



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20677-94

Saksbehandler: Karthigen Sivakaran

Dato: 24.04.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr.13, Bnr.525 m.fl., Rieber-Mohns veg arealplan-ID 70760000**

Om planforslaget

Trearkitekter AS foreslår på vegne av Trident Bolig AS detaljregulering for et område i Rieber Mohns veg.



Figur 1 Flyfoto og oversiktskart. Planområdet markert i rød/gul figur.

Det legges i planforslaget til rette for ni nye boenheter på eksisterende eiendom hvor villa Mohnegården skal bevares. Fortettingen er i form av ene-, to- og tremannsboliger. Planområdet på 5 daa ligger i ytre fortettingssone i [Kommuneplanens arealdel 2018](#).

Området er omfattet av konsesjonsområde fjernvarme og hensynssone bevaring kulturmiljø H570_3, Paradis, og grenser til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_3, Storetveit. Rieber Mohns veg har status som historisk vegfar. Grad av utnyttning er satt til 70 %-BRA, og byggene skal oppføres i maksimalt 3 boligetasjer. Parkering, sykkelparkering og boder er tenkt etablert i garasjeanlegg med innkjørsel sør i planområdet. Samlet planområde er 4 797 m² (≈5 000 m²).

Historikk

Planområdet (gnr./bnr. 13/525) har vært gjenstand for flere planinitiativ over tid. Tidligere saker (2014–2020) har gjennomgående omfattet forslag om riving av eksisterende villa (Landmark-villaen) og etablering av ny boligbebyggelse med relativt høy utnyttelse.

- I sak 201412350 (avsluttet 01.2015) ble det fremmet forslag om ca. 15 rekkehus og 8 leiligheter (totalt 18–23 enheter). Forslaget forutsatte rivning av eksisterende villa og ble stan- set av Plan- og bygningsetaten (PBE).
- I sak 201511243 (avsluttet 09.2016) ble det fremmet et redusert prosjekt med ca. 10 bo- enheter. *Saken ble lagt fram som en prinsippsak for byrådet*, men forutsetningen om riving gjorde at fagetaten ikke anbefalte oppstart. Saken ble trukket av forslagsstiller før endelig vedtak.
- I sak 201810303 (avsluttet 04.2019) ble et tilsvarende prosjekt med 10 boenheter og riving først stoppet av PBE. Saken ble behandlet politisk i Komité for miljø og byutvikling (KMBY) i desember 2018, hvor det ble åpnet for planoppstart med forutsetninger om dokumenta- sjon og tilpasning til terreng. Saken ble avsluttet da fristen for innsending av oppdatert planinitiativ gikk ut.
- I sak 201912457 (avsluttet 08.2020), en videreføring av sak 201810303 - med annen kon- sulent - ble det arbeidet videre med 10 boenheter. I denne fasen satte PBE krav om at bevaring av villaen skulle inngå i vurderingene og klimagassregnskapet. Saken ble avslut- tet etter ønske fra forslagsstiller.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 09.09.2021. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 03.03.2026.

Medvirkning utover varsel om oppstart har bestått i at forslagsstiller har deltatt på befar- ing med veglaget Rieber Mohns veg og vært i kontakt med Steinerskolen i forbindelse med utarbeidel- sen av vedlagt *trafikkanalyse datert 05.04.2023*.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 5 private merknader og 12 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i *merknadsskjema datert 12.09.2023*. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

Bebyggelse, volum og strøkskarakter

- Naboer er kritiske til omfang, byggehøyder og volum og ber om redusert utbygging for å ivareta siktlinjer, lysforhold og villapreg.
- Fortidsminneforeningen i Bergen og Hordaland fraråder utbygging og viser til at tiltaket utgjør et for stort inngrep i et villastrøk med bevaringsverdige bygg av nasjonal interesse.
- Byantikvaren (BYAN) og Bymiljøetaten (BME) understreker at ny bebyggelse må tilpasses strøkskarakter, terreng og eksisterende boligstruktur.

Kulturmiljø og vern

- Nabo (Storetveitvegen 133, gbnr. 13/381) uttrykker bekymring for Villa Askhaug (1926) og viser til risiko for setningsskader på egen eiendom som følge av terrenginngrep på plan- området, særlig knyttet til den bratte skråningen mellom eiendommene. Det foreslås at bebyggelsen trekkes nærmere Landmark-villaen, slik at villaen med tilhørende hageanlegg

oppretholder sin karakter og «står alene».

- BYAN fremhever området høye kulturhistoriske verdi, sårbarhet for fortetting og behov for å bevare historisk vegfar, natursteinsmurer, hageanlegg og eksisterende bygninger. Det anbefales å sikre hensynssoner og konsentrere ny bebyggelse mot sørlig del av eiendommen.
- Vestland fylkeskommune (VLFK) peker på høye kulturminneverdier i området og understreker at kulturminnestrategien «Identitet med særpreg» skal legges til grunn. De har uttrykt at hensynet til bokvalitet må vektlegges tyngre enn høy utnyttelsesgrad og etterspør dokumentasjon som viser nær- og fjernvirkning, for å sikre at omfanget er tilpasset stedets egenart.

Trafikk, veg og myke trafikanter

- Naboer viser til allerede høy belastning på vegnettet grunnet skole- og barnehagetrafikk, smale veger og uoversiktlige kryss, og mener økt utbygging vil forverre trafikksikkerheten, særlig for barn.
- Naboer fremmer ønske om reduksjon i utbyggingsomfang og uttrykker ulike syn på plassering av avkjørsel/tilkomst.
- BME understreker at myke trafikanter skal prioriteres og anbefaler én samlet avkjørsel til eiendommen.
- Barn og unges representant påpeker at barns ferdsel må kartlegges og legges til grunn for vurdering av trafikksikre forbindelser, herunder behov for fortau og andre trafikksikringstiltak.
- Helsevernenheten beskriver trafikksituasjonen som komplisert, særlig med hensyn til barn og unge som ferdes i området.
- VLFK etterspør en mobilitetsanalyse som vurderer reisemiddelfordeling og konkrete tiltak for å redusere bilbruk. Det påpekes risiko for villparkering pga. lav parkeringsdekning, og at kapasitet, trafikkmønster og vegtrafikkstøy er mangelfullt belyst. Videre vurderes trafikksikkerheten for myke trafikanter i anleggsfasen som svakt utredet.

