



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

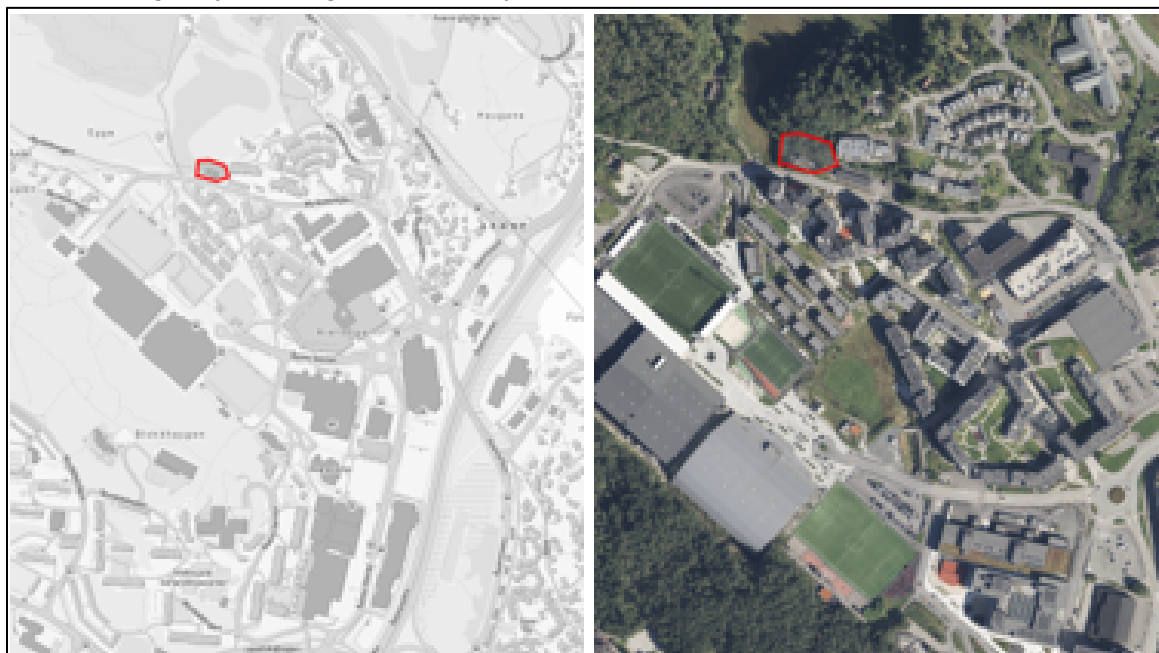
**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2023/13989-86  
Saksbehandler: Karoline Follestad Førland  
Dato: 20.04.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn  
Åsane, Gnr. 189, Bnr. 34, Myrdalsvegen arealplan-ID 71470000**

**Om planforslaget**

MOLDEN ARKITEKTER AS foreslår på vegne av Vko Holding AS detaljregulering for et område langs Myrdalsvegen i Åsane bydel.



Figur 1: Oversiktskart og ortofoto av planområdet markert

Formålet med planforslaget er å legge til rette for 10 nye boenheter fordelt på fire bygg. I dag er det en enebolig på tomten som skal rives, resterende areal er ubebygd kupert grøntområde. Parkering er foreslått løst i parkeringsanlegg under bebyggelsen. I planforslaget åpnes det for en maksimal grad av utnyttning på 120%-BRA. Viktige tema i planprosessen har vært terrenginngrep, adkomst, parkering og uteoppholdsreal.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.  
Se planbeskrivelse med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## Planprosess og medvirkning

### Sakshistorikk

Det har vært flere forsøk på både plan- og byggesaker på tomten de siste 10 årene. Plan- og bygningsetaten har i hovedsak vært kritisk til følgende forhold i disse sakene:

- Omfanget av ønsket tiltak er ikke forenelig med tomtens utforming og beskaffenhet.
- Terrenginngrep
- Krav til mengde og kvalitet uteoppholdsareal er ikke innfridd
- Trafikkforhold og trafikksikkerhet
- Plassering av avkjørsel, parkering og renovasjon

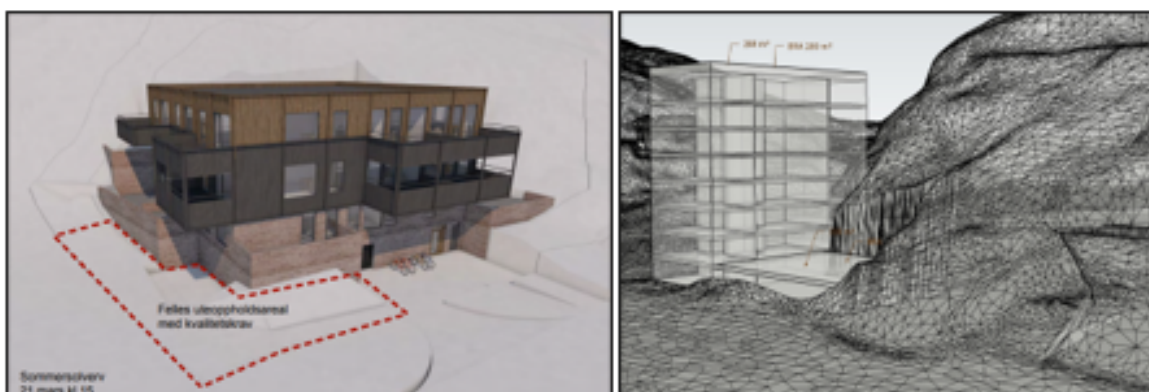
Under følger en oversikt over de ulike forslagene frem mot oppstart i 2023.

Tilbake i 2016 ble det avholdt oppstartsmøte (10.03.2016) uten at det førte frem til kunngjøring om planoppstart, se Figur 2.



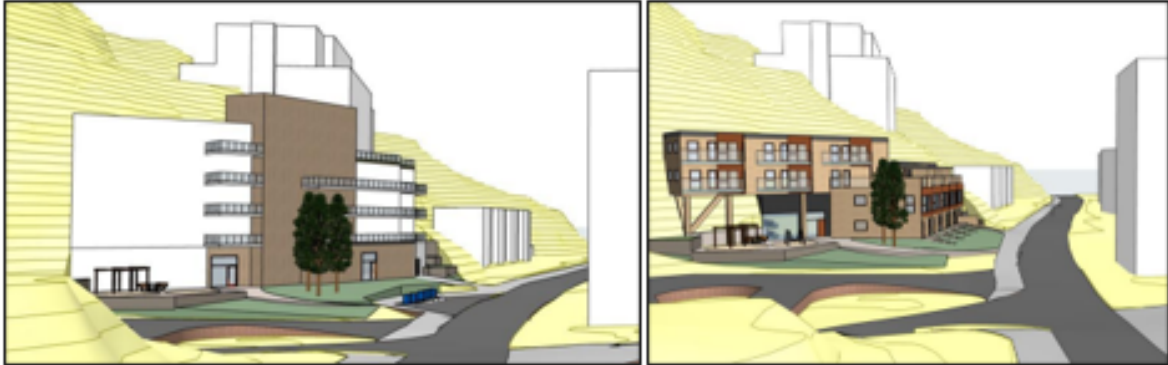
Figur 2: Illustrasjon fremlagt på oppstartsmøtet (Saksnr: 201607898)

Det ble søkt om tillatelse til tiltak 18.09.2018, men søknaden ble avslått av byggesak. 30.06.2020 ble det bestilt forhåndskonferanse. Denne ble også senere avbestilt ettersom tiltakshavers ønske innebar en planendring, se Figur 3.



