



Byrådssak /26

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56689-214

Fana, Gnr. 40, Bnr. 187 mfl., Sætervegen (70040000). Sluttbehandling av detaljregulering

Hva saken gjelder:

Opus i samarbeid med SWECO Architects foreslår på vegne av Nåbo AS detaljregulering for et område ved Sætervegen og Fanavegen i Fana bydel.



Figur 1: planområdets lokasjon

Formålet med planforslaget er fortetting ved bybanestoppet på Skjold med inntil 76 boenheter fordelt på rekkehus og blokkbebyggelse samt kombinert bebyggelses- og anleggsformål, hvor formålene bolig, forretning, kontor og bevertning inngår. Planforslaget forutsetter riving av fire eneboliger og et kombinert leilighets- og næringsbygg. Utnyttelsen for ny bebyggelse varierer fra 54 %-BRA til 287 %-BRA, med byggehøyder fra 2–5 etasjer.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ligger planområdet innenfor byfortettingssone og omfatter også grønnstruktur. Planområdet ligger innenfor hensynssone gul og rød støysone, og historiske vegfar langs grøntområdet i Skjoldstølen.

Planen må sees i sammenheng med videreutvikling av nabotomt Sætervegen 4, da den bygger videre på og fullfører påbegynt kvartal ved bybanestoppet på Skjold. Nabotomt i sør er realisert i 2020 (planID 62800000) med blokkbebyggelse og småskala næring i første etasje.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Hovedinnhold i planforslaget

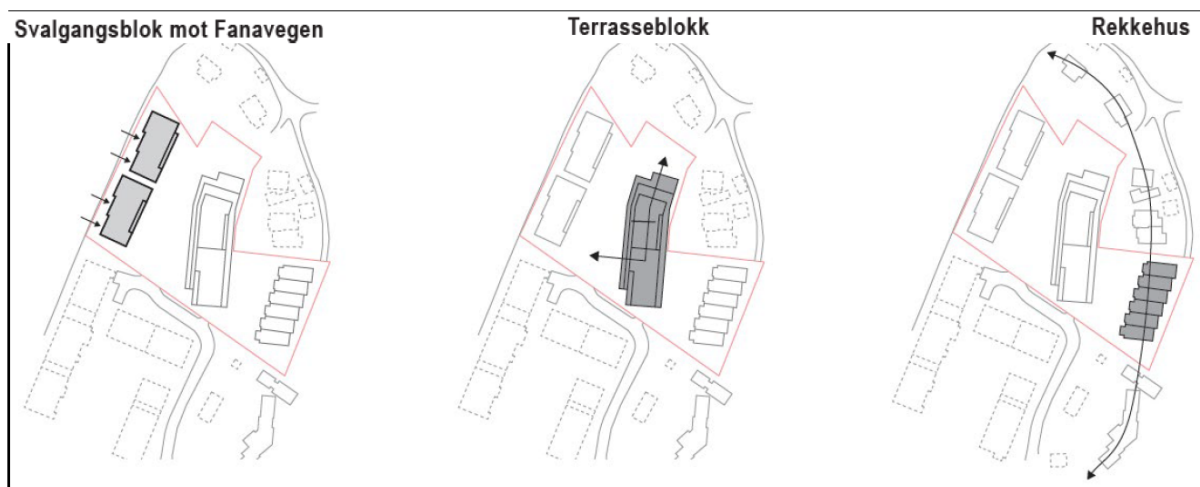
Planforslaget består av fire utbyggingsfelt med ulik typologi; det åpnes for ny blokkbebyggelse i felt BBB, kombinert bebyggelse i BKB1 og BKB2, samt konsentrert småhusbebyggelse i BKS (tabell 1).

Tabell 1: Utbyggingsfelt

	BKB1	BKB2	BBB	BKS
Reguleringsformål	Bolig/forretning/ kontor/bevertning	Bolig/forretning/ kontor/bevertning	Bolig/blokk	Konsentrert småhus.
Areal m2	672	696	1669	1937
BRA m2	1450	2000	4430	1050
Antall etasjer	3-4	4-5	2-5	2 + loft

Planforslaget viser 76 enheter fordelt på to lavblokker som henvender seg mot en urban setting langs Fanavegen, terrasseblokk som ligger skjermet i hagen bak, og rekkehus på øvre nivå/kolle (figur 2). Mellom bebyggelsen dannes flere nivå med skjermet gårdsrom og uteareal for lek og opphold.

Det er planlagt parkeringsdekning for bil med 0,65 plass per 100 m2 bolig. Parkering skal samles i multiparkering (heissystem som gjør det mer arealeffektivt) i terrasseblokk BBB med innkjørsel i utkanten av planområdet. For å unngå fremmedparkering er det regulert inn fleksibilitet med 3 ekstra parkeringsplasser knyttet til næringsaktivitet. Totalt for boligene vil det reguleres for 45 parkeringsplasser, og for kontor/forretning/bevertning blir det regulert 2+3.



Figur 2: Typologi i planforslaget

Blokk mot Fanavegen – felt BKB1 og BKB2

Planforslaget regulerer for leilighetsbygg med næringslokaler, bolig og fleksible lokaler for bolig og næring, i første etasje mot Fanavegen og bybane. Det legges opp til kombinasjon av bolig og aktive fasader langs Fanavegen. Det tillates næring med lite plasskrevende varehandel for å begrense varelevering, som for eksempel kiosk, frisør eller kafé. Leilighetene vil ha varierende størrelser. Fasade langs Fanavegen er støyutsatt, alle leiligheter blir derfor gjennomgående med stille side.