Natur, grøntpreg og landskap

- Private merknader påpeker at eiendommens grønne preg må ivaretas, med hensyn til trær, vegetasjon, hageanlegg og landskapsform, og at natur- og terrenginngrep må begrenses.
- VLFK, BME og BYAN påpeker at terrengtilpasning og hensyn til landskap må inngå i vurderingen av både bebyggelse og utearealer.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen samt *merknadsskjema datert 12.09.2023*.

Endringer etter varsel om oppstart

Plasseringen av byggene er endret i prosessen for å imøtekomme tilbakemeldinger fra byantikvar, veg- og naturforvaltning som påpeker at nordre del av planområdet er lite egnet for utbygging. Bebyggelsen i nord er redusert, og volum er flyttet mot sørøst. Figur 2 viser endringer i plangrepet gjennom planprosessen.



Figur 2 Endringer av plangrep i planprosess (utklipp av illustrasjonsplaner) - t.v. planinitiativ april 2021; i.m. planforslag januar 2023; t.v. planforslag 2026.

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, men har merknader til planforslaget som forutsettes endres i den videre prosessen. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling.

Forhold til overordnet plan- og arealformål

KPS: Planforslaget vurderes i hovedtrekk å være i tråd med sentrale mål i [Kommuneplanens samfunnsdel \(Et nystemt Bergen - KPS\)](#), særlig knyttet til kompakt byutvikling, levende nabolag og arealeffektiv utnyttelse. Felles utearealer og interne møteplasser kan bidra til sosialt bærekraftige bomiljø (levende nabolag), og fortetting innenfor et etablert boligområde med god kollektivtilgjengelighet bidrar til redusert transportbehov (kompakt by).

Bevaring av Landmark-villaen og krav til tilpasning av ny bebyggelse er positive grep for å ivareta identitet og kulturmiljø (Bergen med særpreg). Samtidig er det fortsatt utfordringer knyttet til omfanget av ny bebyggelse, plassering i terreng og forholdet til den verneverdige villaen og området. Ny bebyggelse ligger tett på villaen og i et sårbart terreng, og samlet volum gir et mer kompakt uttrykk enn det eksisterende «hus-i-hage»-preget tilsier.

Etter vår vurdering er planforslaget derfor ikke godt nok tilpasset området når det gjelder kulturmiljø og terreng, og det er behov for ytterligere justeringer til sluttbehandling for å være i tråd med KPS sine mål.

KPA: Planforslaget vurderes på overordnet nivå å være i tråd med kommuneplanens arealdel - [KPA 2018](#) ved at det forslås en arealeffektiv utvikling i eksisterende byggesone, med redusert transportbehov, og med vekt på bokvalitet, oppvekstmiljø og ivaretagelse av natur- og kulturmiljø, jf. formålsbestemmelsen i KPA 2018.

Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i ytre fortettingssone (sone 3). Foreslått arealformål (boligbebyggelse) og grad av utnyttning på ca. 70 % BRA ligger innenfor gjeldende rammer for sonen.

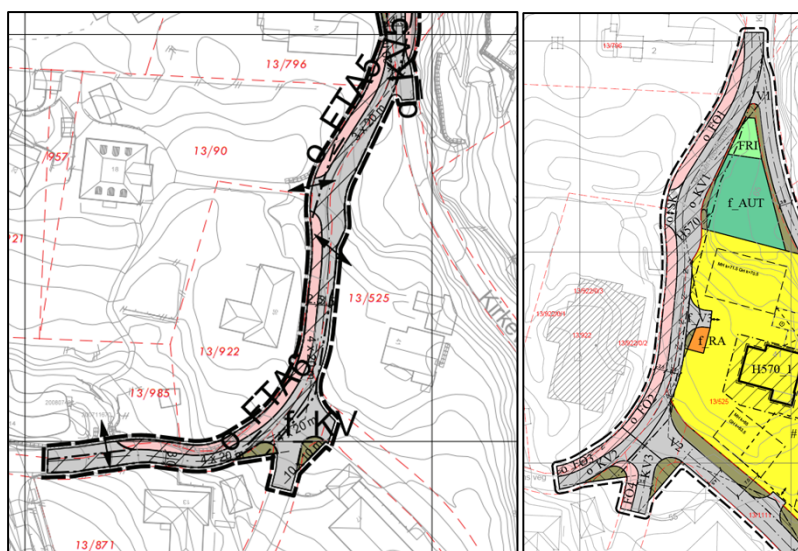
Planområdet ligger også i et kulturhistorisk villamiljø og berører hensynssoner for bevaring av kulturmiljø etter KPA 35.5 (H570), herunder 16 Paradis–Brennhaugen og 21 Storetveit.¹ Det er i retningslinjene for disse områdene lagt vekt på villaarkitektur i hage, høy arkitektonisk kvalitet, terrengtilpasning og bevaring av stedegne material- og fargekvaliteter (m.m.). Kulturmiljøhensynet må vurderes ut fra den samlede helheten mellom bebyggelse, terreng, hageanlegg, murer og historisk vegfar.

PBE vurderer at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar disse hensynene. Foreslått utbygging gir et samlet volum og terrenginngrep som bryter med områdets karakter og svekker den eksisterende sammenhengen i kulturmiljøet. Se vår vurdering av kulturmiljø og plangrep.

Gjeldende regulering

Planområdet er i hovedsakelig ikke regulert, men er berørt av gjeldende reguleringsplan for Storetveit barnehage (gbnr. 13/808),² hvor veg- og fortausarealer langs Rieber-Mohns veg er regulert under formål o_FTA5 og o_FTA6, uten krav til gjennomføring, se figur 3.

I foreliggende planforslag videreføres disse arealene som offentlig kjørefveg (o_KV1, o_KV2) og offentlig fortau (o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO4). Offentlig veg o_KV1 og offentlig fortau o_FO2 er sikret gjennom rekkefølgekrav, jf. pkt 6.1.1, mens øvrige arealer ikke er sikret som rekkefølgekrav. PBE vurderer dette som rimelig sett opp mot planforslagets begrensede omfang, og at en full opparbeidelse av veg- og fortausstrukturen vil gå utover det som er forholdsmessig å kreve i denne saken. Se vår vurdering av samferdsel og mobilitet.



Figur 3

T.V: Utklipp av plankartet datert 19.05.2013 for Storetveit barnehage, der felt o_FTA6 ble regulert til offentlig fortau, uten krav til gjennomføring.

