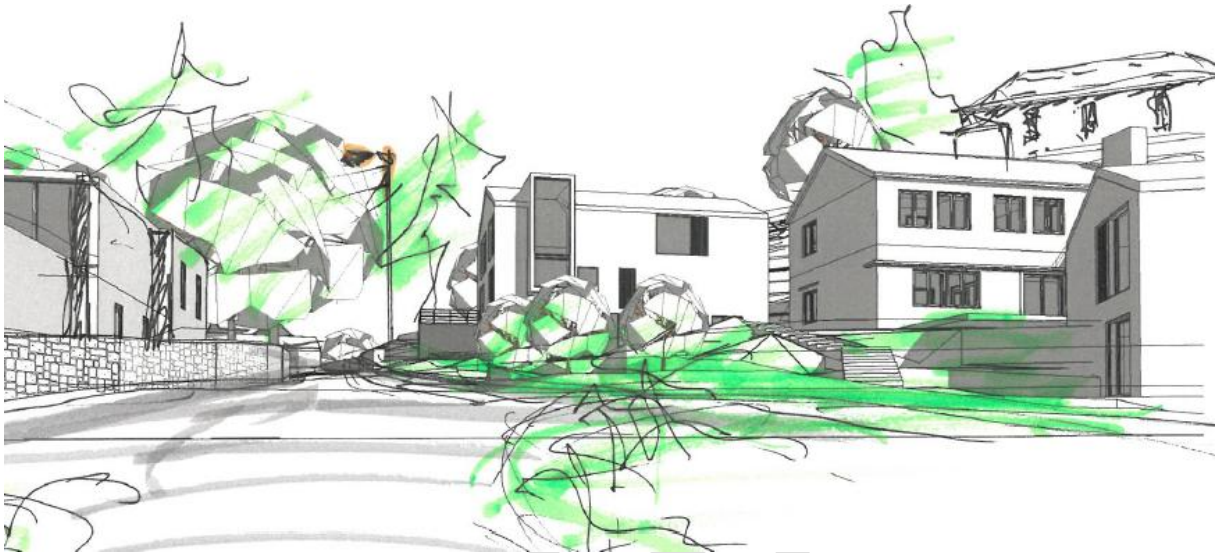
Prosjektet omhandler i stor grad tilpasning til et eksisterende miljø. «Ole Landmarks» enebolig er sentralt plassert på eiendommen og har vært førende for prosjektet fra starten. Istandsetting av Mohngården er en del av planen.

For å gi lesbarhet og kontinuitet er det nye prosjektet formet med både slektskap og ulikheter i forhold til eksisterende bebyggelse. Takvinkler, sprossede vinduer, svalganger og klare og tydelige volumer er med på å understreke den historiske sammenhengen de nye boligene står i. Horisontale volumer med ett vertikalt element (pipe eller glassfelt) er tydelige referanser til Bergensskolens lek med volumoppbygging.

En blanding av mur, tre, zink og tegl gir varige og vakre bygg. Hverken påtattmoderne eller ensidig tilbakeskuende. Prosjektet vil fremstå som tidløst. Godeproporsjoner, fasader som vil

eldes med verdighet og en plan som gir aller mest oppmerksomhet til allerede eksisterende villa er utgangspunktet for et prosjekt vi mener vil kunne bli et forbildeprosjekt.

Etter flere runder med omprosjektering har Trident Bolig landet på en løsning der bebyggelsen i nord er ytterligere redusert, slik at utbyggingen i sør fremstår tydeligere. Planforslaget legger til rette for større variasjon i leilighetstyper innenfor formålet konsentrert småhusbebyggelse. Biltrafikken fordeles på to separate avkjørsler for å redusere belastningen på hver enkelt adkomst. Denne løsningen ligger til grunn for planforslaget.



Figur 6. 3D-perspektiv, Trident Bolig, 2025

Strøkskarakteren er hovedsakelig preget av eldre villabebyggelse samt noen nyere prosjekter. Åpen villabebyggelse med til dels store hager, terreng-murer, knattete terreng og frodige flotte løvtrær.

Hovedmålsettingen for prosjektet er å videreutvikle eiendommen på en slik måte at både hensynet til eksisterende villa samt strøket som helhet blir ivaretatt. En bebyggelse som er åpen, luftig, tilpasset terrenget og gir god plass mellom husene. Et prosjekt som opprettholder strøkets grønne preg samtidig som det viser at det er mulig å fortette med mening og høy kvalitet i eldre villastrøk som dette.



Figur 7. Fasadeillustrasjon med forslag til materialbruk og uttrykk, Kvalbein Korsøen Arkitektur.

4.3 Bolig og bokvalitet

Ulike Leilighetsstørrelser fra ca 50m² til 135m² i tillegg til eksisterende villa på 282m². Boligene vil være velegnet for ulike brukergrupper og aldersgrupper. Livsløpsstandard i henhold til husbankens krav.

4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

- Krav til uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene
- Størrelse og kvaliteter på uteoppholdsareal er sikret gjennom bestemmelser og rekkefølgekrav.
- Adkomst til eiendommen via allerede eksisterende avkjørsel.