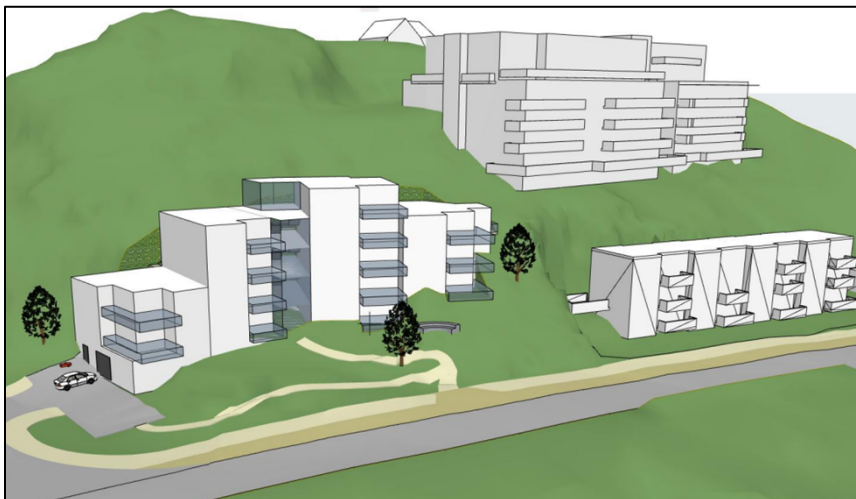
Figur 3: Perspektiv fra byggesøknad 2018 (Saksnr. 2018190000) og dokumenter tilknyttet forhåndskonferanse 2020 (Saksnr. 202016082)

Det ble avholdt veiledningsmøte 29.09.2021. Byplan vurderte at foreslått bygningstypologi og utnyttelse ikke svarte ut tidligere tilbakemeldinger. Det ble bestilt oppstartsmøte med oppdaterte skisser 03.02.2022. Forespørselen ble trukket etter ønske fra forslagstiller, se Figur 4.



Figur 4: Perspektiv fra veiledningsmøtet 2021 (Saksnr. 202123806). Oppdatert perspektiv til oppstartsmøte 03.02.2022 (Saksnr. 202202550)

Det ble bestilt nytt oppstartsmøte 27.10.2022. Planinitiativet ble stoppet av PBE 14.02.2023, se Figur 5.



Figur 5: Perspektiv fra planinitiativ (Saksnr. 2022/27865)

PBE anbefalte oppstart av forliggende planarbeid i 2023 (Figur 6), hvor følgende forutsetninger ble lagt til grunn for videre arbeid med saken:

- Familieboliger av god størrelse prioriteres
- Uteoppholdsarealer med kvalitet skal prioriteres og sikres
- Leilighetene må sikres bedre tilkomst med universell utforming, med særlig fokus på innganger
- Antall boenheter må trolig nedjusteres grunnet kravene til bedre tilkomst
- Gatemiljø; planforslaget må vise god kobling mellom gate og bebyggelse



Figur 6: Perspektiv fra planinitiativ 13.06.2023

Det ble varslet oppstart 17.01.2024. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 12.02.2026.

Frem mot innsending av planforslaget har det vært gjennomført arbeidsmøter for å gjennomgå innkomne merknader, adkomstløsning samt drøfte innlevert materiale med særlig fokus på mengde og kvalitet på uteoppholdsareal.

#### Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 0 private merknader og 9 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i *Merknadsskjema* datert 05.03.2024. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- **Terrenginngrep:** Det anbefales å minimere terrenginngrep og sikre at tiltak tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse. Det anbefales videre å flytte garasjeåpningen mot sørvest.
- **Trafikk og mobilitet:** Det bes om at det utarbeides en trafikkanalyse. I planforslaget bør det legges til rette for gode løsninger for gange og sykkel da planområdet ikke ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtrafikk. Myke trafikanter bør prioriteres, særlig med hensyn til at naboeiendom er regulert til skole.
- **Materialbruk og estetikk:** Det ønskes krav til estetikk og terrengtilpasning i bestemmelsene, og det oppfordres til klimavennlige materialvalg, varierte størrelser på boligene og gode møteplasser.
- **Uteoppholdsareal:** Det må sikres gode uteareal i planforslaget. Lekeareal skal ha universell utforming og utformes slik at de er tilgjengelige og inkluderende for barn og unge med ulike forutsetninger.
- **Kulturmiljø:** Tiltak må tas hensyn til kulturlandskap i vest og nord, og rivedokumentasjon skal utarbeides ved eventuell riving.
- **Renovasjon:** Fra og med 10 boenheter anbefaler BIR at det utarbeides en RTP som viser en fremtidsrettet og moderne nedgravd avfallsløsning utformet i henhold til krav i renovasjonsteknisk veileder (RTV) som støtter fleksibel gebyrmodell på boenhetsnivå.

## Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Planforslaget må bearbeides på flere punkter til sluttbehandling. Forslag til reguleringsbestemmelser er skissemessige, generelle og sikrer ikke de ønskede og illustrerte kvalitetene i planforslaget. Før sluttbehandling må planmaterialet gjennomgås grundig, og kvalitetskrav sikres tilstrekkelig. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

### Forhold til overordnet arealstrategi

I Kommunedelplan for Åsane sentrale deler (*Plan-ID 9930000*) er planområdet avsatt til boligområder (frittliggende, konsentrert, blokker). Gjeldende reguleringsplan (*Uiset vest, Plan-ID 16350000*) er en eldre reguleringsplan hvor planområdet er regulert til boliger med tilhørende anlegg.

Det er i kommuneplanens samfunnsdel (KPS) lagt vekt på at naturen skal ha plass i byen vår, og at vi skal legge til rette for rekreasjon, naturopplevelser og bynært friluftsliv. Bynære naturområder må gjøres tilgjengelige for flere, samtidig som dette skjer på en skånsom og ansvarlig måte. Nærnatur i nabolag øker bruken av uteområdene, fremmer lek, sosiale møter og fysisk aktivitet, og gjør at flere får nytte godt av naturens positive påvirkning. Det skal jobbes for at gange, sykkel og kollektivtransport blir trygge og enkle hverdagsvalg.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet avsatt til sone 2 – byfortettingssone (BY). Området er dermed tilrettelagt for videreutvikling med bolig- og næringsformål med innslag av tjenesteyting, handel og kultur.

Planområdet ligger forholdsvis sentralt i Åsane, med relativt korte avstander til et bredt tilbud av næring, service, fritidsaktiviteter, naturområder og kollektivtransport. I planforslaget legges det opp til en utvikling av området med varierte boligstørrelser, inkludert boliger egnet til familier. Det er foreslått lav parkeringsdekning, som bygger på mål om redusert bilbruk og økt tilrettelegging for gange og sykkel.

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer.