T.H: Utklipp av planforslaget. Planforslaget viderefører en del av o_FTA6 fra gjeldene plan som o_FO2, dette er sikret som rekkefølgekrav. Arealene o_FO3 og o_FO4 omfattes ikke av rekkefølgekravet.

¹ For mer detaljer se 16 Paradis–Brennhaugen: [Kulturminnegrunnlag: Kommunedelplan for Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun vest](#) og 21 Storetveit: [Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø \(H570\)](#)

² Saksnr.: [200820130](#) / planID 61400000 Fana/Årstad. Gnr. 13 Bnr. 808, Storetveit barnehage

Kulturmiljø, plangrep og arkitektur

Planområdet ligger mellom bybanestoppene Fantoft i nordøst og Paradis i sør. Innenfor planområdet er det en verneverdig villa, Mohnegården, fra 1936, tegnet av Ole Landmark, og garasje oppført i 1946. Området er noe kupert og skrår nedover fra nord mot sør. I øst er tomten avgrenset av en bratt skråning opp mot Kirkevegen. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger i hage. Steinerskolen ligger like sør for planområdet og Tryllefløyten barnehage i vest. Storetveit ungdomsskole ligger like nord for planområdet. Området har umiddelbar nærhet til rekreasjonsarealet Storetveitmarken og idrettsfasiliteter ved Brennhaugen. Ca. 10 min unna er Bybanen på Fantoft. Paradis lokalsenter og Bybane stopp innenfor kort gangavstand (15 min), som knytter området til sentrum og arbeidsplasser.

I KPA 2018 er planområdet omfattet av hensynssonene kulturmiljø (H570_3) og historisk veifar (H570_3). Stedets egenart kjennetegnes av den finstemte sammenhengen mellom hus, hage og terreng, noe som gjør fortetting i villastrøket meget utfordrende.³ Av vedlagt *Kulturminnedokumentasjon datert 13.02.2024* fremgår det at et fellestrekk for området er at mye grøntareal er beholdt ved fortetting, og at høyden på bebyggelsen er fra 1. til 3.etasjer.

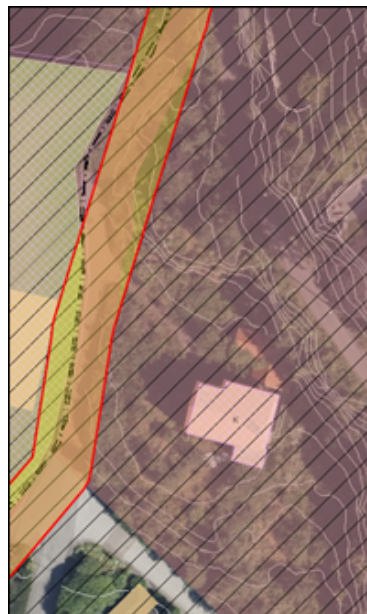
Premiss for oppstart har vært at det må søkes god terreng- og strøkstilpassning ved innpassing av ny småhusbebyggelse på tomten, samt at høye skjæringer i naturterreng nær verneverdig bebyggelse må unngås.⁴ Antall småhus og grad av utnytting på tomten vil vurderes ut fra hensynet til kulturmiljø og hva området tåler. Det ble også anbefalt ved oppstart at parkeringskjeller må utgå som følge av store terrenginngrep.⁵

PBE vurderer at hensynet til mur og historisk veifar er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget med bestemmelse 4.2.3 i vedlagte *Reguleringsbestemmelser datert 03.03.2026*. Når det gjelder hageanlegget, vurderer vi at nytt bygg plassert sørvest i planområdet, vist i figur 2 og 7, må utgå av hensyn til stedets egenart. Foreslått plassering av det aktuelle bygget bryter med den finstemte sammenhengen mellom eksisterende hus og hage.

Møtereferater arkivert i saken viser at PBE og forslagsstiller siden oppstart har vært enige om at viktige føringer for det videre planarbeidet er tilpassning til kulturmiljø og terreng. Det har vært uenighet om parkeringsløsning, hvor PBE og byantikvaren med hensyn til nettopp tilpassning har tilrådet noe overflateparkering fremfor parkeringskjelleren som foreslås. PBEs vurdering av dette fremgår av fagnotatets kapittel om parkering.

Byantikvaren har uttalt at en garasje oppført i 1946 nordøst på tomten må bevares. PBE støtter ikke denne anmodningen da vi vurderer at det er et godt grep at garasjen fjernes for å åpne opp for en bedre og bredere forbindelse mellom ny bebyggelse nord og øst i planområdet.

Eksisterende Landmark-villa, vist i figur 5, er et kommunalt listeført kulturminne av svært høy verneverdi.⁶ PBE vurderer at villaen er sikret bevaring og istandsettelse i planforslaget, med



Figur 4 Utsnitt av kulturmiljøkart over flyfoto. Historisk veifar innenfor røde linjer, eksisterende bolig øst for veifar.

³ [Identitet med særpreg](#) Kulturmiljøplan for Bergen 2021 – 2025, del 2, Fana og Ytrebygda s.237 -240.

⁴ Referat fra oppstartsmøte 08.06.2021, [dok. nr. 7, saksnr. 202112861](#).

⁵ Referat fra planforum 01.06.2021, [dok.nr. 10, saksnr. 202112861](#).