4.5 Universell utforming

Krav til universell utforming og forsvarlighet er fastsatt i pbl. § 29 – 3.

Universell utforming er ivaretatt i bestemmelser for kommuneplanens arealdel § 8.2.6 og i retningslinjene til § 15, samt i byggeteknisk forskrift som gjelder for alle nye tiltak.

Planforslaget sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

For å oppnå best mulig tilgjengelighet er valgt en løsning med universell gangadkomst bak eksisterende villa til den nye bebyggelsen.

Det er planlagt en heis fra parkeringskjeller og det er stilt krav til etablering av HC parkeringsplasser.

Det er stilt krav til etablering av lekeplass med minst 1. universelt utformet lekeapparat.

4.6 Levekår og folkehelse

Boligene er planlagt med livsløpsstandard i varierte bolig størrelser, og med gode og hensiktsmessige private og felles uteoppholdsarealer. Boligene vil kunne brukes av ulike aldersgrupper og det legges vekt på løsninger som innbyr til samhandling.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 Overordnede mål for trafiksikkerhet og mobilitet

I henhold til trafiksikringsplan for Bergen kommune 2022 – 2025 tiltak.

4.7.2 Gange

- **Gangmønster og tilkobling til øvrig gangnett:**
Hovedatkomsten for gående følger eksisterende veinett langs Rieber-Mohns veg, med forbindelse til servicetilbud i Fantoft via gangbroer over Storetveitvegen som også gir tilgang til kollektivtransport. Den pågående reguleringsplanen for sykkelvei i Storetveitvegen inkluderer fotgjengerfelt på bakkenivå, som styrker tilknytningen til gangnettet. Nærliggende skoler og barnehager, inkludert Storetveit skole, nås via Rieber-Mohns veg, som går langs planområdet og fungerer som en aktiv skolevei. Jamfør trafikkanalyse datert 5.04.2023.
- **Barrierer og høydeforskjeller:**
Høydeforskjeller mellom tomten og tilgrensende områder er delvis utfordrende, men planlagt veiutbedring og fortau vil bidra til å utjevne stigningsforholdene og forbedre tilkomsten for gående. Universell utforming sikres i henhold til Håndbok V129, hvor stigninger opptil 1:12 tillates utenfor sentrum. Vei og fortau ved tomten har en stigning på ca. 12,4 %, som er innenfor normen. Tilpasninger på tomten oppfyller TEK17-kravene og kobles sømløst mot det nye fortauet og eksisterende gangnett.
- **Snarveger og opplevelser:**
Den veiledende illustrasjonsplanen viser interne gangforbindelser gjennom hageanlegget, som videre kan fungere som snarveier til omliggende områder. Gangforbindelsene bidrar også til en variert opplevelse med blågrønne strukturer, historiske veifar og murer, samt bygninger med engasjerende og varierte fasader.
- **Gang- og skoleveger innenfor planområdet:**
Hovedtilgangen til Storetveit skole og Paradis skole følger eksisterende gangruter. Tiltaket med fortau langs Rieber-Mohns veg vil forbedre trafiksikkerheten betydelig og legge til rette for trygg ferdsel for skoleelever og andre fotgjengere.
- **Trafiksikkerhet:**
Smale deler av veien med planlagt fortau bidrar til redusert kjøretøyhastighet, noe som øker sikkerheten for fotgjengere og oppmuntrer til trygg gange. Gangnettet på tomten nås gjennom gatetunet som knytter innganger og aktive fasader til planlagte gangveier, og gir dermed attraktive og trygge forbindelser for gående.

4.7.3 Sykkel

Nærmeste tilgjengelige rutenett:

- Planområdet ligger i nærheten av Storetveitvegen, som er en del av sykkelrutenettverket i Bergen. Her pågår det planarbeid for en ny sykkelvei langs hovedveien. Rieber Mohns veg og Kirkeveien inngår også i kommunens sykkelstrategi, og planområdet har direkte tilkobling til dette nettet.
- **Tilkomst og tilknytning til sykkelrutenettet:** Planforslaget kobler området med sykkelrutenettet, i tråd med KPA § 16.5.

- **Sykkelparkering:** Det er planlagt sikker sykkelparkering under tak som oppfyller både kvantitative og kvalitative krav, inkludert fasiliteter for ulike sykkeltyper og størrelser. Parkeringsplassene blir strategisk plassert både innen- og utendørs for enkel tilgang og bruk. Enkel tilkomst via gatetun.
- Antall plasser for sykkel er satt til minimum 2,5 per 100m² BRA boligbebyggelse.

4.7.4 Kollektivtilbud

Planområdet ligger relativt nært Fantoft bybanestopp med ca. 11.minutters gangtid fra eiendommen. Gangtid på 8 minutter til nærmeste busstopp med hyppige avganger og 6 busslinjer.

Planområdet må sies å ha et godt kollektivtilbud.

4.7.5 ABC-prinsippet:

Prosjektet lokaliseres i et område med kort gangavstand til kollektivtilbud, sykkelruter og viktige målpunkter. Det tilfredsstiller derfor kriteriene for en B-lokalisering, hvor det legges til rette for lavt bilbehov og god tilgang for gange, sykkel og kollektiv.