### Plangrep

I *planbeskrivelsen* beskrives planområdet som et tidligere jordbrukslandskap som er transformert til et område med blokkbebyggelse og næringsbygg sentralt i Åsane og nær kjøpesenteret Horisont. Ny bebyggelse rundt planområdet er hovedsakelig blokkbebyggelse som varierer fra 3 til 7 etasjer.

I planforslaget er det foreslått bebyggelse oppdelt i 4 bygningskropper med sammenbindende fellesareal inntil fjellskrent. Forslaget innebærer at bebyggelsen vil bli godt synlig i landskapet, se Figur 7. Bygningskroppene skal ha saltak i ulike mønretninger og variere i høyde. Fasadene skal i hovedsak oppføres i tre, mur og glass, og fargebruken skal tilpasses nærområdet. Det er planlagt felles trapper, heis og passasjer til alle etasjer og felles

uteoppholdsareal. Høye murer skal beplantes, og fasaden på parkeringsanlegget skal etableres som grønn vegg, med beplantning på terreng, jf. bestemmelser 2.5 og 3.1.1.



Figur 7: Illustrasjon av planlagt bebyggelse med 4 bygningskropper, bygg A-D.

Utformingen av fasadene vil ha stor betydning for hvordan bygget oppleves i omgivelsene. Ensfargede lyse fasadeplater kan få bygget til å fremstå som dominerende. Vi anbefaler å sikre bruk av naturmaterialer og jordfarger, gjerne med variasjon i nyanser for å dempe det visuelle inntrykket og bidra til bedre tilpasning til landskapet. PBE er ellers positiv til bebyggelsen og utformingen som foreslås på vestsiden av planområdet (bygg A og B).

Når det gjelder bebyggelsen på østsiden av planområdet (bygg C og D), vurderer vi at det gjenstår noen bearbejdelser av foreslått volum før sluttbehandling. Adkomst til bygg D er planlagt med heis eller utvendig trapp, se Figur 8. PBE har tidligere foreslått å slå sammen leilighet 9 og 10 for å redusere trappeløp. Forholdet mellom bygg C og D med bakenforliggende terreng oppleves som trangt med høye skjæringer. Det er utfordrende å se hvordan innganger med tilliggende uterom på flere ulike nivå vil fungere i praksis og gi funksjonelle brukskvaliteter. Vi vurderer videre at det kan være problematisk å innpasse byggene plassert på parkeringsanlegget slik som foreslått. Til sluttbehandling må det jobbes videre med plangrepet sett i sammenheng med terrenginngrep, plassering av parkeringsanlegg, private soner og bokvalitet, samt møte med bakken. Dette gjelder primært bebyggelsen over foreslått parkeringsanlegg, bygg C og D.

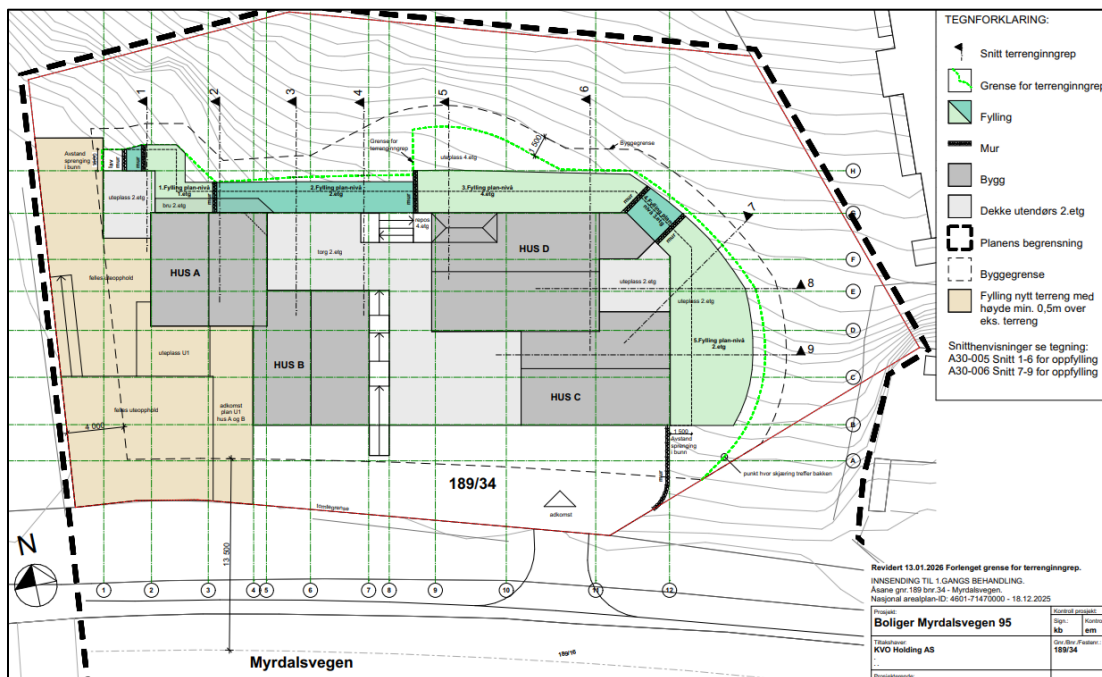


Figur 8: Perspektiver av utvendig trappeløp til bygg D og privat uteoppholdsareal leilighet 8 og 9

## Terrenginngrep

KPA 2018 fastsetter at nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning, med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. For å realisere planforslaget har forslagstiller i *planbeskrivelsen* redegjort for at terrenginngrep blir nødvendig, se Figur 9. Dette har vært et sentralt tema gjennom planprosessen, og i flere av de innkomne merknadene er det uttrykt et ønske om at terrenginngrep i størst mulig grad minimeres.

Nord og øst for planlagt bebyggelse er det foreslått sprengning og skjæringer for etablering av byggegrop, se Figur 9. Etter avsluttet sprengning og fjerning av utsprenget materiale skal det vurderes om det er behov for bolting, nett eller annen sikring av fjellskjæring og terreng bak ny bebyggelse, jf. bestemmelse 2.2.4. PBE vurderer at beskrivelsen av terrenginngrepet som utløses av tiltaket, er mangelfull. Vedlagte illustrasjoner og snitt redegjør ikke tilstrekkelig for det faktiske terrenginngrepet. Tilstrekkelige avbøtende tiltak og krav til utforming av bebyggelsen for å redusere terrenginngrepene må sikres i bestemmelsene, og det må sikres høye ambisjoner for kvalitet. Illustrasjoner av byggegrop, snitt og oppriss må oppdateres før innsending av planforslaget til sluttbehandling.



Figur 9: Oversikt over utsprengete masser

Videre er det vist to alternative prinsipper for terrengbehandling mot øst (bygg C og D). Figur 10 viser hvordan foreslått bebyggelse er tilpasset terrenget med mellomnivå. Figur 11 viser hvordan bebyggelsen er tilpasset terrenget med nedtrapping. PBE er i utgangspunktet positiv til at det arbeides med løsninger som legger til rette for en god overgang mellom bebyggelse og terrenget. Etter utsprengning fremstår imidlertid høydeforskjellen mellom bebyggelsen og terrenget som betydelig i alternativet med mellomnivå, se Figur 10.