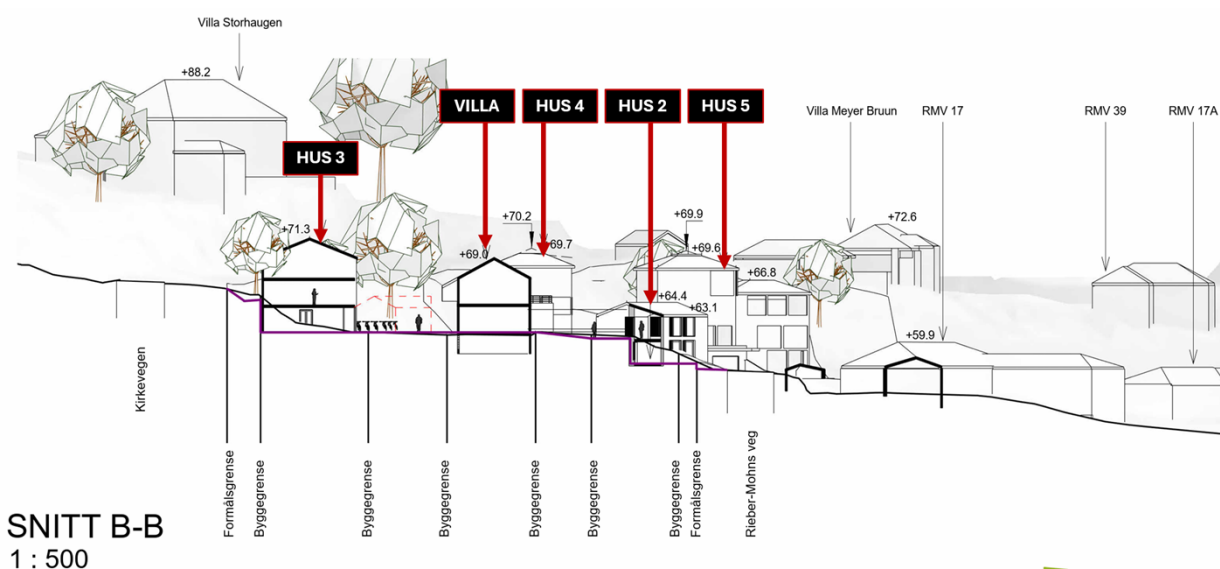
⁶ Rieber Mohns vei 41, [kulturminnesok.no](#).

henvisning til hensynssone bevaring kulturmiljø over villa i vedlagt *Plankart datert 20.11.2025*, samt bestemmelse 4.2 i *Reguleringsbestemmelser datert 20.02.2026*.



Figur 5: T.V: Satellittfoto fra sør mot nord av villa og hageanlegg i planområdet. Figur 6 T.H: Utsnitt av 3D-modell av planforslaget, vist fra sør mot nord.

Figur 6 viser foreslått ny bebyggelse rundt eksisterende villa i planområdet. Det vises også til vedlagte *Fotomontasje, perspektiver datert 20.11.2025*. PBE vurderer at hensynet til kulturmiljø er forsøkt ivaretatt i bestemmelse 2.5 i vedlagte *Reguleringsbestemmelser datert 20.02.2026*, men at skissert utbygging ikke viser god nok tilpasning til kulturmiljø og terreng.



Figur 7 Snitt B-B. Utsnitt av planområdet fra vest mot øst, Snitt og oppriss datert 20.11.2025.

Til sluttbehandling må planforslaget vise en reduksjon i foreslåtte tiltaks fotavtrykk og terreng-inngrep. Dette gjelder nytt bygg helt nord på tomten, kalt hus 3 i figur 7, som må reduseres i både høyde og lengde for å ivareta kravet om stedstilpasning. Videre vurderer vi at bebyggelsen foran eksisterende villa, hus 2, må utgå av planforslaget. Vi er imidlertid åpne for at de tre volumene plassert inn mot skrenten i øst kan beholdes, hus 4 og 5, men ønsker innspill om dette.

Arkitektoniske kvaliteter ved ny bebyggelse, slik som materialbruk, er sikret under 3.1.1 i vedlagte reguleringsbestemmelser og omtalt i kap. 4.1.3 i vedlagt *Planbeskrivelse datert 20.02.2026*. Figur 8 viser mulig utforming av nytt bygg i tegl med sinktak og bueganger. PBE

vurderer at til sluttbehandling må takform, materialbruk og utforming i større grad tilpasses og begrunnes i forståelsen av hva som kjennetegner strøket.



Figur 8 Fasadeillustrasjoner med forslag til materialbruk og uttrykk, Kvalibein Korsøen Arkitektur. Hentet fra s.15 i Planbeskrivelse datert 20.02.2025

Samferdsel og mobilitet

Trafikksituasjonen i området er utfordrende, med smale og uoversiktlige gater som i stor grad benyttes av barn og unge til og fra skole og barnehage. Kryssområdet sørvest for villaen fremstår som særlig sårbart, blant annet som følge av av- og påstigning, se [innspillene til planoppstart](#).

Planforslaget medfører en begrenset trafikkøkning, og det foreslås flere tiltak i vegsystemet, knyttet til o_KV2, o_KV3, o_FO1, o_FO3 og o_FO4, samt fortau (o_FO2) og vegutbedring (o_KV1) som rekkefølgekrav. Etter vår vurdering er dette positive og forholdsmessige tiltak sett opp mot planforslagets omfang. Samtidig løser tiltakene ikke den samlede trafikksituasjonen i området, som vurderes som utfordrende. Vi ber om innspill på om foreslåtte løsninger sees som tilstrekkelig når det gjelder trafikksikkerheten, eller om det er behov for ytterligere eller alternative tiltak.

Det er redegjort for mobilitetstiltak i planforslaget, men dette vurderes som utilstrekkelig. Vi stiller oss bak VLFK sin vurdering av at det mangler en samlet vurdering av reisemiddelfordeling (se kapittel om energi og klima), samt vurderinger av villparkering, trafikkmønster, kapasitet og konsekvenser for myke trafikanter i anleggsfasen, ref. VLFK og Helsevernenhetens innspill. Dette må innarbeides til sluttbehandlingen.

Foreslått oppstramming av krysset Kirkevegen / Rieber-Mohns veg / Stabburvegen kan bidra til bedre sikt og lavere hastighet. Men det er ikke stilt konkrete krav til utformingen som sikrer ønsket effekt. Dette må følges opp og avklares før sluttbehandling.

Avkjørsel

Det legges i planforslaget opp til to avkjørsler fra Rieber-Mohns veg. Etter vår vurdering må trafikk samles i én avkjørsel i sør via privat veg. Dette er viktig for trafikksikkerheten i et område med stor andel myke trafikanter og støtter målet om Gåbyen Bergen.

Ønsket om to avkjørsler er ikke tilstrekkelig begrunnet i planmaterialet.⁷ Argumentet om trafikkfordeling vurderes som svakt opp mot hensynet til trafikksikkerhet. Vegmyndighet har anbefalt

⁷ Planforslaget viderefører f_V3 med henvisning til tidligere adkomst. Dette avviker den foreslåtte løsningen fra tidligere situasjon og medfører inngrep i grøntareal.

én avkjørsel. Vi ber om innspill om nordvestlig avkjørsel (f_V3) er nødvendig, eventuelt om den kan begrenses til særskilt bruk, som utrykning/ HC.