Byggene varierer fra 3–5 etasjer, med laveste i nord. Maks regulerte byggehøyde er mellom kote +56,5 til +63.

Terrasseblokk i hagen – BBB

Det blir regulert for terrassert blokkbebyggelse for bolig omtrent midt i formålet BBB. Bygget skal ligge i hagen og vil være skjermet bak bebyggelsen mot Fanavegen. Enhetene vil få romslige terrasser som er vendt mot felles uteområder, ha variasjon i størrelse og direkte utgang til terreng fra flere nivå. Dette gjør enhetene godt egnet for barnefamilier.

Bygget varierer fra 2–5 etasjer og har maks regulert kote fra +60,5 til +64.

Rekkehus på høyden – BKS

Det blir regulert for konsentrert småhusbebyggelse med 2 etasjer + loft. Det skal også bli opparbeidet felles uteareal og gangforbindelser. Gangtilkomst vil være via terrasseblokk, felles uteareal og eksisterende veg i Skjoldstølen. Kjørbar tilkomst skjer via Sætervegen og til felles parkering i BBB. Det reguleres for bilfri gangforbindelse mot friområde med lekeplass og barnehage i Skjoldstølen.

Rekkehusene ligger på maks regulert kote +70.

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

BFS2 omfatter eksisterende boliger i Skjoldstølen 42 (gnr./bnr. 40/115), 40B (40/1735) og 40C (40/1728). Utnyttelse og byggehøyde reguleres i tråd med eksisterende situasjon. Regulering medfører ingen endring i arealformål.

Fire eneboliger og et kombinert leilighets- og næringsbygg forutsettes revet:

- Sætervegen 4w bnr./gnr. 40/187
- Sætervegen 4v bnr./gnr. 40/485
- Sætervegen 4y, gnr./bnr. 40/974
- Skjoldstølen 40, gnr./bnr 40/70
- Skjoldstølen 44, gnr./bnr. 40/401

Bygningene er dokumentert i kulturminnerapport (Opus 2024) som følger planen.

Sammenligning av planforslag til offentlig ettersyn i 2022 og 2024

Planforslaget som ble lagt ut på nytt offentlig ettersyn i 2024, og som nå fremmes til sluttbehandling, har større volum og byggehøyder enn forslaget som lå ute på offentlig ettersyn i 2022.

De største endringene omfatter felt BBB, hvor bebyggelsen er endret fra lamell til terrasseblokk, og parkeringsanlegg er endret fra parkeringskjeller til multiparkeringsanlegg i flere nivå mot terreng i øst i felt BBB. Endringene har medført at bruksarealet er økt fra 1750 m² i 2022 til 4415 m². Bruksareal til parkering var ikke medregnet i 2022. Til offentlig ettersyn i 2024 ble et nytt byggeområde inkludert i planområdet (felt BKS) og bolig på Skjoldstølen 44 foreslått revet til fordel for uteoppholdsareal. Sammenligning av planforslag i 2022 og 2024 er gjort rede for i planbeskrivelsen kapittel 6.

Planprosess og medvirkning

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.05.2022–05.07.2022. Plangrensen ble i etterkant utvidet for å ta med felt BKS i øst, og sammen med endringer i felt BBB, medførte endringene behov for nytt offentlig ettersyn i 2024. Planforslaget var på nytt offentlig ettersyn i perioden 22.06.2024–03.09.2024.

Viktige tema i planprosessen har vært plangrense, omfang av ny bebyggelse, byggehøyder og volum, trafikale forhold, støy, arkitektur og utforming.

Det har vært gjennomført befaringer og egne møter med naboer i flere runder gjennom planprosessen. Det har også vært avholdt flere møter mellom Plan- og bygningsetaten (PBE), byarkitekten, byantikvaren og forslagsstiller for å diskutere plangrep. Planprosess og medvirkning er gjort rede for i planbeskrivelsen kapittel 6.

Overordnede føringer

KPA 2018

Planområdet ligger i sone 2, byfortettingssone i KPA. Innenfor sonen skal det utvikles bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Området ligger delvis i både rød og gul støysone.

Stedsanalyse for Skjold

For å øke kunnskapsgrunnlaget i forbindelse med mange pågående reguleringsplaner på Skjold, ble det i 2022 utarbeidet en overordnet stedsanalyse. Denne gir kunnskap og anbefalinger om stedsidentitet og struktur, og avklarer sammenhenger mellom delområder og omgivelser. Den sørger for at nye prosjekt tar hensyn til og utvikler steds potensial. Analysen har tematiske anbefalinger for overordnet grep, bebyggelse, gater, byrom og for grønnstruktur.