Figur 10: Perspektiv av terreng i øst med mellomnivå (Hentet fra Perspektiv terreng i øst med mellomnivå)



Figur 11: Perspektiv av terreng i øst med nedtrapping (Hentet fra Perspektiver)

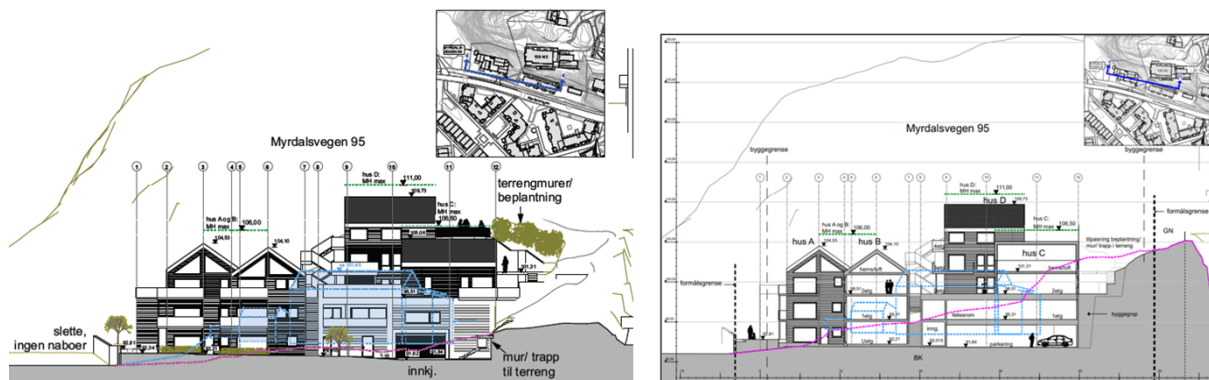
I innledende fase av planprosessen pekte byarkitekten på at det er utfordringer tilknyttet terrengtilpasning nordøst for garasjeporten, se Figur 12. Det ble anbefalt å undersøke alternative løsninger for å flytte garasjeporten mot sørvest for å minimere terrenginngrep og få bygg C til «å lande» bedre på bakken. Det ble også anbefalt å se på mindre justeringer av innkjørsel til parkeringsanlegget, eksempelvis jobbe med plassering av parkeringsplasser, garasjeport og kjøremønster for å forbedre terrengovergangen mot nordøst. Forslagstiller har jobbet med å tilpasse bebyggelsen bedre til eksisterende terreng, men har samtidig redegjort for at forskyvning av bebyggelsen mot vest vil gå på bekostning av uteoppholdsareal.

PBE støtter forslagstillers vurdering av at uteoppholdsareal av god kvalitet ikke bør reduseres for å minimere terrenginngrep. I vedlagte snitt illustreres det store terrenginngrep på den søndre delen av tomten, se Figur 12. Dette området er i stor grad adkomstløsningen

til prosjektet, og en forskyvning her vurderes å ikke nødvendigvis gå på bekostning av uteoppholdsareal.

Parkeringsanlegg under bebyggelsen i øst er foreslått som en større konstruksjon av mur og betong. Forslagstiller har opplyst om at solide materialer er nødvendig for å kunne bære husene over. Vedlagt etasjeplan illustrerer at konstruksjon med parkeringsanlegg går over 2 etasjer og inneholder også bodar, bossrom, inngangsparti, fellesareal og fellesleilighet, se Figur 13. PBE stiller spørsmål om etablering av en sokkeletasje av dette omfanget, med tilhørende terrenginngrep, er en hensiktsmessig løsning for å dekke et behov på fire parkeringsplasser. Tiltaket fremstår som omfattende sett i forhold til funksjon.

Etter vår vurdering er det handlingsrom for å bearbeide plangrepet ytterligere for å redusere terrenginngrepene. PBE anbefaler at utforming og plassering av bebyggelse i øst bearbeides videre. Det foreslås å justere parkeringsløsning og redusere betongkonstruksjon slik at bebyggelsen i større grad kan plasseres på bakkeplan. Dette vil også kunne bidra til å imøtekomme tidligere anbefalinger om økt kvalitet på privat uteoppholdsareal og bedre terrengtilpasning i øst.



Figur 12: Snitt av eksisterende terreng og terrenginngrep. Hentet fra Snitt og oppriss

## Parkering

Av *planbeskrivelsen* fremgår det at forslagsstiller legger til grunn en lav parkeringsdekning og funksjonelle løsninger for sykkel, ettersom planområdet ligger 650m fra nærmeste busstopp og 1,3km fra Åsane terminal. All parkering skal løses i felles parkeringsanlegg under boligbebyggelsen.

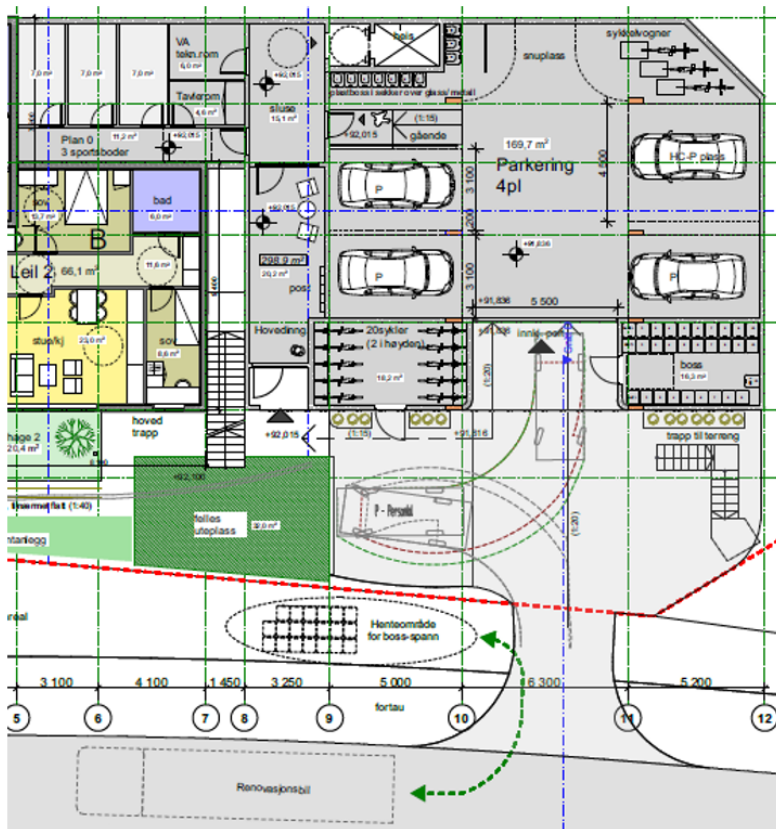
For bilparkering i byfortettingssone er parkeringskravet i KPA 2018 minimum 0,6 og maksimum 1,2 plasser per 100m<sup>2</sup> bolig. I planforslaget foreslås det 4 parkeringsplasser, hvorav 1 plass er reservert for bevegelseshemmede. Det er ikke sikret gjesteparkering. Foreslått parkeringsdekning er under minstekravet i KPA. PBE vurderer at det kan tillates lav parkeringsdekning på dette området, så lenge gang- og sykkeltilbud er godt tilrettelagt. Etter vår vurdering er foreslått parkeringsanlegg svært omfattende og bør forenkles. Anlegget synes å være et fordyrende element i prosjektet. Vi anbefaler derfor at planlagt bebyggelse bearbeides med utgangspunkt i å forenkle konseptet der sokkeletasjens omfang reduseres.