Parkering

Det foreslåtte antallet boenheter, sammen med føringene i KPA for parkeringsdekning, medfører et betydelig arealbehov. Dette vurderes ikke å være forenlig med hensynet til kulturmiljø dersom parkering etableres som overflateparkering, i tråd med tidligere innspill i prosessen. Parkeringskjeller eller en svært begrenset løsning med overflateparkering fremstår derfor som de mest realistiske alternativene.

Parkering er i hovedsak foreslått løst i parkeringskjeller (ca. 430 m² BRA). Dette innebærer en målkonflikt mellom parkeringsbehov, terrengtilpasning og hensynet til kulturmiljø. Parkeringskjeller kan likevel bare anbefales dersom løsningen vist i planforslaget bearbeides vesentlig. Inngrep i terreng må reduseres, og behovet for murer, skjæringer og synlige grå flater må begrenses betydelig. Omfang av terrenginngrep og masseuttak er ikke tilstrekkelig redegjort for og må avklares før sluttbehandling.

Ellers har vi følgende bemerkninger når det gjelder parkering:

- Bestemmelsene angir at byggene «kan» dele felles parkeringsgarasje (pkt. 3.1.1.e). Etter vår vurdering er dette uklart og må presiseres slik at det fremgår hvordan parkering faktisk skal løses for alle boenheter.
- Parkeringsløsningen er videre ikke tilstrekkelig sikret med hensyn til universell utforming.
- Heis fra parkeringskjeller er omtalt, men ikke fulgt opp i bestemmelsene. Dette må avklares.
- Adkomst til parkeringsanlegget fra sør vurderes som en hensiktsmessig løsning uavhengig av valg av parkeringsprinsipp.
- Plankart og illustrasjonsplan viser ulik avgrensning av parkeringskjeller under bakken. Dette må samordnes før sluttbehandling.

Krav til sykkelparkering er oppfylt med 2,5 plasser per 100 m² BRA, hvor minst 60 % skal etableres innendørs (parkeringskjeller) eller i låsbart sykkelkur, jf. 3.1.1.a. Det legges også til rette for gjesteparkering ved inngangspartier og for ulike sykkeltyper, inkludert lastesykler.

Behov for sykkeltiltak vurderes tilfredsstillt da området faller under sykkelrutenettverket i Bergen, jf. KPA 16.5.

Uteoppholdsareal

Forslaget oppfylder krav til uteoppholdsareal med minimum 75 m² per boenhet, hvor minst 40 % skal være felles (375 m²), jf. pkt. 2.1.1. Samlet gir dette et fellesareal noe over minimumskravet.

Selv om mengde uteoppholdsareal er oppfylt vurderer PBE at kvaliteter ved uteoppholdsareal ikke er tilstrekkelige i planforslaget, det gjelder særlig plassering, terrengforhold og faktisk brukskvalitet. *Illustrasjonsplanen datert 20.02.2026* viser at en stor del av felles uteoppholdsareal er lagt nord for bebyggelsen i planområdet (felt f_AUT: ca. 275 m²). Dette arealet har relativt lav grad av nærhet til boligene og fremstår som lite integrert i bomiljøet. Vi vurderer at dette vil redusere daglig bruk. Det er bestemmelsene krav til innhold og universell utforming, herunder lekeapparater og trinnfri adkomst (jf. pkt. 2.1.1 b), noe som vurderes som positivt.

Men bestemmelsene sikrer i liten grad hvor arealene skal plasseres. Plassering og tilgjengelighet er avgjørende for faktisk bruk, og felles ute- og lekearealer må derfor i større grad lokaliseres i direkte tilknytning til boligens inngangssoner (f.eks. rundt Landmark-villaen).

Det er også uklart hvordan resterende uteoppholdsareal fordeles innenfor planområdet. Bestemmelsene åpner for plassering innenfor både BK og f_AUT, uten tydelig avgrensning, jf. pkt 2.1.1a. Dette må sikres bedre til sluttbehandling.

Som tidligere nevnt må arealer med stor helning ha begrenset funksjon som uteoppholdsareal og en må vise hvordan terrenget er planlagt bearbeidet til sluttbehandling. I illustrasjonsplanen er det visst ca. 100 m² uteoppholdsareal vest for villaen. Det må dokumenteres at dette gir brukbare og tilgjengelige oppholdsflater uten vesentlige terrenginngrep. Helling og utforming må fremgå tydelig av plankart eller sikres gjennom juridisk bindende illustrasjonsplan.

Illustrasjonsplanen viser også et betydelig innslag av grå flater på planområdet, knyttet til bil- og gangpassasjene. Dette reduserer sammenhengende grøntarealer og svekker utearealenes kvalitet. Vi vurderer at andelen grå flater må reduseres, og at det i større grad bør benyttes vegetasjon og permeable løsninger, både av hensyn til brukskvalitet og kulturmiljø, men også planforslagets eget mål om at «områdets miljø- og verneverdi skal ikke reduseres», jf. pkt 2.5.1.

Bebyggelsen er orientert mot sørvest, og det sørvestvendte terrenget gir gode solforhold for både boliger og uteoppholdsarealer. *Solstudiene datert 20.11.2025* oppfyller kravet i KPA 14.2 med god margin (vårjevndøgn). Av totalt uteoppholdsareal på 990 m² er 660 m² (ca. 66 %) dokumentert å ha sol i minst fire timer. Dette vurderes som gode (fysiske) bokkvaliteter.

Til sluttbehandling må det arbeides videre med plassering og bedre tilgjengeliggjøre uteoppholdsarealer, terrengbearbeiding for å sikre brukbare flater og redusert andel grå flater.

Barn og unges interesser

Trafikksikkerhet er særlig relevant for barn og unges ferdsel i området og er behandlet under avsnittet Samferdsel og mobilitet.

For barn og unges interesser er det avgjørende at uteområdene fungerer som en del av det daglige bomiljøet, med nærhet til boligene og mulighet for uformell lek. Opplevelse av trygghet er knyttet til oversiktlige arealer og grad av sosial kontroll; løsninger med lite tilgjengelighet eller perifert plasserte utearealer kan redusere faktisk bruk, jf. våre vurderinger om uteoppholdsareal.

Planforslaget har et begrenset omfang og vurderes isolert sett å ikke gi vesentlig påvirkning på skole- og barnehagekapasitet i nærområdet. Samtidig er det kjent at Paradis skole allerede har kapasitetsutfordringer.⁸ Planforslaget i seg selv utløser ikke behov for ny infrastruktur, men inngår i en samlet utvikling der den samlede belastningen over tid kan bli relevant.