4.7.6 Renovasjon, beredskap og varelevering

Adkomst for beredskapskjøretøy og nødvendig varelevering er tilrettelagt rett ved avkjørselen fra offentlig vei.

Bir har gitt positiv uttalelse til renovasjonsløsning den 11.9.2024.

Valgt løsning er basert på:

Beholdere for restavfall

Beholdere for matavfall

Beholdere for papir/papp/drikkekartong –

Beholdere for glass- og metallemballasje.

Det er forutsatt at renovasjonsbilen ikke behøver å snu ved hentested, men at beholderne tømmer ved oppstillingsplass langs veien.

4.7.7 Vei og parkering

- Tilrettelegging for bildeling vil bli vurdert til 2. gangs behandling
- Eksisterende enebolig har 2.stk biloppstillingsplasser
- Det er planlagt 1 parkeringsplass per boenhet + 1 utendørs HC-/gjesteparkering
- Plassering av parkeringsplasser i innvendig garasjeanlegg.
- Gjesteparkering er inkludert i parkeringsdekning og skal utgjøre minst 10%.
- Tilrettelagt for 10% av det totale antallet til HC-parkering.
- En av HC plassene tilrettelagt som overflate parkering, lett synlig ved ankomst.
- Alle parkeringsplasser skal etableres med ladepunkt for el-bil.

4.8 Vannforsyning og avløp

Vannforsyning:

Området er planlagt tilknyttet offentlig vann (Ø 300 mm, grått støpejern) i Kirkevegen. Det skal tilrettelegges for slokkevann (hydrant eller kum med brannventil).

Håndtering av spillvann:

Området er planlagt tilknyttet offentlig avløp fellesledning (Ø 150 mm, kunstfiber/strømpe renovert) i Rieber-Mohns veg, via gravitasjonsledning. Det er behov for etablering av pumpestasjon for deler av utbyggingsområdet.

4.9 Blågrønne verdier

Den blågrønne forbindelsen angitt i kommuneplanens temakart ivaretas ved at den nordlige delen av tomten er regulert til uteoppholdsareal, med krav om at området skal ha et tydelig og fremtredende grønt preg.

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket vil ikke påvirke areal og allmennhetens tilgang til friluftsområder, nærskog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelter langs vassdrag, vilt-trekk, strandsone etc.

4.9.2 Jordressurser

Planforslaget legger ikke beslag på jordressurser

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Som en del av planarbeidet ble det gjennomført naturmangfoldkartlegging. Se naturmangfoldrapport datert 27.10.2023.

Det ble ikke registrert viktige naturtyper iht. Håndbok 13 eller miljødirektoratets instruks i planområdet. Det ble heller ikke registrert rødlistede naturtyper. Med unntak av innslag av den rødlistede arten ask (sterkt truet, EN) ble det ikke registrert rødlistede arter i området.

Naturtyper i naturmangfoldrapporten

Oversikt over naturtyper i planområdet er basert på kunnskap innhentet fra offentlige databaser for et større analyseområde, samt fra naturmangfoldsrapporten for reguleringseiendommen.

Det ble ikke registrert viktige naturtyper utover små asketrær.

Det finnes ingen spesielle eller viktige arter innenfor planområdet. Lav koordinatpresisjon av enkelte registreringer kan indikere at noen sårbare arter kan befinne seg i området, men dette er ikke bekreftet. Ingen store trær er registrert innenfor planområdet.

Vurderinger i forhold til Naturmangfoldloven § 8-12 utført Av Multiconsult i rapport datert 27.10.2023.

- **§ 8 Kunnskapsgrunnlaget**

Kunnskapsgrunnlaget i en sak skal ifølge Naturmangfoldloven stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget bygger i dette tilfellet på eksisterende registreringer i området, og feltarbeid utført av Multiconsult 26. september. Med utgangspunkt i denne befaringen og en gjennomgang av relevante rapporter og offentlige miljødatabaser, jf. kap. 2, vurderes kunnskapsgrunnlaget som godt nok for dette prosjektet. Planter har stor variasjon i vekstsesong og tidspunkt for blomstring. Enkelte planter kan være vanskelig å artsbestemme dersom de ikke er i blomst eller har frukt/frø. I tillegg kan det være variasjoner i vekstsesonger mellom ulike år grunnet værforhold. Det kan altså by på utfordringer å artsbestemme f.eks. tidlig eller seint i vekstsesongen. Kartlegging er her utført relativt seint i vekstsesongen (26. september), men de fleste plantearter skal være lett gjenkjennelige.

Resultatet av kartleggingen vil være relevant i en begrenset periode, men den gir et godt bilde av situasjonen slik at tiltak kan planlegges.

- **§ 9 Føre-var-prinsippet**

Ifølge nml § 9 skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet kommer til bruk når en ikke har tilstrekkelig med kunnskap til å vite hva slags påvirkninger avgjørelsen vil ha for naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget regnes som tilstrekkelig for dette prosjektet, men for å unngå utilsiktede effekter på naturmangfoldet, bør det før byggestart gjennomføres en miljørisikovurdering der relevante risikoreduserende tiltak for anleggsarbeidet blir beskrevet.