For sykkelparkering er kravet minimum 2,5 plasser per 100m<sup>2</sup> bolig. Det foreslås 20 ordinære sykkelplasser innendørs + 3 plasser avsatt til sykler med vogner. Dette er over minstekravet i

KPA 2018. PBE vurderer det som positivt at sykkelparkering er plassert innendørs, men det bør vurderes om gjesteplasser for sykkel og lademuligheter skal sikres i bestemmelsene.

### Avkjørsel

Det foreslås å utbedre dagens avkjørsel, jf. vedlagte *Lengde- og tverrprofiler veg*. Det er planlagt ny skole på nabotomten, og fortau langs Myrdalsvegen vil da bli skolevei for gående og syklende. Utforming av avkjørsel er sikret i bestemmelsene hvor vegtekniske tegninger er gjort juridisk bindende, jf. bestemmelse 3.2.2.a. Håndtering av overvann skal utføres i samsvar med VA-rammeplan slik at det ikke blir liggende vann i kjøreveg eller på fortau, jf. bestemmelse 2.4.1 og 3.2.1.a.



Figur 13: Foreslått renovasjonsløsning og innvendig bossrom

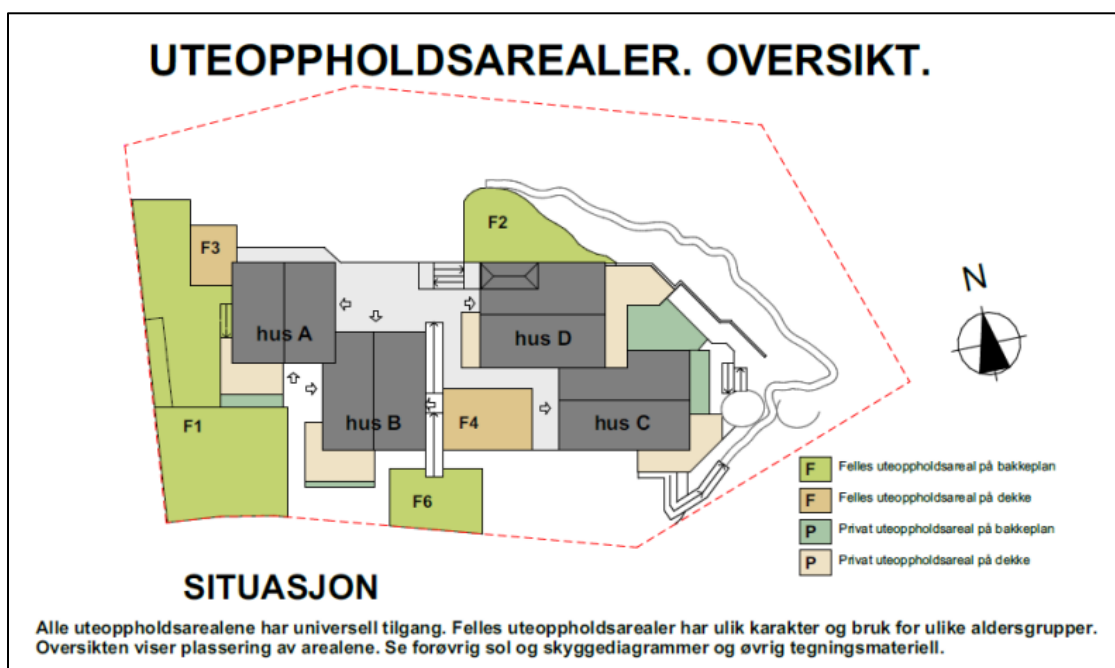
### Renovasjon

Renovasjonsløsning har vært diskutert gjennom prosessen. Ved 10 eller flere enheter ønsker BIR en fremtidsrettet nedgravd avfallsøsning. I foreliggende planforslag er det foreslått en tradisjonell løsning med trillbare beholdere. Det er satt av et eget bossrom innendørs for lagring av beholderne, se Figur 13. På hentedag må beholderne trilles til hentested ved avkjørsel i Myrdalsvegen (AVG). Fortau (o\_FO) langs Myrdalsvegen er trukket inn 90cm for å sikre tilstrekkelig passasje forbi oppstilt renovasjonsbil. PBE har vurdert løsningen som tilfredsstillende, og BIR har uttalt at løsningen kan betjenes. Se vedlagt renovasjonsteknisk plan med uttalelse fra BIR for utfyllende informasjon.

### Bokkvalitet og uteoppholdsareal

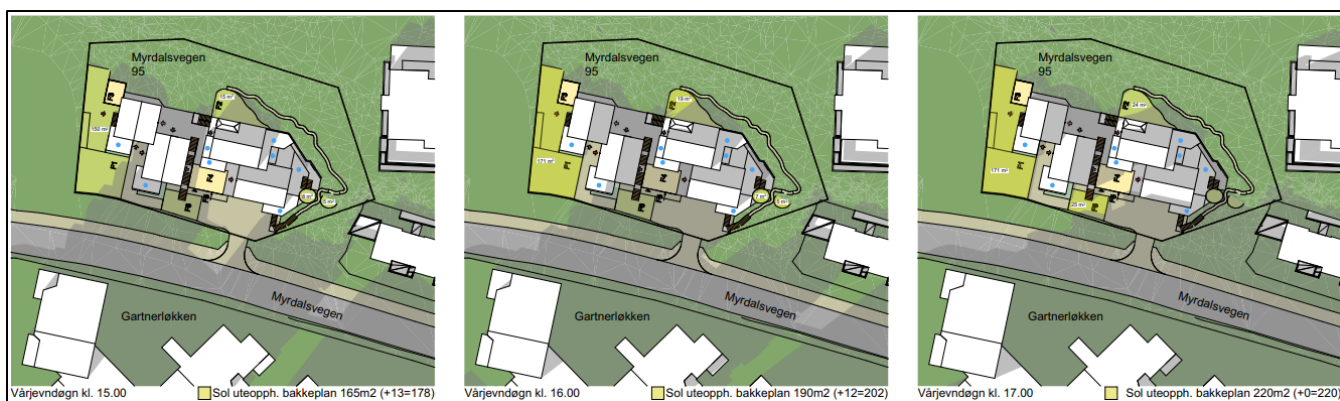
Tilstrekkelig mengde og kvalitet på uteoppholdsarealene er et av hovedpunktene som har vært omdiskutert i tidligere saker knyttet til det aktuelle planområdet. PBE har underveis i planprosessen anbefalt at familieboliger og uteoppholdsareal med kvalitet skal prioriteres. Av hensyn til dette har det også vært anbefalt å redusere antall boenheter. I bestemmelsene er det sikret at minimum 3 boenheter skal være over 80m<sup>2</sup>, i tråd med føringer for boligvariasjon, jf. bestemmelse 3.1.1.f.