Det er i forslaget lagt til grunn at området ikke beslaglegger arealer for bruk av barn og unge. Dette vurderes som akseptabelt da området er privat og ikke omfatter etablerte lekearealer, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

⁸ Ref. planbeskrivelse og Skolebehovsplan for Bergen 2025-2045 (Høringsutkast).

Naturmangfold

Naturmangfoldsrapport datert 27.10.2023 er vedlagt planforslaget. Planområdet ligger i et etablert nabolag med større, private hager, og spredning av svartelistede hageplanter er en særlig aktuell problemstilling.

Naturminnet *Sole*⁹ omfatter eldre trær og allé tilknyttet Stamerhuset i Rieber Mohns veg 18, like nordvest for planområdet. Bergen kommunens kartgrunnlag viser en økologisk korridor gjennom nordlig del av planområdet og videre vestover mot Sole. Det er registrert tre rødlistede asketrær (EN) på tomten.

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. PBE vil i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget): Planområdet ble undersøkt den 26. september 2023 av biolog. 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. Vegetasjonen i planområdet er i sin helhet preget av hageplanter. Registreringer fra befaringen viser mange fremmede arter i kategori *svært høy risiko (SE)* og *høy risiko (HI)*.

Det er benyttet eksisterende informasjon fra offentlige databaser. Søk i Naturbase viser at rett vest for planområdet er det registrert et verneområde: Sole, Rieber Mohns vei naturminne. Verneområdet omfatter trær i klassisk hageanlegg med kulturhistorisk og landskapsmessig verdi.

Det er ingen registreringer av viktige naturtyper, verneområder eller utvalgte kulturlandskap innenfor planområdet. Det er i Naturbase og Artskart ingen registreringer av arter av nasjonal interesse eller rødlistede arter i selve planområdet, men der er registreringer i nærliggende områder som her vurderes som influensområder for fugl. I Naturbase er det registrert rødlistede fugler rett vest for planområdet, samt ved Storetveitmarken som ligger ca. 300 m mot nordøst. I Bergenskart er det avmerket en økologisk korridor fra øst til vest gjennom planområdet i nord.

PBE vurderer at krav til kunnskapsgrunnlaget er ivaretatt. Registreringen av fremmede arter ved befarings er grundig, selv om befaringen ble utført sent på året i forhold til vekstsesong.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning): I NIBIOs arealressurskart AR5 er området registrert som bebygd. 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. PBE har tidligere i prosessen anbefalt at friske asketrær blir tatt vare på og eventuelt flyttet. Naturmangfoldsrapporten peker på det samme. Til sluttbehandling må dette undersøkes videre og sikres i bestemmelser dersom aktuelt.¹⁰

Det går en økologisk korridor i nordre del av planområdet. Det foreslås å regulere nordlig del til FRI *friområde*. Tilhørende bestemmelser, pkt 3.3.1.a, tillater ikke oppføring av stengsler i arealet, slik at dyrs ferdsel er ivaretatt. Arealet skal beplantes og naturkvaliteter ivaretas, jf. pkt 3.3.1.b. Tilgrensende areal er f_AUT *annet uteoppholdsareal*. Det er sikret i bestemmelser at

⁹ <https://faktaark.naturbase.no/?id=VV00002125>

¹⁰ Planbeskrivelsen anbefaler omplassering i samarbeid med arborist dersom bevaring på rot ikke er mulig, men vi påpeker at kravet om arborist bør forankres i bestemmelsene.

arealet skal beplantes med stedstypiske arter og at naturpreget skal bevares. PBE vurderer at den økologiske korridoren er ivaretatt.

§9 (føre var-prinsippet): Naturmangfoldrapporten påpeker at det i forkant av anleggsfase, og innenfor vekstsesongen, bør 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. Dette er ikke fulgt opp i bestemmelsene, og til sluttbehandling må håndtering av fremmede arter sikres i bestemmelsene som dokumentasjonskrav. Det må sikres i bestemmelser at sprengningsarbeid ikke blir utført i hekketiden til fugl. Med dette som utgangspunkt vurderes det at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse i denne saken.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver): Tiltakshaver er klar over at kostnader ved å hindre eller minimere skade på naturmangfoldet som tiltaket berører, ifølge Naturmangfoldloven § 11 skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller redusere skade omfatter alle kostnader ved forebyggende eller opprettende tiltak, samt avbøtende tiltak og løsninger som fremmer naturen i området. I dette kan det også foreligge kostnader for å fremskaffe ytterligere kunnskap.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder): 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. Før sluttbehandling må forsvarlig håndtering av fremmede arter sikres i bestemmelser.

ROS - Risiko og sårbarhet

Etter vår vurdering er sentrale risikoforhold identifisert i *ROS-analysen datert 23.11.2025* i hovedsak fulgt opp i planforslaget, men ivaretakelsen av villa og overvann er ikke tilstrekkelig sikret og/eller vurdert.

Når det gjelder overvann, et risikotema i ROS-analysen, vurderer vi at det er lagt til grunn relevante prinsipper for håndtering, blant annet gjennom henvisning til VA-rammeplan, blågrønn struktur (pkt. 2.7.1) og rekkefølgekrav (pkt. 6.1.2). Samtidig er VA-rammeplanen ikke oppdatert til gjeldende planforslag (se VA og overvann), og det er derfor usikkerhet knyttet til om tiltakene lar seg gjennomføre som forutsatt. Dimensjonering og utforming må derfor oppdateres og dokumenteres før sluttbehandling.

Kulturmiljøet rundt Landmark-villaen er sikret gjennom hensynssone og bevaringskrav i pkt. 4.2.1. I ROS-analysen er det anbefalt at selve istandsettingen gis en tidsmessig binding - dette er ikke ivaretatt i bestemmelsene. Etter vår vurdering er risikoen for skade høy, og konsekvensene vil være irreversible. Istandsetting og sikring av villaen rundt anleggsfasen må derfor vurderes innarbeidet som rekkefølgekrav.

Til sluttbehandling må ulike dato-henvisninger til illustrasjonsplanen i ROS-en harmoniseres. Det bør videre vurderes om ROS-analysen bør ha juridisk virkning for videre gjennomføring.