Det bør i forkant av anleggsfase og innenfor vekstsesongen utføres en supplerende kartlegging av fremmede arter. I tillegg bør det sikres at det utarbeides en plan for håndtering av fremmede arter i planområdet for å sikre forsvarlig håndtering av vegetasjon og infiserte masser. Områder der masser vurderes som infisert bør måles inn før anleggsstart. Med dette som utgangspunkt vurderes det dithen at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse i denne saken.

- **§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning**

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Store deler av planområdet er i dag hage, med høyt innslag av fremmede arter og lite stedegen natur. Det er registrert noen få asketrær/busker, men disse er relativt små. Askene bør omplasseres på området dersom det er mulig. Det går en økologisk korridor i nordre del av planområdet. Det anbefales at dette området blir avsatt som grøntområde og opparbeides slik at det vil opprettholde funksjonen til den økologiske korridoren. Forslag til avbøtende tiltak er nærmere beskrevet i kap 8.i Multiconsults rapport.

- **§ 11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver**

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

I dette kan det også foreligge kostnader for å fremskaffe ytterligere kunnskap (f.eks. befarings og kartlegging).

- **§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder**

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

På generelt grunnlag bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet, og ulike løsninger vurderes med hensyn på blant annet naturmangfold. Det er påvist flere fremmede plantearter i planområdet. For å redusere de negative miljøpåvirkningene av tiltaket er det viktig at fremmede arter fra området håndteres på

rett måte for å unngå spredning. Nærmere anleggsfasen bør det utføres en ny kartlegging av fremmede arter i området (i vekstsesongen). Det må utarbeides prosedyrer for riktig håndtering av de ulike artene. Alaskakornell (SE), gyvel (SE), høstberberis (SE), fagerfredløs (SE), krypfredløs (SE), rynkerose (SE), filterve (SE) og bleikspirea (SE) er noen av de registrerte fremmede artene som kan spres med masseforflytning. Dette medfører at masser der artene vokser er infisert, og massene kan dermed ikke håndteres fritt. Håndtering av ask bør utføres i samarbeid med arborist. Alle arbeidere på prosjektet skal gjøres kjent med miljøkrav og -tiltak som er relevante for den delen av prosjektet de er involvert i.

Anbefalinger og avbøtende tiltak foreslått i naturmangfoldnotat fra Multiconsult:

Anbefalinger og avbøtende tiltak Dette kapitlet foreslår tiltak og løsninger som anbefales i forbindelse med prosjektering og gjennomføring av prosjektet.

Grøntområder

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen bør det legges inn grøntområder, særlig i nord der den økologiske korridoren krysser planområdet. Grøntområdene bør plantes med variert vegetasjon i flere sjikt. Vegetasjonen bør ikke være for tett, og her bør ikke etableres gjerder eller andre sperrer, slik at det skal være mulig for dyr å ferdes slik at den økologiske korridoren opprettholdes. Det bør benyttes stedegne arter eller fremmede arter som ikke utgjør økologisk risiko til beplantning i området. Det er en del større trær i omkringliggende områder. Det anbefales at det plantes tilsvarende trearter i grøntområdene. Platanlønn og andre fremmede skadelige trearter skal unngås.

Ivaretakelse av rødlistede trær

Det er registrert noen askebusker/trær av varierende størrelse på tomte som det anbefales å ta vare på eller omplassere dersom det er mulig, se plassering av disse i Figur 15. Det anbefales å unngå påvirkning på askene, men dersom det ikke er mulig bør det vurderes å omplassere askene innad på planområdet. Dette må vurderes og gjennomføres i samarbeid med arborist. Aska lengst i nord, Ask1, synes å være frisk samt ha en viss størrelse, men trolig såpass lite at det skal være mulig å flytte uten at det tar skade.

Miljøriskovurdering av anleggsgjennomføring

Før byggstart bør det gjennomføres en miljørisikovurdering for å unngå utilsiktet miljøskade under anleggsarbeidet. Risikovurderingen bør ta for seg hele spekteret av utfordringer på ytre miljøområdet, ikke kun naturmangfold. For temaet naturmangfold bør det være ekstra søkelys på håndtering av fremmede skadelige arter, ivaretakelse av ask, den økologiske korridoren i nord og hensyn til fuglelivet.

Håndtering av fremmede skadelige arter |

Forekomster med fremmede skadelige arter kan endre seg med tiden og nye forekomster kan komme til. Kartleggingen som ble utført i september 2023, jf. Figur 13, må derfor oppdateres av fagkyndig (f.eks. en biolog), og forekomster som berøres av anleggsarbeidet måles inn før byggstart.

Det må utarbeides prosedyrer for riktig håndtering av de ulike artene. Tiltak skal settes inn for å unngå spredning. Prosedyrene skal inneholde konkrete tiltak for håndtering av fremmede skadelige arter og infiserte masser. Hensyn til fugleliv Det er ikke registrert rødlistede fugler innenfor planområdet. det er registrert flere rødlistede fugler i nærliggende

områder og det kan ikke utelukkes at også planområdet benyttes. Nære omgivelser huser derimot mange og til dels store løvtrær. Det bør derfor på et generelt grunnlag utvises forsiktighet ved anleggsarbeid i hekketiden (typisk april-juli), i form av å unngå spesielt støyende arbeid da (sprenging og lignende). Dersom vegetasjon skal fjernes i hekketiden, bør det sjekkes for eventuelle reir. Det er ikke tillatt å ødelegge aktive reir. Dette gjelder alle fuglearter, ikke bare ansvarsarter og rødlistede arter.