Planforslaget ligger i sone B hvor det er anbefalt middels tetthet og maksimum 3–4 etasjer. Det anbefales lavblokker som en overgang mellom tette boligkvarter i sone A og småhusbebyggelsen. Boligene bør være bestående av leiligheter, townhouse og byvillaer, men det anbefales også innslag av rekkehus og flermannsboliger. Boligene bør omkranses av grønne fellesområder og hager.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

PBE har utarbeidet et grundig fagnotat i saken, og i det følgende vil bare de viktigste vurderingene bli gjengitt. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

Forholdet til overordnet plan

PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede mål om kompakt byutvikling. Videre pekes det på at planforslaget legger opp til bebyggelse på 2-5 etasjer og overstiger anbefalt byggehøyde i stedsanalysen. Til tross for dette foreslås det en variert typologi som tilpasser seg omgivelsene og det blir lagt opp til nye tverrforbindelser og PBE vurderer derfor at planforslaget er i tråd med de øvrige tematiske anbefalinger i stedsanalysen.

Utnyttelse og byggehøyde

Byggehøyde har vært et sentralt tema, og naboer har vært kritisk til høy utnyttelse med tanke på stedsanalysen.

BBB

Til offentlig ettersyn i 2022 var volumet mindre, og PBE var positiv til dette. Mot nytt offentlig ettersyn i 2024 økte volumet i terrasseblokken og PBE gav tilbakemelding om at dette måtte nedskaleres. Som følge av utforming av parkeringsanlegget har ikke forslagstiller ønsket dette. Likevel har det blitt foretatt endringer i volumet for å bryte det opp.

PBE er innforstått med at parkeringsarealet legger premisser for bygningsvolumet, og at vurderingene med forslag til endringer ved offentlig ettersyn vil påvirke disponeringen av bygget. Samtidig vurderer PBE at det kan gjøres ytterligere grep for å gjøre volumet mindre utflytende og gi et mer åpent møte mot uteoppholdsareal i nord. Til sluttbehandling anbefaler de derfor at formåls- og byggegrensen i nordvestlig del av felt BBB trekkes 8 meter mot sør og 6,4 meter mot øst (endringsforslag 2.b i PBE sitt forslag til vedtak).

BKB1 og BKB2

PBE vurderer at foreslått byggehøyde i BKB2 vil medføre negative konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse, og anbefaler derfor at byggehøyden ikke overstiger kote+60,5 meter. PBE har vurdert at 4 etasjer vil gi en fin nedtrapping fra nabobebyggelsen i Skjoldhagen, som har 5 etasjer. Dette er også i tråd med anbefalinger i overordnet stedsanalyse. PBE har derfor foreslått at maksimal gesimshøyde på plankartet endres (endringsforslag 2.a og 3.a).

I felt BKB1 er det foreslått maks gesimshøyde på kote+60,5 meter, hvor 30 % av bebyggelsen skal trappes ned til k+56,5 meter i nord. PBE vurderer at foreslåtte byggehøyder gir en fin overgang til eneboligbebyggelsen i nord.

BKS

Sørlige del av BKS er trukket inn for å ivareta kulturmiljøet Heienberg. Dette er sikret i bestemmelsene med minimum aksebredde for rekkehusene på 5,5 meter. Dette er i tråd med anbefalingene til PBE.

For å hensynta naboer i nord (BFS2) har PBE anbefalt forslagsstiller å trekke inn byggegrensen i nordvest, tilsvarende fasadeliv på eksisterende bygg som skal rives. Dette har ikke blitt imøtekommet. PBE vurderer at slik som byggegrensen er vist i planforslaget vil det medføre mer skygge på uteareal til naboer, og virkninger av dette er ikke illustrert i plansaken. PBE anbefaler på bakgrunn av dette at byggegrensen justeres (endringsforslag 2.c).

Arkitektur og utforming

I henhold til bestemmelse punkt 3.1.7.d. skal hovedmaterialer for fasader være tre, og det skal være variasjon i fasadematerialer innenfor BBB, BKB1 og BKB2, herunder murpuss, båndteking, tegl og/eller stein. Det kan tillates mindre innslag av andre materialer som platekledning. PBE har vært positiv til byggenes visuelle kvaliteter og materialbruk.

Balkonger

PBE vurderer at det er sikret at det skal være hovedvekt av inntrukne balkonger mot Fanavegen, jf. bestemmelse 3.3.8. Det er derimot ikke samsvar mellom bestemmelse og formingsveileder. PBE vurderer derfor at henvisning til formingsveileder i bestemmelse 3.3.8 må utgå, og foreslår endring i vedtakspunkt 3.b: *Balkonger og forhager tillates utenfor byggegrense, men ikke utover tilstøtende formål. Det skal være symmetrisk variasjon mellom utkragede, inntrukket og delvis inntrukket balkonger. Mot Fanavegen skal det være hovedvekt av inntrukne balkonger. Balkonger kan krage ut inntil 1,5 m fra fasade mot Fanavegen. Baldakiner skal ha lik utforming.*

Støy

Planområdet ligger i gul og rød sone for trafikkstøy og banestøy. I bestemmelse 3.3.13. er det åpnet for at det kan etableres 38 leiligheter med én fasade i rød støysone mot Fanavegen, forutsatt at leilighetene er gjennomgående, og at halvparten og minimum 1 soverom skal ha åpningsbart vindu mot stille side. PBE vurderer at det er sikret gode avbøtende tiltak for å løse støyproblematikken.