Det kommer frem av planbeskrivelsen at det er planlagt felles funksjoner innendørs som fellesrom for større sammenkomster, aktiviteter, styremøter mm., samt en gjesteleilighet som kan benyttes av beboernes gjester. PBE er positiv til at det legges til rette for innvendige fellesarealer da dette kan bidra til økt bokkvalitet og gode sosiale møteplasser, som et supplement til uteoppholdsarealene. Intensjonene må sikres i bestemmelsene.



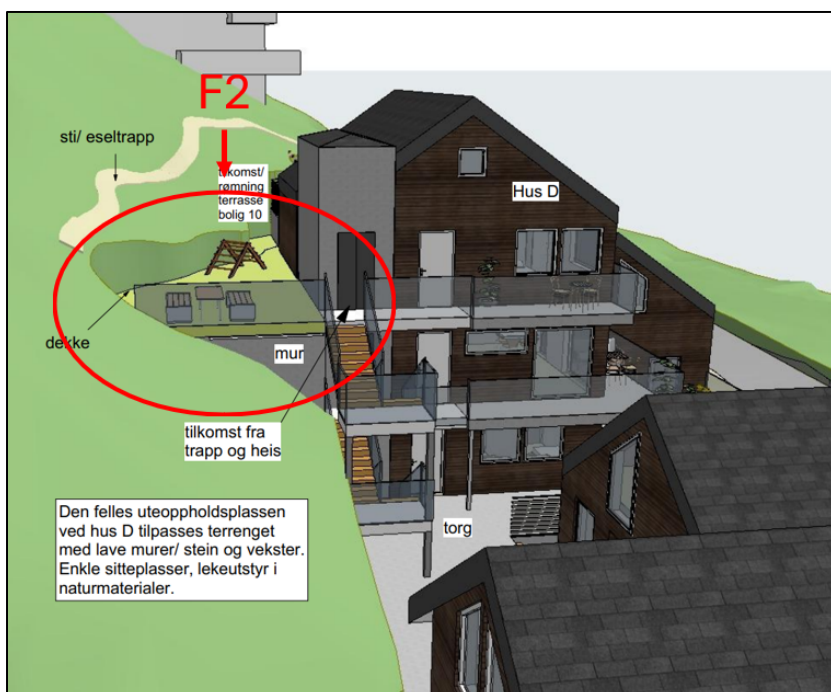
Figur 14: Oversikt over planlagt uteoppholdsarealer

Det er i planbeskrivelsen lagt til grunn at kravene til mengde minste uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel oppfylles. Det er fastsatt i bestemmelsene (3.1.1g) at det skal sikres god kvalitet på felles uteoppholdsareal som skal tilrettelegges med plasser for barn og unge. Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming av utearealer. Lekearealer skal utformes for ulike brukergrupper. Arealet skal opparbeides med egnet dekke og falldekke der dette kreves. Lekearealer skal inneholde minimum 3 varierte lekkelige element, 1 sandkasse og gode oppholdsplasser, med sittebenker.



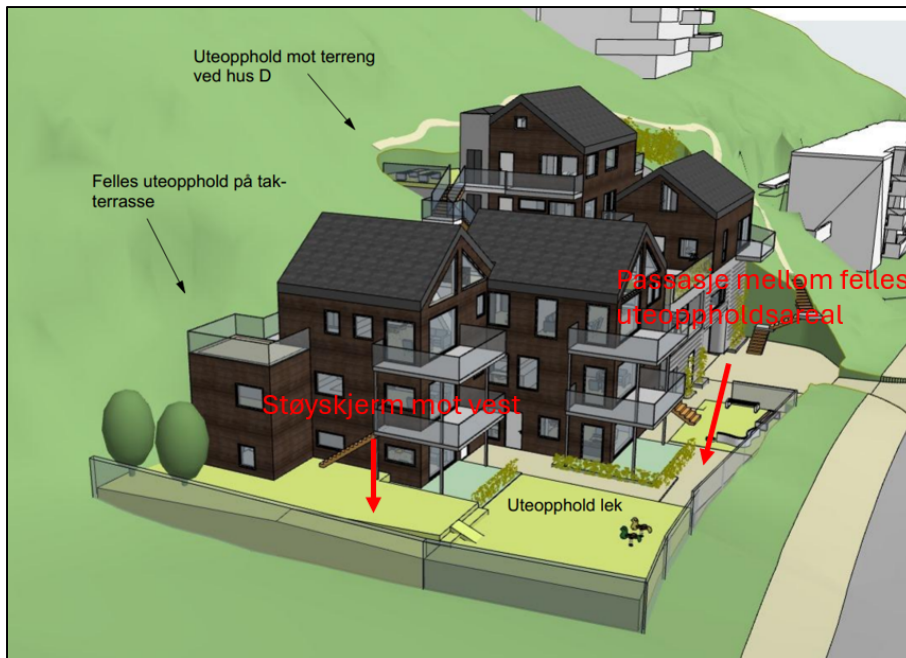
Figur 15: Sol og skygge illustrasjoner vårjevndøgn 15-17:00

Vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner viser at felles uteoppholdsareal på bakkeplan oppfyller krav til solforhold, jf. KPA § 14.2 bokstav c ved vårjevndøgn.



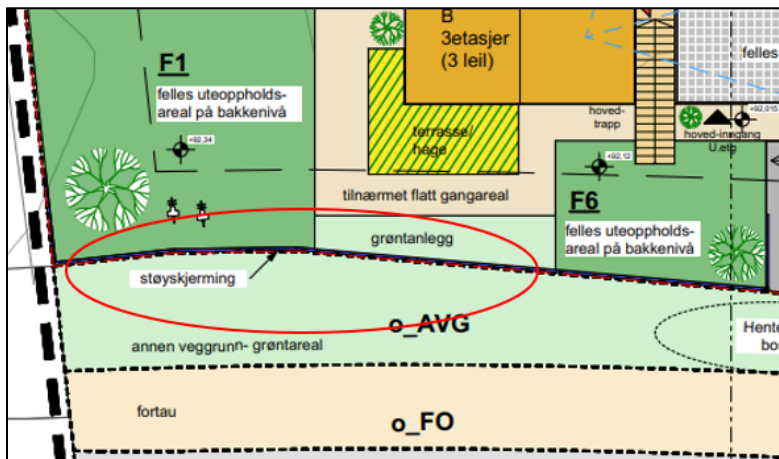
Figur 16: Illustrasjon av felles uteoppholdsareal F2

PBE har tidligere stilt spørsmål ved kvaliteten på felles uteoppholdsareal F2, se Figur 16. Arealet er plassert på terrenget på nordsiden av bebyggelsen og oppleves som privatisert og lite tilgjengelig for felles bruk. Bymiljøetaten uttalte innledningsvis i planprosessen at de ønsker minst mulig terrenginngrep på nordsiden av tomten for å bevare vegetasjon og eksisterende landskapsbilde. Basert på vedlagte illustrasjoner kan det imidlertid se ut til at etableringen av F2 samt adkomst via sti/ «eseltrapp» vil kreve ytterligere inngrep. Det er videre uklart om muren som vist i Figur 16 er en del av bebyggelsen, eller om den er satt inn kun for etablering av F2.