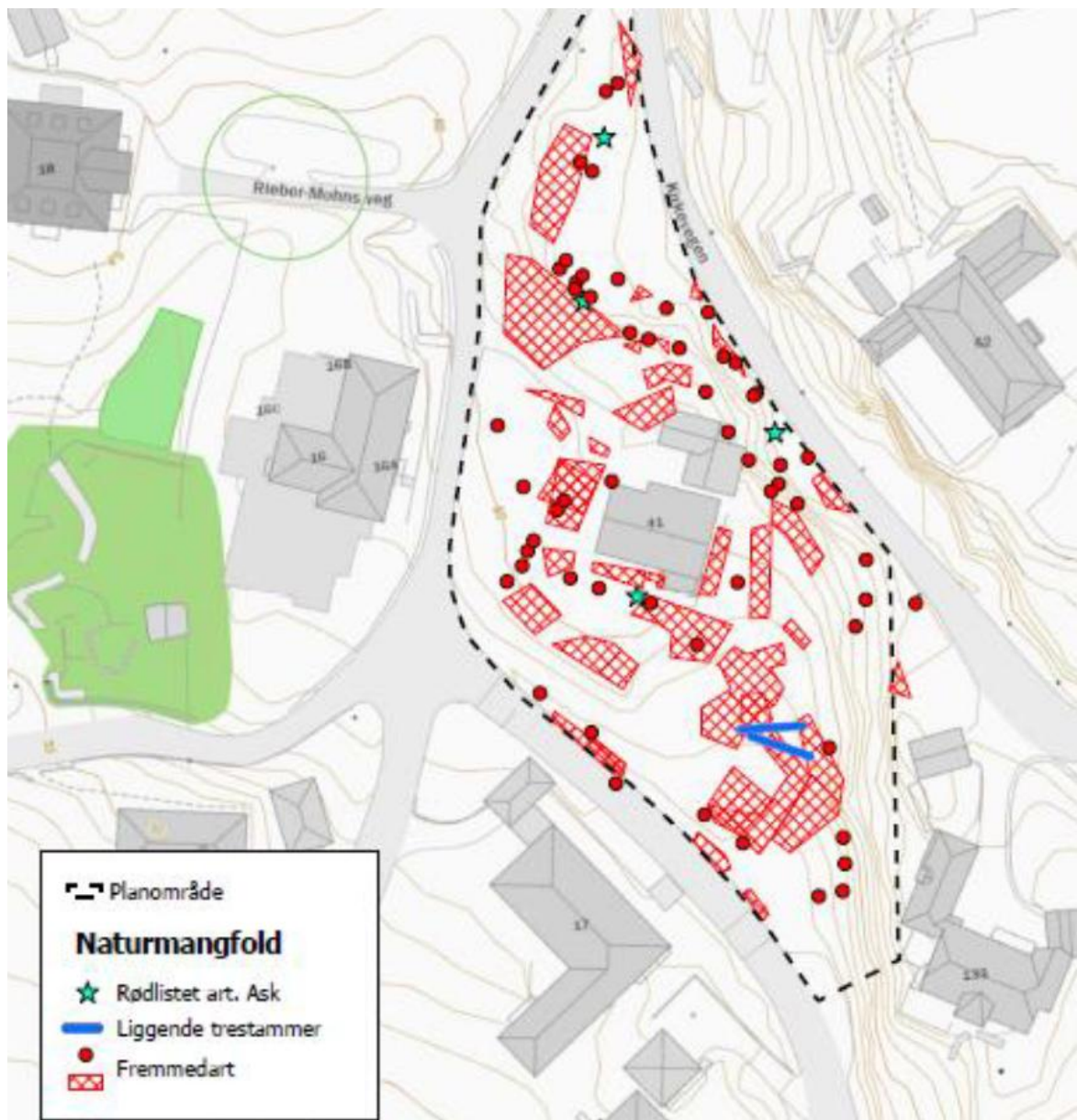
Konklusjon

Gitt at anbefalinger og avbøtende tiltak som foreslått i kap 8 i naturmangfoldnotat følges opp, vurderes prosjektet til å ha akseptabel påvirkning på naturmangfold.

Planforslaget legger ikke beslag på eksisterende eller nye naturområder. Gitt at anbefalinger og avbøtende tiltak som foreslått i kapittel 8 i naturmangfoldrapport ivaretas.

1. Rødlista

I naturmangfoldsrapporten ble det registrert tre asketrær i planområdet som et innslag av den rødlistede arten. Ask er rødlistet på grunn av sykdommen askeskuddsjuke, som fører til en reduksjon av bestandene. Askene innenfor planområdet er svært små og ser ut til å være friske. I nord er det ett tre som er noe større. Flere av de store askene som ble observert utenfor planområdet, var mer eller mindre infisert av sykdommen.