Trafikksikkerhet er fulgt opp gjennom planforslaget, jf. pkt. 3.2.1.b og rekkefølgekravet i pkt. 6.1.1, som sikrer at veg og fortau skal være ferdig utbygd før brukstillatelse for boligene. Nærmere vurdert under tema om samferdsel og mobilitet.

Energi og klima

Det vises i planforslaget til bevaring av eksisterende villa, sentral lokalisering, lav parkeringsdekning, sykkeltilrettelegging og bruk av lavutslippsmaterialer som sentrale grep for klima og miljø, jf. *klimanorm datert 01.12.2024* og *klimagassberegningene datert 06.10.2025*. Dette vurderes som relevante tiltak, særlig bevaring av eksisterende bygningsmasse. Samt oppnår forslaget best måloppnåelse innen mobilitet i klimanormen.

Vi vurderer derimot at klimagassberegningene ikke er tilstrekkelig oppdatert eller komplette til å gi et forsvarlig beslutningsgrunnlag.¹¹ Klimanorm må oppdateres i henhold til endringer som forekommer av nedennevnte føringer.

I klimagassberegningene er viktige utslippsposter ikke inkludert, herunder tomtebearbeiding og transport i drift/reisemiddelfordelingen (B8). Samtidig er både arealbeslag og transport satt til 0 kg CO₂e, til tross for planlagt parkeringskjeller og betydelig massehåndtering (ca. 1200 m³ uttak og 600 m³ tilførsel av masser). Dette gir ikke et realistisk bilde av prosjektets utslipp. Anleggsfasen og energibruk i drift er også svakt dokumentert. Beregningene bygger på generelle forutsetninger og mangler prosjektspesifikke vurderinger av utslipp fra tomtebearbeiding, massetransport og byggeplass. I energidelen er sentrale poster ikke utfylt, og transport i drift er ikke kvantifisert.¹²

Materialbruk er kun overordnet omtalt, og det er uklart om beregningene samsvarer med planforslagets ambisjoner om bruk av tre og lavutslippsmaterialer. Dette må avklares.

Vi stiller oss bak klimaambisjonene, men understreker at dette må sikres i planforslaget, samt at det bør vurderes å legge til grunn et høyere ambisjonsnivå enn minstekravet, jf. KPA2018.

Massehåndtering¹³

Massehåndtering er ikke tilstrekkelig utredet i planforslaget. Det vises til intensjon om god terengtilpasning og massebalanse, men dette er ikke dokumentert på en etterprøvable måte.

Det oppgis i klimagassberegningene uttak av om lag 1200 m³ masser knyttet til etablering av parkeringskjeller. Det er ikke redegjort for hvordan massene skal håndteres. Dette må vurderes i sammenheng med naturmangfoldet i området. I naturmangfoldrapporten er det dokumentert forekomst av fremmede arter med svært høy risiko, noe som innebærer at masser ikke kan flyttes eller gjenbrukes uten tiltak for å hindre spredning. Forekomst av rødlistet ask stiller i tillegg krav til særlig skånsom håndtering av terrenngrep og bruk av fagkyndig kompetanse.

PBE vurderer er det uklart om massene kan gjenbrukes lokalt eller må håndteres som overskuddsmasser til eksternt mottak, og hvilke konsekvenser dette har for transport, utslipp og gjennomføring. Det må derfor utarbeides et masseregnskap og en konkret plan for håndtering, herunder vurdering av lokal gjenbruk, mellomlagring og håndtering av masser med fremmede arter.

I [ny nasjonal veileder for bærekraftig massehåndtering](#) er det lagt til grunn at masser skal behandles som en ressurs, med vekt på å redusere uttak og tilrettelegge for lokal gjenbruk. Forutsatt at avklaring av mellomlagring og logistikk gjøres i planfasen. Vi anbefaler å legge denne veilederen til grunn for videre prosjektering.

¹¹ Se [kommunes veileder for klimagassberegninger](#).

¹² Det er ikke tilstrekkelig å vise til nærhet til bybane og buss uten å tallfeste virkningen.

¹³ Massehåndtering må vurderes i sammenheng med energi- og klimahensyn.

Levekår, folkehelse og universell utforming

Planforslaget vurderes å bidra positivt til kommunens overordnede mål for folkehelse og levekår gjennom et variert boligtilbud og gode solforhold på utearealene i et kollektivnært område. Boligsammensetningen spenner fra mindre leiligheter til familieboliger (ca. 45-135 m²), noe som kan bidra til sosial variasjon og hverdagsnær samhandling.

Planområdet har tilfredsstillende støyforhold, og ligger i et område som er godt egnet for oppvekts og bosetting, med kort veg til skole, barnehager og rekreasjon.

Universell utforming (UU) er sikret på et overordnet nivå, blant annet gjennom krav til trinnfri adkomst til felles uteareal og renovasjonsløsning (pkt. 2.1.1.b), minst ett UU lekeapparat og andel HC dimensjonerte parkeringer (pkt. 3.1.1.b). Etter vår vurdering er dette positivt.

Imidlertid er løsninger som universell gangforbindelse bak villaen, heis fra parkeringskjeller og kobling til fortau omtalt, men ikke tilstrekkelig fulgt opp med konkrete krav i bestemmelsene. Stigningsforhold, utforming og sammenheng er ikke avklart. Dette må sikres, for eksempel gjennom bestemmelsene til utomhusplan (pkt. 2.7.1).

Renovasjon

Det er foreslått en «felles» renovasjonsløsning med tradisjonelle bosspann, plassert i felt f_RA og tømt fra vegkant, jf. pkt. 3.1.1.c. I forenklet renovasjonstekniskplan (RTP) datert 11.09.2024 er det lagt opp til 140 L beholdere per boenhet per fraksjon. For 9 boenheter innebærer dette en løsning med inntil 36 beholdere samt at plast skal løses i plastsekk.

Etter vår vurdering gir plasseringen vest for villaen en uheldig arealdisponering, da plasseringen (felt f_RA) vest for villaen beslaglegger areal med potensial som felles uteoppholdsareal. Forslått løsning må i større grad sees opp mot behovet for sammenhengende og funksjonelle utearealer, slik vurdert i fagnotatets kapittel om uteoppholdsareal. Vi anmoder at renovasjon samordnes bedre med øvrige funksjoner, for eksempel i tilknytning til adkomst i sør eller integrert med parkeringsløsningen.