Trafikk, mobilitet og rekkefølgekrav

Planområdet har adkomst fra kommunal vei Sætervegen, og adkomstvegen er regulert i naboplan, planID 62800000. Det er ikke behov for utbedringer av adkomstveg som følge av planforslaget, jf. trafikkanalyse datert 16.01.2024. Utbedringer av Sætervegen er gjennomført og bygget i tråd med plan-ID 62800000.

Naboer har vært kritisk til trafikkanalysen og viser til trafikale utfordringer i Sætervegen. De er bekymret for konsekvenser for kødannelse, og økt fremmedparkering. Trafikkanalysen viser at det er god kapasitet.

PBE tar utgangspunkt i konklusjoner fra trafikkanalysen og mobilitetstiltak i planforslaget når disse problemstillingene skal vurderes.

Parkering

All parkering skal bli løst i felt BBB, og er tenkt å løses i flere nivå med multipark. Det satt krav til maksimal parkeringsdekning på 0,65 p-plasser pr. 100 m² BRA bolig, og 15 plasser pr. 1000 m² til forretning, kontor og bevertning. I tillegg er det satt av 3 ekstra plasser tilknyttet næringsvirksomhet. Det er også sikret en parkeringsplass for delebil innenfor BBB. Planområdet ligger tett på bybanestopp, og er planlagt med sykkelparkering med direkte utgang til gang- og sykkelvei.

PBE understreker at parkeringsdekningen som er foreslått i planen er omforent med forslagsstiller. En økning av parkeringsdekning vil påvirke utforming av bygg i felt BBB, da parkering legger premisser for hele bygget, samt at det vil medføre behov for økt grad av utnytting. Det er derfor ikke mer fleksibilitet til å kunne øke parkeringen i planforslaget.

Rekkefølgekrav

Et tema i planprosessen har vært hvorvidt planforslaget skal bidra til utbedringer i Hjortevegen/Apeltunvegen. PBE har i samråd med Bymiljøetaten og Vestland fylkeskommune vurdert at det ikke er forholdsmessig å stille krav til regulering eller opparbeiding av tiltak i dette planforslaget, da det ligger i utkant av tiltaksområdene i Hjortevegen og Apeltunvegen.

Tverrforbindelse

Til offentlig ettersyn i 2022 var det foreslått en gangforbindelse i nord med formål gangveg. Til offentlig ettersyn i 2024 ble dette endret til boligformål (BFS1) med ny avkjørselspil. PBE anbefaler ikke at privat veg reguleres til BFS1, men til formål gangveg (f_SGG3), fra Skjoldstølen (o_SV1) til felles uteoppholdsareal (f_BUT), jf. vedtakspunkt 2.d. PBE vurderer at arealet burde vært sikret som en fremtidig gangveg for å være i tråd med intensjoner i KPA om ferdselsårer og gangnett. Det anbefales videre at avkjørselspil fjernes, jf. vedtakspunkt 2.e, for å imøtekomme innspill fra Bymiljøetaten. Det kan åpnes opp for kjøring til eiendommene gjennom bestemmelsene. Dette fører med seg endring i plankart og ny bestemmelse, se endringspunkt i PBE sitt vedtak 3.d.

Bygge- og anleggsfase

Bygge og anleggsfasen har vært et tema gjennom hele planprosessen. Naboer er bekymret for enda en anleggsperiode. Det er i bestemmelse 2.6 krav til bygge- og anleggsfasen, blant annet når det gjelder luftkvalitet og støy, samt at det skal sikres en trygg forbindelse for gående og syklende langs Fanavegen som skal være åpen i hele anleggsperioden. Skjoldstølen er ikke dimensjonert for anleggstrafikk, og det er sikret i bestemmelsene at Skjoldstølen (f_SV2) ikke skal benyttes som anleggsvei i byggefasen. PBE vurderer at de foreslåtte tiltakene er tilstrekkelige.

Naturmangfold

Planområdet er i hovedsak bebygd, og består av kupert terreng med små koller, skrenter og grønne områder/hager mellom bebyggelsen. Øst for planområdet er det et grøntdrag. Det er utarbeidet naturmangfoldvurdering, datert 21.02.2024. Det er gjort rede for avbøtende tiltak i planbeskrivelsen kap. 8.7.3. PBE vurderer materialet til å være dekkende for å vurdere planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8-12, men foreslår endringer i bestemmelser for å bedre ivareta nml. § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning.

Ved befarig i 2019 og 2020 ble det observert hekkende svarttrost og skjære, og noen rødlistede arter (fiskemåke og grønnfink) ble observert. Anleggsperioden vurderes å kunne ha en negativ påvirkning på fuglelivet dersom dette pågår i hekkesesongen (april-juni). Det er sikret i bestemmelsene at oppstart av sprengningsaktivitet ikke tillates i denne perioden, jf. bestemmelse 2.4.2. PBE har anbefalt at denne bestemmelsen blir endret slik at begrensningen ikke bare skal gjelde for oppstart, men støyende aktivitet gjennom hekketiden. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette. PBE fastholder sin vurdering og anbefaler følgende endring av bestemmelse 2.4.2 (jf. vedtakspunkt 3.c.): 2.4.2 endres til: «Sprengningsaktivitet og støyende anleggsaktivitet skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl og pattedyr.».