4.9.4 Terrengingrep og massehåndtering

Planforslaget er godt tilpasset terrenget på tomten.

Inngrep i terrenget er begrenset. Masser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

4.9.5 Overvannshåndtering

Bergen vann har gitt uttalelse til VA rammeplan den 24 januar 2022.

Overvannshåndtering:

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning. Behov for fordrøyning er tenkt håndtert ved å etablere grøntareal og flere regnbed. Det er viktig at avsatt areal til regnbed / fordrøyning som vist på side 14 i VA-rammeplan-notat tas med videre i planarbeidet. Ved detaljprosjektering skal etablering av regnbed tydelig fremgå, eventuelt i kombinasjon ved andre fordrøynings-løsninger. Flomveier er vist i figur 4 og 5 i notatet, samt beskrevet i avsnitt 5 e på side 10.

4.10 Energi og klima

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

BKK har i e-post datert 14.april 2021 bekreftet at eiendommen ikke kan knyttes til fjernvarmenettet. Bakgrunnen for denne tilbakemeldingen er at det ikke er lagt frem fjernvarme i dette området. Det foreligger ingen planer om å bygge ut til området, da kostnadene med fremføring sett i forhold til varmebehovet i ny bebyggelse ikke muliggjør ny utbygging.

Det er utarbeidet klimagassregnskap for planlagt bebyggelse på tomten.

Eksisterende villa på eiendommen bevares og oppgraderes.

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

- Tilrettelegging for gange og sykkel
- Bilrestriktive tiltak ved at vi forholder oss til Bergen kommunes parkeringsveileder som begrenser antall p. plasser for prosjektet.
- Tilrettelegging for bildeleløsning vil bli vurdert i den videre planprosessen.

Arealbruk

- Arealnøytralitet
I utgangspunktet er hele eiendommen del av et kultivert landskap med bygninger og prydplanter.
Vi tenker fortetting på et allerede kultivert område og skåner dermed uberørt natur.

Arealnøytralitet viser til prinsippet om å bygge opp arealer av natur for å kompensere for natur tapt ved utbygging andre steder. I sum blir da det samlede arealet til natur som før.

- Planforslaget ivaretar god terrengtilpassing og massebalanse.

Materialer

- Bevaring av eksisterende villa inngår i planforslaget
- Valg av byggematerialer innebærer bruk av kortreist tre og tegl, bærekraftig og klimanøytralt massivtre i bærende konstruksjoner i bygningene.
- Ombruk av eksisterende bygningsvolum på eiendommen(villa).

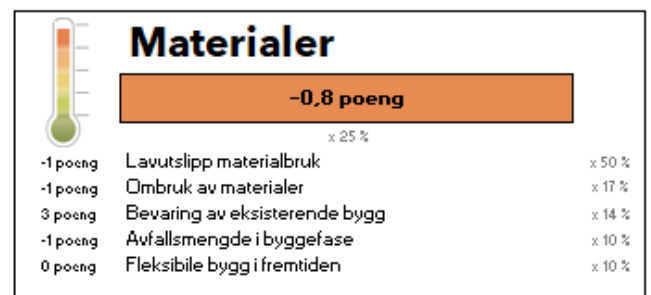
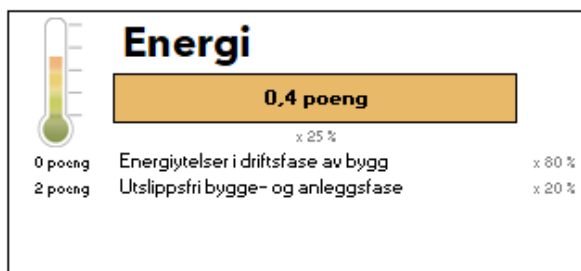
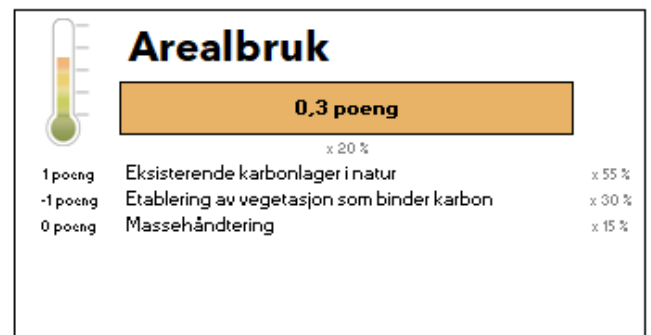
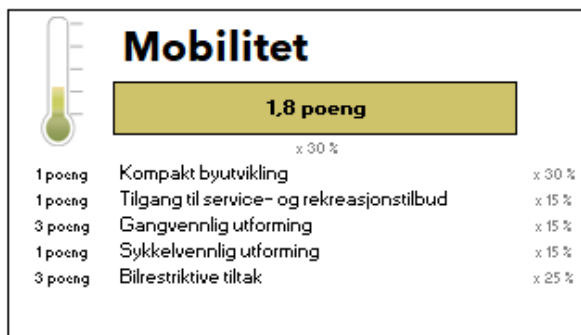
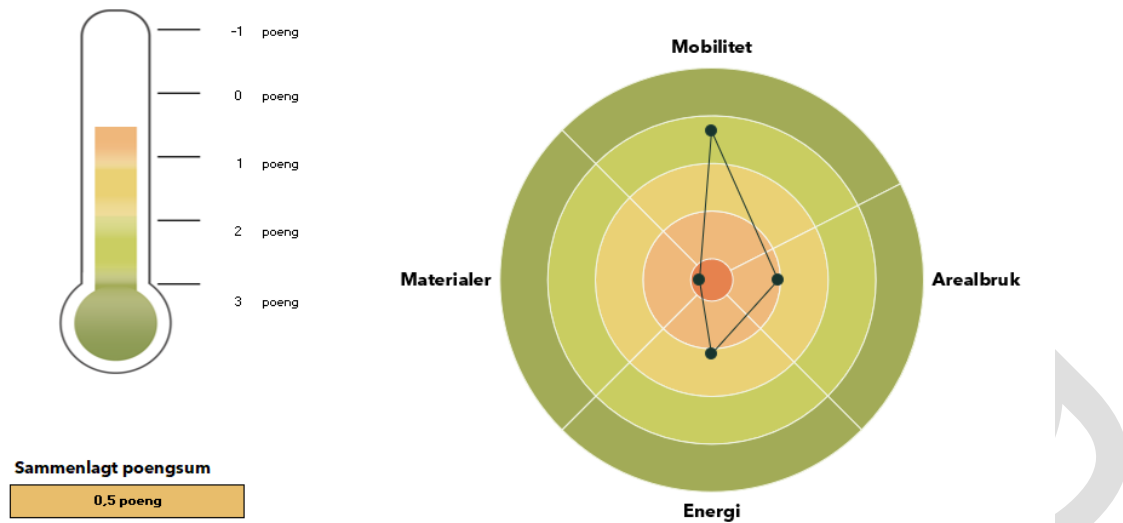
Energibruk