Figur 17: Perspektiv av vestsiden av tomten. Viser overgangen mot nabetomt med støyskjem og utfylling. Viser også passasje mellom felles uteoppholdsareal og planlagt utforming av balkonger

For å oppnå tilfredsstillende støynivåer skal det oppføres støyskjem rundt felles uteoppholdsareal på vestsiden av tomten i tråd med vedlagt *Støyrappport*, jf. bestemmelse 5.2.2. Tilpasning til nabetomt er ikke vist, og dette må illustreres og jobbes videre med frem mot sluttbehandling.



Figur 18: O\_AVG følger eiendomsgrense

Passasjen mellom felles uteoppholdsareal F1 og F6 fremstår som smal. Overgangen her bør jobbes videre med, eksempelvis kan det ses på muligheter for å innlemme noe areal fra o\_AVG, se Figur 18.

Når det gjelder private uteoppholdsareal, er det tidligere anbefalt å trekke balkongene på hus A og B tilbake slik at de integreres bedre i bebyggelsen samtidig som de ikke har en like stor negativ påvirkning på dagslysforholdene i de underliggende boenhetene. En reduksjon i dybden på balkongene vil også bidra til bedre solforhold for underliggende hager og gjøre

bebyggelsen mindre dominerende. Det er også uklart om leilighet 8 vil få tilstrekkelig med sol, jf. Figur 8.

PBE er positiv til mye av utformingen og plasseringen av felles uteoppholdsareal. Samtidig vurderes område F2 å ha lavere kvalitet enn de øvrige arealene, og arealet vil trolig kreve mer terrenginngrep enn ønsket og nødvendig. PBE anbefaler derfor at det vurderes å ta ut F2 med tilhørende sti/«eseltrapp».

I den videre planprosessen må det arbeides med passasjer mellom uteoppholdsarealene, tilpasning til nabotomter og utforming av balkonger.

### Massehåndtering

KPA 2018 fastsetter at massebalansen skal dokumenteres ved tiltak og detaljreguleringsplaner, herunder redegjøres for behandling og trafikksikker transport., jf. § 24.1.1. Dette innebærer en konkret vurdering av behovet for terrenginngrep.

Av planbeskrivelsen fremgår det av foreløpige beregninger at det vil bli behov for masseuttak på ca. 2 439m<sup>3</sup>. Det er anslått et behov for ca. 143 billass med stor bil som tar 17-18 m<sup>3</sup>. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse. Denne skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold, jf. bestemmelse 2.9.1.

PBE vurderer at temaet ikke i tilstrekkelig grad er svart ut, da det er mangelfull og sprikende informasjon i plandokumentene. Det må redegjøres tilstrekkelig for faktisk terrenginngrep, herunder byggegrop og massebalanse tiltaket utløser, samt sikre avbøtende tiltak i bestemmelsene. Dette må innarbeides i planmaterialet før sluttbehandling.

### Naturmangfold

Planområdet fremstår i dag som et kupert grøntområde i skrånede terreng, med en enebolig i nedre del av skråningen. Av planbeskrivelsen fremgår det at foreliggende planforslag ikke vil ha store negative konsekvenser for naturverdier, biologiske mangfold, verdifull vegetasjon eller økologiske temaer. Tiltak på eiendommen fører til at det vil være behov for sprengningsarbeider i forbindelse med plassering av foreslåtte bebyggelse.

### *Vurdering etter naturmangfoldloven*

Konsekvensene av reguleringsplaner skal alltid vurderes opp imot naturmangfoldloven nml. §§ 8 -12.

### § 8 - Kunnskapsgrunnlaget.

I vurdering av naturmangfoldet er tilgjengelig materiale i miljødirektoratets database kart.naturbase.no undersøkt. Forslagsstiller har vurdert at det ikke er registrert forekomst av naturmangfold med stor verdi i planområdet. I omkringliggende områder er det registrert Klustersvinebom (svært høy risiko), Sitkagran (svært høy risiko), Grønnfink (sårbar), tyrkerdue (nær truet), tovinger (nær truet). Det er ikke utarbeidet naturmangfoldrapport,

gjennomført befaring eller vurdering av biologer. Vurdering etter naturmangfoldloven fremgår av planbeskrivelsen.

#### § 10 - Økosystemtilnærming og samlet belastning.

Av nml. § 10 går det frem at påvirkning på et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Forslagstiller har vurdert at det ikke er noe til hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan fortsette og heller ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturmangfold utenfor planområdet.

Foreslått utbygging vil kreve terrenginngrep og beslaglegge et større naturområde enn det eksisterende boligen gjør. Selv om området ikke er registrert med naturmangfold av stor verdi, kan berørt areal ha en lokal egenverdi gjennom eksisterende skog- og krattvegetasjon som bidrar til habitatvariasjon. Det negative konsekvensene vurderes derfor å være størst på lokalt nivå.

#### § 9 - Førre-var-prinsippet.

Nml. § 9 stiller krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. I planbeskrivelsen er det vurdert at utbyggingen ikke vil medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor eller i nærheten av planområdet.

PBE sin vurdering er at det i saker hvor det ikke berøres naturmangfold av betydning, vil være tilstrekkelig å innhente kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. I denne saken er det vurdert at det ikke er registrert naturmangfold med stor verdi. Det skal imidlertid gjennomføres sprengningsarbeider som vil berøre skog og kratt, og som dermed kan påvirke habitatvariasjonen i området.

Reguleringsbestemmelsene inneholder per i dag ikke bestemmelser som hindrer riving- og sprengningsarbeid i hekke- og yngleperioden, og det er heller ikke stilt krav om kartlegging av trær og fremmede arter i siste vekstsesong før tiltak iverksettes. PBE vurderer at dette må sikres i bestemmelsene til sluttbehandling.

Endelig vurdering av førre-var-prinsippet vil bli foretatt ved sluttbehandling av saken.

#### §§ 11 og 12 – Kostnadsansvar og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Etter nml. § 11 skal kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet bæres av tiltakshaver. Forslagsstiller er kjent med dette. Etter nml. § 12 kreves det at man forsøker å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering.

Utbyggingen vil kreve sprengningsarbeider. Det er i reguleringsbestemmelsene sikret at terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt og at unødvendig sprenging eller oppfylling skal unngås, jf. bestemmelse 2.2.1. Det er også stilt krav om at det før igangsettingstillatelse skal foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Vi ber om innspill på om det vil være behov for naturmangfoldrapport.

Samlet sett vurderer Plan- og bygningsetaten at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 i hovedsak er ivarettatt på plannivå. Dette forutsetter at overnevnte presiseringer og krav knyttet til kunnskapsgrunnlaget og føre-var-prinsippet følges opp i videre planprosess og at innspill fra berørte fagmyndigheter vurderes gjennom høringen.

#### ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Her ble det registrert 3 uønskede hendelser; skred i bratt terreng, støy og radon.

Det er gjennomført skredfarevurdering av Geolog AS 18.01.2024 (revidert 29.09.2025). Skredfaren er vurdert lavere enn kriteriene for sikkerhetsklasse S2 i TEK17, med skredfare <1/1000 etter kompenserende tiltak. Ras- og skredfaresone er markert i plankartet. I reguleringsbestemmelsene er det fastsatt krav om formøte mellom entreprenører og geolog for vurdering av rasfare. Det stilles videre krav til etablering av anleggsgjerde for å begrense tilgangen til faresonen, samt fjerning eller sikring av løst materiale ved band eller bolting før igangsetting, jf. bestemmelse 4.1.1.