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:*
 - a. *Fana, Gnr. 40, Bnr. 187 mfl., Sætervegen, arealplan-ID 70040000 vist på plankart, sist datert 23.05.2025.*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 06.06.2025.*
2. *Med følgende endringer i plankart:*
 - a. *Maksimal gesimshøyde for felt BKB2 endres til GH k+60,5.*
 - b. *Formåls- og byggegrensen i nordvestlig del av felt BBB justeres 8 meter mot sør og 6,4 meter mot øst. Formål f_BUT utvides tilsvarende.*
 - c. *Byggegrense i nordvestlig del av felt BKS settes i fasadeliv for eksisterende bygg som forutsettes revet.*
 - d. *Eksisterende veg i felt BFS1 reguleres til felles gangveg (f_SGG3) mellom felt o_SV1 og f_BUT, jf. felt f_SGG2 i plankart datert 18.03.2022 som var til offentlig ettersyn i 2022.*
 - e. *Avkjørselspil fra o_SV1 til eiendom 40/430 fjernes.*
3. *Med følgende endringer i bestemmelsene:*
 - a. *Bestemmelse 3.3.12, kulepunkt to, slettes: «I BKB2 tillates 40 % av bebyggd areal oppført med maksimal gesimshøyde som vist i plankart. Resterende bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde til kote +60,5.»*
 - b. *Bestemmelse 3.3.8 endres til: «Balkonger og forhager tillates utenfor byggegrense, men ikke utover tilstøtende formål. Det skal være symmetrisk variasjon mellom utkragede, inntrukket og delvis inntrukket balkonger. Mot Fanavegen skal det være hovedvekt av inntrukne balkonger. Balkonger kan krage ut inntil 1,5 m fra fasade mot Fanavegen. Baldakiner skal ha lik utforming.»*
 - c. *Bestemmelse 2.4.2 endres til: «Sprengningsaktivitet og støyende anleggsaktivitet skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl og pattedyr.»*
 - d. *Ny bestemmelse 3.12.4: «f_SGG3 skal være felles for 40/430, 40/115, 40/401. Det tillates kjøring til eiendommene over f_SGG3 for 40/430 og 40/115.»*
4. *Før kunngjøring må plankart, formingsveileder og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.*

Økonomiske konsekvenser:

Vedtaket av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Det er et stort behov for flere boliger i Bergen og byrådet har i sin plattform forpliktet seg til å jobbe for nettopp dette; regulering og bygging av flere boliger. Byrådet er spesielt opptatt av å legge til rette for familieboliger og danne gode bomiljø i alle bydelene i Bergen.

Byrådet er positiv til plangrepet og hovedformålet i planforslaget ettersom det blir lagt opp til 76 boenheter og næringsvirksomhet i et attraktivt område.

Planen åpner for en blandet type bebyggelse med både blokker og rekkehus, noe byrådet anser som positivt. Området er ansett til å være godt egnet for denne typen fortetting. Byrådet mener dette nettopp fordi planområdet ligger nært flere målpunkt man benytter seg av i hverdagen, herunder bybanen, barnehage, skole og dagligvarer. Boligene vil derfor være attraktive for flere grupper mennesker, noe som åpner for en variasjon i beboersammensetning. Dette mener byrådet skaper et godt og robust nabolag.

Byrådet stiller seg bak vurderingene som Plan- og bygningsetaten (PBE) har gjort, men ønsker likevel å gjennomgå endringsforslagene og kommentere noen punkter ytterligere.

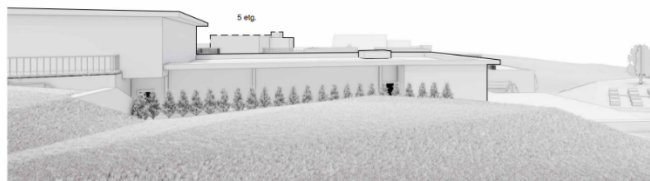
Utnyttelse og byggehøyde

BKB2

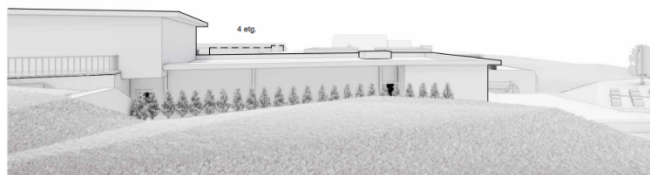
PBE har vurdert at maksimal gesimshøyde i BKB2 på +63 er for høyt, og mener at denne bør tas ned til +60,5. Det blir vist til at foreslått byggehøyde vil medføre negative konsekvenser for bakenforliggende naboer. PBE mener at en reduksjon i høyde vil gi en bedre nedtrapping fra bakenforliggende bebyggelse og det vil være i tråd med stedsanalysen for Skjold.

Endringsforslag fra PBE er i vedtakspunkt 2.a og 3.a under «Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak.»

Forslagsstiller har utarbeidet en illustrasjon som viser endringen fra 5 til 4 etasjer, sett fra bakenforliggende naboer i figur 3. Byrådet har forståelse for PBE sin vurdering ettersom den 5. etasjen overstiger de andre byggene i rekken mot Fanavegen rent volummessig og bygningskroppen er større. I tillegg til dette strider høyden mot stedsanalysen for Skjold da området inngår i sone B og det ikke er anbefalt mer enn 4 etasjer.