- Tiltak for å minimere energibruk vil kunne være energibrønner til levering av vannbåren varme i stue og oppholdsrom. Isolering av bygningsmassen utover minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Solcellepanel på tak hvor dette er hensiktsmessig.
- Valg av bærekraftige energiløsninger vurderes fortløpende frem til 2. gangs behandling
- Solenergi vil bli vurdert benyttet på takflater som gir et netto energi overskudd i bygningenes levetid.
- Fokus på Fossilfri anleggsplass under byggetiden. Anleggsmaskiner som går på strøm og brakkerigg som tilfredsstillende tek 17 krav med henblikk på isolering. Nattsenkning på varmeanlegg

En klimanorm-tabell er utarbeidet for planforslaget, som oppnår en poengsum på 0,5. Best resultat og sikring av kvalitet er innen **mobilitet** (god plassering, tilgang til service og

rekreasjon, gangvennlig utforming, sykkelparkering og bilrestriksjoner). Planen er relativt god på **arealbruk** og **energi**, mens **materialer** vurderes lavere, men oppfyller kravene i TEK17.

Resultater



Figur 8 - Utsnitt av resultater fra mal for klimanorm.

4.10.2 Klimagassberegninger

Basert på gjennomført klimagassberegning kan følgende tiltak anbefales for reduksjon av klimagassutslipp:

Bruk av tre, herunder bruk av massivtre i bæresystemet. Begrense bruk av betong; bruk av lavkarbonbetong; reduksjon av stålvolum og bruk av stål med høy resirkuleringsgrad.

4.11 Kulturmiljø

Det er utarbeidet planbestemmelser som sikrer at den bevaringsverdige bygningen bevares. Bygningen vil kunne moderniseres forutsatt at bygningens eksteriørs karakter blir opprettholdt. Det er brukt juridisk linje på plankartet og hensynssone H570_1.

Eksisterende garasje i tilknytting til villaen er forutsatt revet. Riving av garasjen er vurdert nærmere i Kulturminnedokumentasjon datert 12.2021.

Det er blitt gjennomført vurderinger rund arkitektonisk konsept og i tilknytting til overordnede grep i forhold til å vurdere behovet for riving av garasjebygget. Arkitektoniske kvaliteter sett fra menneskelig skala, funksjonelle løsninger og arealer som egner seg til uteoppholdsareal er prioritert.

Konklusjonen er at etablering av en gangforbindelse bak den eksisterende villaen med høye kvalitetskrav samt tilrettelegging for universelt tilgjengelig forbindelse mellom bygningene og ulike funksjoner i planområdet, vil ha større positive konsekvenser enn å bevare garasjebygningen.

Etter riving av garasjen vil nordfasaden til villaen kunne eksponeres enda bedre. I tillegg er det planlagt å etablere et tuntre på stedet der garasjen står i dag.

4.12 Barn og unges interesser

Tiltaket legger ikke beslag på, eller påvirker arealer som er avsatt til eller er i bruk av barn- og unge (jf. RPR for barn og unges interesser i planleggingen).

Det er avsatt tilstrekkelig plass til uteoppholdsarealer og lekeplass i planområdet. Dette gir barn og unge et egnet område hvor de kan leke, utfolde seg og sosialisere med andre barn i trygge omgivelser.