Frem mot sluttbehandling må nødvendige tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare sikres i bestemmelsene.

#### Støy

Det er utarbeidet støyanalyse av Sweco 27.06.2024. Både bebyggelse og uteoppholdsareal får støynivå over grenseverdi for gul sone. Det er sikret støytiltak i bestemmelsene i tråd med vedlagt støyrapport. De berørte leilighetene skal utformes slik at de får tilstrekkelig oppholdsrom mot stille side, jf. bestemmelse 2.8.3. Det skal etableres en 30m lang og 1,6m høy støyskjerm rundt felles uteoppholdsareal mot sørvest. I bestemmelsene er det sikret at støyskjermen skal bestå av tre, glass og vekselvis beplantes. I støyrapporten er det anbefalt tett rekkverk for privat uteoppholdsareal og absorberende i himling for overbygde utearealer, men tiltakene er ikke sikret i reguleringsbestemmelsene.

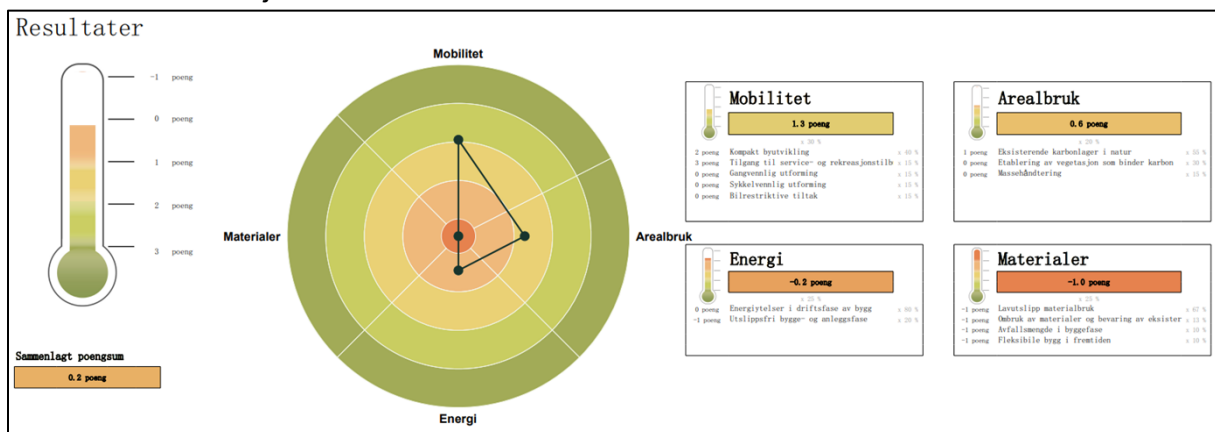
Planområdet er i NGU sin kartdatabase merket med aktsomhetsgrad for radon «moderat til lav». Radonnivå vil følges opp i en eventuell fremtidig byggesak og må tilfredsstille kravene i TEK17.

PBE vurderer at bestemmelsene må strammes opp i tråd med avbøtende tiltak som fremgår av støyrapporten.

#### Klimagassberegninger og klimanorm:

Klimagassberegningene indikerer at de største utslippspostene er knyttet til produktstadiet og utskifting og ombygging. Det er ikke tatt høyde for masseuttak i beregningene, dette må oppdateres i etterkant av offentlig ettersyn. Det er positivt at det tilrettelegges for lav parkeringsdekning og høy andel gående og syklende.

Klimanormen i planforslaget viser et gjennomsnitt på 0,2 poeng og indikerer at planforslaget har lave klimaambisjoner.



Figur 19: Resultat klimanorm

PBE anbefaler at klimaambisjonene i prosjektet økes og at tiltak sikres i videre arbeid.

### Barn og unges interesser

I planbeskrivelsen er grøntareal i planområdet beskrevet som utilgjengelig, og det er ikke kjent at tomten har vært i bruk av barn og unge. Internt i prosjektet er det planlagt lekeplass, og fellesrom under tak tiltenkt barn og unge. Sykkelparkeringen er plassert i eget rom. Parkeringsdekningen i prosjektet er lav, og adkomsten vil være adskilt fra uteoppholdsarealer og ha annen inngang enn sykkelparkeringer. Mye av vegetasjonen som ligger mot Myrdalsvegen, skal fjernes slik at trafikforhold blir mer oversiktlig.

Det er et mindre antall boenheter som skal utbygges. Barnehage- og skolekapasiteten vurderes som dekkende samtidig som det er flere fritids- og idrettstilbud i gangavstand. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt.

### Universell utforming

Det er sikret i bestemmelsene at universell utforming skal legges til grunn for alle nye tiltak. Bygninger og uteoppholdsarealer skal utformes slik at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Avkjørsel skal utarbeides med nedsenket innkjørsel. Det er planlagt både heis og trapper til alle etasjer og uteoppholdsarealer. PBE vurderer at anbefalingene om bearbejdelser av bygg C og D kan ytterligere forbedre tilgjengeligheten mellom boligene og utearealene internt i planområdet. Ellers forutsettes det at de krav til universell utforming som følger av TEK17, følges opp og sikres tilfredsstillende gjennom byggesaksbehandling og utføring.

### Oppsummering

Vi stiller oss bak hoveddrammene i planforslaget, men planforslaget med tilhørende dokumentasjon må bearbejdes i samsvar med våre kommentarer samt de innspill som måtte komme gjennom høring og offentlig ettersyn.

**Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Detaljregulering, Åsane, Gnr. 189, Bnr. 34, Myrdalsvegen, arealplan-ID 71470000 vist på plankart, datert 04.03.2026
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.03.2026

Plan- og bygningsetaten

**Vigdis Berge**

*Avdelingsleder*

**Tarje Iversen Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 04.03.2026  
Reguleringsbestemmelser datert 12.03.2026  
Planbeskrivelse datert 27.01.2026  
Merknadsskjema datert 06.03.2025  
Illustrasjonsplan datert 27.01.2026  
Snitt og oppriss datert 18.12.2025  
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.12.2025  
Perspektiver, datert 18.12.2025  
ROS-analyse datert 18.12.2025  
VA-rammeplan datert 11.09.2024  
Lengde- og tverrprofiler veg, datert 25.06.2025  
Støyrapport, datert 27.06.2024  
Skredfarevurdering, datert 29.09.2025  
Renovasjonsteknisk plan (RTP), datert 31.03.2025  
Klimagassberegning, datert 01.12.2025  
Klimanorm, datert 15.06.2025  
Rivningsdokumentasjon for bolig, datert 12.11.2024  
Etasjeplaner og utemiljø, datert 30.09.2025  
Perspektiv terreng i øst med mellomnivå, datert 13.01.2026  
Estimert utsprengte masser, datert 15.01.2026  
Masser utsprengning, datert 27.01.2026  
Terrengendringer, datert 26.01.2026  
Plan for oppfylling, datert 05.12.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2023/13989