Foreslått endring PBE



Figur 3: Illustrasjon, foreslått endring

Til tross for dette mener ikke byrådet at den 5. etasjen vil ha større negative konsekvenser enn BBB, som man kan se trappe seg ned i terrenget på skissen, foran BKB2. I BBB er maks kote satt til +65. Dersom den 5. etasjen hadde oversteget dette volumet, mener byrådet at etasjen burde vært tatt ned, i tråd med PBE sin vurdering. Likevel er ikke dette tilfellet her, og byrådet mener det ikke er hensiktsmessig å sette ned kotehøyden for BKB2, nettopp da den planlagte kotehøyden på inntil +63 er mindre enn hva BBB med tillat +65 åpner for. Byrådet mener variasjonen i kotehøyde skaper et bedre nabolag som i større grad tilpasser seg terrenget. Ved å ha ulike etasjehøyder, vil volumet bli mer oppstykket og en unngå at bygningssmassen fremstår monoton.

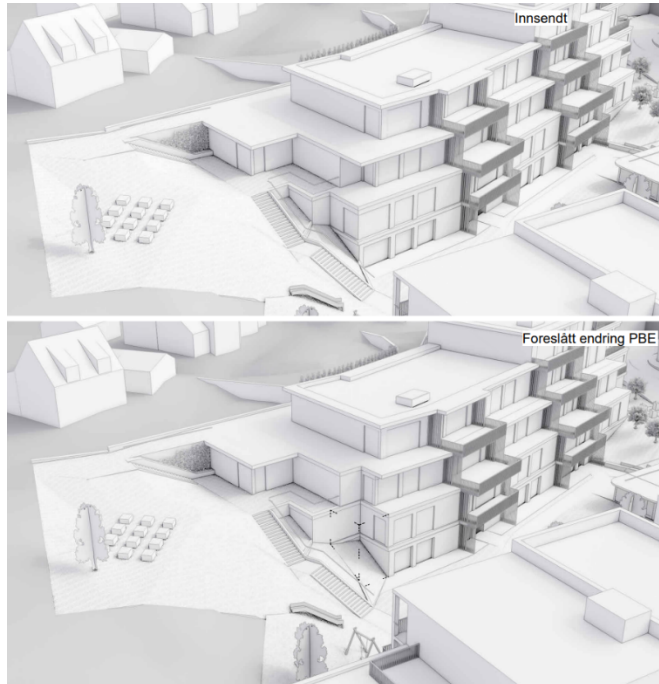
En reduksjon i kotehøyden vil få konsekvenser for flere elementer i planen. Dette gjelder blant annet utnyttelsen, ettersom det totale antall leiligheter må reduseres. Endringen kan også påvirke andre planlagte funksjoner, som næringsarealene på nedre plan mot Fanavegen. Dersom byggehøyden nedjusteres, endres følgelig forutsetningene som ligger til grunn for planen og flere deler av plangrepet må vurderes på ny. Dette omfatter blant annet parkeringsløsninger, grøntområder, men også arealdisponering for øvrig. Samlet sett vil endringen i kotehøyden bety at en betydelig del av planen må reprogrammeres.

På bakgrunn av dette ønsker *ikke* byrådet å sette ned maksimal kotehøyde, men opprettholder den foreslåtte maksimale kotehøyden på +63.

BBB

For å bryte volumet opp og unngå at bygget på BBB fremstår for massivt har PBE foreslått at formåls- og byggegrensen i nordvestlig del av felt BBB trekkes 8 meter mot sør og 6,4 meter mot øst. Endringsforslag er i vedtakspunkt 2.b under «Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak.»

Forslagsstiller har utarbeidet en illustrasjon som viser endringen, se figur 4. Forslagstiller peker på at denne endringen går på bekostning av to leiligheter, samt at arkitekten har uttalt at det ikke er hensiktsmessig rent arkitektonisk og skaper et «innhugg» i bygningsmassen. Byrådet ser at det kan være fordeler med å dra inn byggegrensen, nettopp for å bryte det store volumet opp og skape bedre overganger mot terrenget. Samtidig mener byrådet at denne endringen er marginal når man vurderer virkningene av BBB totalt sett. Bygget skal oppføres som en terrasseblokk som følger terrenget, og byrådet mener det ikke er hensiktsmessig å stramme inn bebyggelsen ytterligere. Byrådet kan heller ikke se at fordelene ved å trekke inn byggegrensen overgår ulempene dette medfører prosjektet, som innebærer tap av to boenheter.

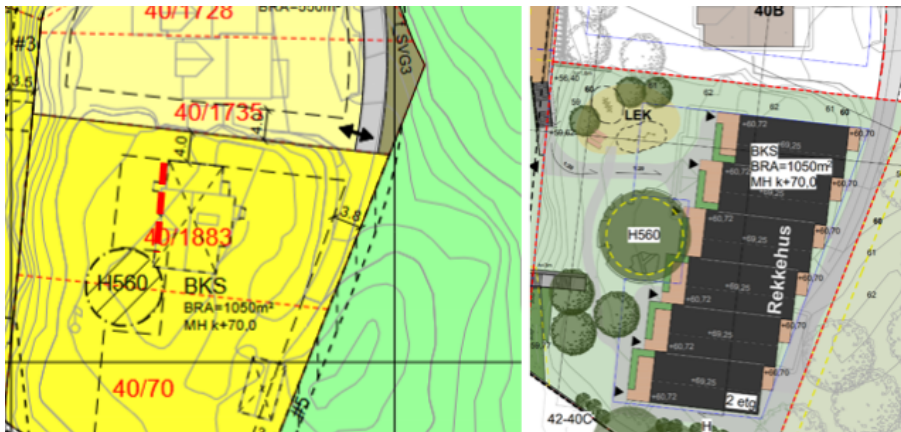


Figur 4: Illustrasjon, foreslått endring

Byrådet mener at formål- og byggegrensen i nordvestlig del av BBB bør opprettholdes slik som foreslått i planforslaget.