I en kulturmiljøzone med krav til utforming og struktur må også renovasjonsløsningen gis en stedstilpasset utforming slik at den ikke fremstår fremtredende i området. Dette er i tråd med Byantikvarens generelle føring om at renovasjonsløsninger skal tilpasses stedets karakter.

Det bør vurderes en felles løsning med større beholdere for å redusere det totale antall beholdere. Dette kan bidra til bedre arealutnyttelse og mer effektiv drift ved tømning. Samtidig reduseres materialbruk, vedlikeholdsbehov og samlet klimabelastning sammenlignet med de foreslåtte 36 små beholderne.

RTP må oppdateres til sluttbehandlingen. Vi ber om innspill på temaet gjennom offentlig etter-syn.

VA og overvann

VA-rammeplanen må oppdateres til sluttbehandlingen.¹⁴ Vedlagt VA-rammeplan datert 28.12.2021 er utarbeidet til en tidligere versjon av planforslaget. Bergen Vann har påpekt krav

¹⁴ VA-rammeplanen er utarbeidet for tidligere plangrep, og endret omgang, og plassering av bebyggelse samt terrenginngrep medfører nye grensesnitt mot ledningsnett, sikringssoner og avrenningsforhold.

til avstand til ledninger i grunnen. Dette må sikres i plankartet som sikringszone før sluttbehandling.

Planforslaget bygger på prinsippet om lokal og åpen overvannshåndtering gjennom infiltrasjon og regnbed, jf. krav til utomhusplan (pkt. 2.7.1). Dette vurderes som riktig tilnærming. Samtidig er dimensjonering og gjennomførbarhet ikke tilstrekkelig dokumentert. Tidligere angitt fordrøyningsbehov (ca. 13 m³) er basert på et annet plangrunnlag og må oppdateres. Størrelse og utforming av tiltak må konkretiseres i utomhusplanen for å sikre at løsningene faktisk lar seg gjennomføre.

ROS-analysen viser at overvann fra Kirkevegen i nord krysser eiendommen, med risiko for vanninntrenging i kjeller og garasje ved store nedbørhendelser. Dette er ikke tilstrekkelig fulgt opp i bestemmelsene. Det må stilles eksplisitte krav, for eksempel i pkt. 2.4.1 eller 2.7.1, om at eksisterende flomveger opprettholdes og at bebyggelsen sikres mot inntrenging av overvann. Ellers vurderer vi at prinsippene for overvannshåndtering er gode, men at løsningen ikke er tilstrekkelig avklart eller sikret til å gi et beslutningsgrunnlag. Plangrunnlag, dimensjonering og juridisk sikring må bearbeides før sluttbehandling.

Annet

- I bestemmelsene er VA-rammeplan og illustrasjonsplan angitt som dokumenter med juridisk virkning, samtidig som de omtales som retningsgivende. Dette er avklart som en feil i dialog med konsulent (PLAN-2022/20677-89). Før sluttbehandlingen må det avklares hvilken virkning disse dokumentene skal ha.
- Felt AVG er vist i plankart, men ikke omtalt i bestemmelsene eller planbeskrivelsen. Formålet fremstår som en naturpreget buffersone, men må konkretiseres til sluttbehandling. AVG-sonen bør opparbeides med grønne kvaliteter og tilpasses terrenget. Samt, AVG-arealformål må markeres i plankart og ikke bare i tegnforklaringen.

Oppsummering

Plan- og bygningsetaten slutter seg i all hovedsak til foreslått arealformål. Bevaring og istandsetting av Mohnegården, gode solforhold og et variert boligtilbud i et kollektivnært område vurderes som positivt, men vi har noen innvendinger mot blant annet grad av utnyttning, ivaretagelse av kulturminneinteressene og tiltakenes tilpasning til terreng, herunder foreslått parkeringsløsning.

Før sluttbehandling må følgende forhold avklares og bearbeides:

- Utbyggingsomfanget må reduseres slik at tiltaket tilpasses områdets tålegrense.
- Ny bebyggelse må bearbeides med bedre terrengtilpasning og tydeligere tilpasning til kulturmiljø og strøkskarakter.
- Prinsippet om «villa i hage» må legges tydeligere til grunn i utforming og plassering av ny bebyggelse.
- Parkeringsløsningen må bearbeides slik at terrenginngrep/skjæringer, masseuttak, murer, og synlige grå flater reduseres vesentlig.
- Trafikkløsningen må løses på én samlet avkjørsel i sør.
- Mobilitetsgrunnlaget må videre utrededes, ref. VLFK og Helsevernenhetens merknad, samt se vår vurdering av energi og klima.
- Uteoppholdsarealene må omdisponeres og konkretiseres slik at de får bedre plassering, sammenheng og brukskvalitet.

- Omfanget av grå flater må reduseres til fordel for sammenhengende grønne strukturer.
- Faglige utredninger må suppleres, konkretiseres og oppdateres, særlig for trafiksikkerhet og mobilitet, massehåndtering, overvann og VA, naturmangfold, universell utforming, renovasjon, klimagassberegninger og klimanorm.

KI er benyttet for tekstforbedring.

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, Fana, Gnr.13, Bnr.525 m.fl., Rieber-Mohns veg, arealplan-ID 70760000 vist på plankart, datert 03.02.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 20.03.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- Plankart datert 03.02.26
- Reguleringsbestemmelser datert 20.03.2026
- Planbeskrivelse datert 20.02.2026
- Merknadsskjema datert 12.09.2023
- Illustrasjonsplan datert 20.02.2026
- Snitt og oppriss datert 20.11.2025
- Fotomontasje, perspektiver datert 20.11.2025
- Sol- og skyggeillustrasjoner datert 20.11.2025
- Lengde- og tverrprofiler veg datert 17.12.2025
- ROS-analyse datert 23.11.2025
- VA-rammeplan datert 28.12.2021
- Bergen Vanns uttalelse til VA-rammeplan datert 24.01.2022
- Kulturminnedokumentasjon datert 13.02.2024
- Byantikvarens uttalelse til kulturminnedokumentasjon datert 12.03.2024
- Støyrapport datert 18.03.2022
- Forenklet RTP (+ BIRs uttalelse) datert 11.09.2024
- Trafikkanalyse datert 05.04.2023
- Naturmangfoldsrapport datert 27.10.2023
- Klimagassberegninger datert 06.10.2025
- Klimanorm datert 01.12.2024

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

* Dokumenter på saken før 01.05.2022 står oppført på [gammelt saksnummer i innsynsløsningen: 202112861](#)