Planforslaget innebærer bygging av fortau for å forbedre skoleveien i området. Dette vil bidra til en tryggere og mer trafiksikker skolevei.

Barnetråkkregistrering utført i 2014 antyder at deler av skolevei oppleves som trafikkfarlig

Nærmeste leke og uteoppholdsarealer som er i bruk av barn er Storetveitmarken og lekeplasser tilhørende Steinerskolen og Storetveit barnehage.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole og barnehage

Planlagt utbygging innenfor planområdet er av begrenset omfang og vil ikke i nevneverdig grad påvirke kapasiteten i skole eller barnehage.

Fana bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Barnehagedekningsgraden for bydel Fana er høyest i barnehageområde 10 (Midttun, Kringlebotn, Sædal, Nattland, Paradis) med en dekningsgrad på 125 % (basert på Barnehagebruksplan 2016-2030, side 145).

Paradis skole har behov for utvidelse på kort og lengre sikt. Grunnet kapasitetsutfordringer og lite hensiktsmessige arealer på Paradis skole disponerer skolen arealer i tidligere Fana gymnas.

Med de arealene skolen disponerer i Fana gymnas er normalkapasiteten i dag satt til 600 elever. Uten arealer i Fana gymnas er normalkapasiteten på Paradis 400 elever. Det er vurdert i skolebruksplanen at skolen i årene fremover fortsatt vil ha behov for å disponere arealer i Fana gymnas. Ut fra prognosene forventes det de nærmeste årene å være behov for en kapasitet for ca. 550 elever og rundt 500 elever i 2030 for Paradis skole.

Deler av skoleveg og fortau opprustes i forbindelse med utbygging av eiendommen Rieber Mohns veg 41, jamfør plankart og bestemmelser.

4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget har ikke spesielle konsekvenser for næringsinteresser bortsett fra at noen flere mennesker i området, vil kunne bety noe for nærbutikkene i området. Planforslaget utløser ikke behov for utvidelse av servicetilbudet i området.

Det er ca 13 minutters gange til idrettshall på Fantoft med klatrevegg, håndball og squash.

Fotballbane ved gamle Fana Gymnas og tennisbane på Brennhaugen i umiddelbar nærhet.

4.14 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført ROS-analyse i tråd med pbl. § 4-3 og KPA § 19. Analysen, datert 23.11.2025, peker særlig på overvann ved store nedbørmengder, tilgang til slokkevann, trafiksikkerhet for myke trafikanter og sårbarhet for den verneverdige Landmark-villaen. Risikoen er redusert gjennom planens løsninger for lokal overvannshåndtering, bedre adkomst/portau, sikring av slokkevann, samt bevaring og istandsetting av villaen, som er fulgt opp i plankart, bestemmelser og illustrasjonsplan. Samlet vurderes risikoen som lav til middels og akseptabel.

4.14.1 Klimatilpasning

Det må legges vekt på å utarbeide fuktsikre bygningsdetaljer under prosjektering av bygg. I tillegg må det legges stor vekt på at konstruksjonene er tilstrekkelig tørre når bygget lukkes. Bindingsverk, må fuktkontrolleres før det isoleres og monteres dampspærre eller dampbrems. Dette må nedfelles i kontrollrutiner under bygging og dokumenteres i byggefasen

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget utløser ikke offentlig innløsningsplikt eller medfører ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomføres.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Offentlig kjøreveg o_KV1 skal være ferdig utbedret før det kan gis ferdigattest for nye bygg innenfor planområdet. Fortau o_FO2 skal være ferdigstilt før det søkes om ferdigattest for nye boliger.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad er basert på det arkitektoniske konseptet for eiendommen samt KPA § 26.4.5 som angir at grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene og være mellom 30% og 120% Bra.

Grad av utnytting er beregnet med grunnlag i tomtestørrelse 2727 etter fratrukk av areal avsatt til søppelhåndtering, annen veggrunn, friområde og annet uteoppholdsareal.

Eksisterende villa	BRA	283m ²
Bygg lengst mot nord	BRA	405 m ²
Bygg rett sør fra villa	BRA	180 m ²
Bygg øst for villa	BRA	190 m ²
Bygg lengst mot sør/øst	BRA	405 m ²

Ny bebyggelse over bakken inkludert eksisterende villa = 1463m².

Garasje (under bakken)	BRA	376 m ²
------------------------	-----	--------------------

% BRA $1839/2727 = 67,5\%$

Foreslått utnyttelsesgrad er %-BRA=70%

4.17.2 Arealformål

PR.NR.		DATO
Arealtabell Rieber Mohnsveg		06.10.2025
Beskrivelse	Reguleringsformål	areal m ²
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse	BK	2727
Renovasjonsanlegg	f_RA	21
Annet uteoppholdsareal	f_AUT	278
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	V1, V2, V3	530
Offentlig kjøreveg	o_KV1, o_KV2	510
Kjøreveg	KV3	65
Offentlig fortau	o_FO1, 2, 3	262
Fortau	FO4	33
Annen veggrunn- grøntareal	AVG	299
Kombinerte formål for samferdselsanlegg	o_SK	24
Grønnstruktur		
Friområde	FRI	48
Sum arealer		4797