BKS

I illustrasjonene er bebyggelsen i BKS sakset opp og plassert tett på veien i øst, mens byggegrensen i plankartet muliggjør en plassering lenger mot vest. For å ivareta naboer i nord anbefaler PBE å trekke inn byggegrensen i nordvest, tilsvarende fasadeliv på eksisterende bygg som skal rives, jf. endringsforslag i vedtakspunkt 2.c under «Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak.» Forslagstiller har uttalt at dette er en endring som er bra for prosjektet, og de ønsker å gjennomføre.



Figur 5: Utsnitt fra plankart t.v., hvor den tykke røde stiplede linjen illustrer anbefalt plassering av byggegrense

Byrådet stiller seg bak vurderingen til PBE og er enig i at dette grepet vil minimere de negative konsekvensene for bakenforliggende naboer.

Parkering

Byrådet mener det er viktig å sikre rett parkeringsdekning utfra områdets tilgjengelighet. Det er god kollektivdekning og bybanestopp i nærheten, men en del vil også ha behov for bil. Byrådet er opptatt av at de som trenger det, særlig barnefamilier, skal kunne ha mulighet for egen bil.

Foreslått parkeringsdekning er satt til 0,65 pr 100 kvadratmeter bolig og 15 plasser pr. 1000 m² til forretning, kontor og bevertning. I tillegg er det satt av 3 ekstra plasser til næring. Det er også sikret en parkeringsplass for delebil innenfor BBB. PBE understreker i fagnotatet at parkeringsdekningen er satt i samråd med forslagstiller og at det ikke er mulig å øke denne da en økning vil påvirke utformingen av bygget i BBB.

Byrådet vurderer at parkeringsdekningen er i nedre sjikt av hva KPA 2018 åpner for i byfortettingssonen (0,6–1,2). Dette vil sikre rundt 45 plasser for boligene. Byrådet ser at parkeringsdekningen er nøye vurdert i planarbeidet og vurderer at 0,65 pr 100 kvadratmeter bolig er rett parkeringsdekning for dette området og prosjektet. Grunnen til dette er nærhet til godt kollektivtilbud, samt at en rekke viktige målpunkt er innenfor gå- og sykkelavstand. Byrådet vektlegger også at parkeringsdekningen er satt i samråd med forslagsstiller, som best kjenner til parkeringsbehovet i prosjektet. Byrådet synes også det er svært positivt at det er satt av 3 ekstra parkeringsplasser til næring, da området sliter med fremmedparkering og dette kan være med på å løse denne problematikken.

Arkitektur og utforming

Byrådet ønsker å skape en vakker by, og mener at det derfor er viktig med høye arkitektoniske ambisjoner i prosjektet.

Det har blitt utarbeidet en formingsveileder i forbindelse med planarbeidet. Denne sikrer prinsipper for utforming av balkonger, og viser en variasjon av utkragede, inntrukne og delvis inntrukne balkonger mot Fanavegen. Likevel er det ikke samsvar mellom bestemmelsene og formingsveileder, og PBE har vurdert at henvisning til formingsveileder i bestemmelsene må utgå og erstattes av ny tekst: *Balkonger og forhager tillates utenfor byggegrense, men ikke utover tilstøtende formål. Det skal være symmetrisk variasjon mellom utkragede, inntrukket og delvis inntrukket balkonger. Mot Fanavegen skal det være hovedvekt av inntrukne balkonger. Balkonger kan krage ut inntil 1,5 m fra fasade mot Fanavegen. Baldakiner skal ha lik utforming.* Forslagstiller har vurdert at denne presiseringen er med på å sikre ønsket variasjon og symmetri. Byrådet er enig i denne vurderingen da det medfører bedre samsvar

mellom bestemmelsene og formingsveileder og vil være avgjørende for å bygge en vakker by.

I bestemmelsen 3.1.7 b. står det at «nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og horisontale fasadebrudd, og avtrappinger, med variasjon mellom feltene.» Videre er det sikret at farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepalett og i tråd med omkringliggende omgivelser, og følge prinsipper vist i formingsveileder s. 14. se 3.1.7.c. Det er også sikret i bestemmelsene at hovedmaterialet skal være i tre, men at det åpnes for noe variasjon i fasadematerialer, herunder murpuss, båndtekking, tegl og eller stein.

Byrådet vurderer med det som er sagt over at planforslaget vil sikre god arkitektonisk utforming. Ellers viser til pågående arbeid med arkitekturveilederen for å skape en vakker by med Bergensk særpreg.

Tverrforbindelser

Eksisterende forbindelse mot Fanavegen er anbefalt som ny forbindelse. Eiendom gnr. 40, bnr.401 har en tinglyst erklæring om ferdsel på denne private vegen, men PBE har vurdert at dette ikke er tilstrekkelig for å sikre ferdsel. Det anbefales derfor ikke at privatveg reguleres til BFS1, men til formål gangveg (f_SGG3), fra Skjoldstølen (o_SV1) til felles uteoppholdsareal (f_BUT), jf. vedtakspunkt 2.d. PBE anbefaler videre at avkjørselspil fjernes, jf. vedtakspunkt 2.e, for å imøtekomme innspill fra Bymiljøetaten. Det kan åpnes opp for kjøring til eiendommene gjennom bestemmelsene. Disse endringene i plankart medfører behov for en ny bestemmelse 3.12.4, jf. vedtakspunkt 3.d under «Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak.» Forslagstiller mener dette er en god løsning.

Byrådet stiller seg bak vurderingene PBE har foretatt og mener endring i vedtakspunktene vil føre med seg et bedre prosjekt og utvikling av området.

Naturmangfold

For å ivareta Naturmangfoldloven § 10 har PBE foreslått endring i bestemmelsene for å unngå negativ påvirkning på fuglelivet. PBE har anbefalt at bestemmelsen blir endret slik at støyende aktivitet ikke er begrenset bare til oppstart, men gjennom hele hekketiden. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette og begrunner det med at dette i praksis betyr full stans i byggeaktivitet mellom april og juni. Forslagstiller viser også til at dersom hekking skjer i et byggeområde er det sikret beskyttelse gjennom Naturmangfoldloven § 15, uavhengig av hva som står i bestemmelsene.

Byrådet vurderer at hensynet til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt med forslagsstillers forslag til bestemmelser, og at en innstramning av dette vil ha for store konsekvenser for gjennomføring av planen. Planområdet er avgrenset og ligger i et i all hovedsak utbygd område.

Byrådet viser videre til at det er sikret andre avbøtende tiltak som skal begrense skade på naturmangfoldet, i form av grønne tak og tilrettelegging for revegetering. Dette er tiltak som reduserer konsekvensen av tap av natur innenfor planområdet og byrådet mener det er et gode tiltak.

For en grundig vurdering av Naturmangfoldlovens §§ 8-12 blir det vist til fagnotatet.

Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsfase har vært et tema gjennom planprosessen, og naboene har vist til at det har foregått stor utbyggingsaktivitet i området over flere år. Det er lagt til flere bestemmelser som omhandler både luftkvalitet og støy, men også trygg vei for myke trafikanter. Byrådet har stor forståelse for at utbyggingsaktiviteten har vært belastende for

naboer, samtidig som det har blitt utarbeidet flere bestemmelser som er å anse som tilstrekkelig.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a) Fana, Gnr. 40, Bnr. 187 mfl., Sætervegen, arealplan-ID 70040000 vist på plankart, sist datert 23.05.2025.
 - b) Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 06.06.2025.
2. Med følgende endringer i plankart:
 - a) Byggegrense i nordvestlig del av felt BKS settes i fasadeliv for eksisterende bygg som forutsettes revet.
 - b) Eksisterende veg i felt BFS1 reguleres til felles gangveg (f_SGG3) mellom felt o_SV1 og f_BUT, jf. felt f_SGG2 i plankart datert 18.03.2022 som var til offentlig ettersyn i 2022.
 - c) Avkjørselspil fra o_SV1 til eiendom 40/430 fjernes.
3. Med følgende endringer i bestemmelsene:
 - a) Bestemmelse 3.3.8 endres til: «Balkonger og forhager tillates utenfor byggegrense, men ikke utover tilstøtende formål. Det skal være symmetrisk variasjon mellom utkragede, inntrukket og delvis inntrukket balkonger. Mot Fanavegen skal det være hovedvekt av inntrukne balkonger. Balkonger kan krage ut inntil 1,5 m fra fasade mot Fanavegen. Baldakiner skal ha lik utforming.»
 - b) Ny bestemmelse 3.12.4: «f_SGG3 skal være felles for 40/430, 40/115, 40/401. Det tillates kjøring til eiendommene over f_SGG3 for 40/430 og 40/115.»
4. Før kunngjøring må plankart, formingsveileder og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 17. mars 2026

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 27.06.2025 med følgende vedlegg:

Plankart datert 23.05.2025

Reguleringsbestemmelser datert 06.06.2025

Planbeskrivelse datert 06.06.2025

Merknadsskjema datert 12.05.2025

Illustrasjonsplan datert 28.01.2025

Illustrasjonsplan utvidet datert 27.01.2025

Snitt og oppriss datert 04.06.2025
Perspektiver datert 05.02.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 19.11.2024
ROS-analyse datert 30.04.2024
VA-rammeplan datert 05.02.2024
VA-rammeplan tegninger datert 01.02.2024
Kulturminnedokumentasjon datert 05.12.2024
Støyrapport datert 14.02.2024
Renovasjonsteknisk plan datert 16.02.2024
Uttale til RTP datert 29.02.2024
Trafikkanalyse datert 16.01.2024
Mobilitetsplan datert 27.02.2024
Naturmangfoldsvurdering datert 30.04.2024
Klimagassberegning datert 13.02.2024
Klimanorm datert 23.02.2024
Formingsveileder datert 19.05.2025