



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20597-211
Saksbehandler: Marianne Veste
Dato: 27.06.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 40, Bnr. 187 mfl., Sætervegen, Arealplan-ID 70040000

Om planforslaget

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: Oversikt som viser planområdet.

Formålet med planforslaget er foretting 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 støvsone og historiske vegfar langs grøntområdet i Skjoldstølen.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

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, byarkitekten, byantikvaren og forslagsstiller for å diskutere plangrep. Planprosess og medvirkning er gjort rede for i planbeskrivelsen kapittel 6.

Sammenstilling 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, se figur 2 og tabell 1.

De største endringene omfatter felt BBB, hvor bebyggelsen er endret fra lamell til terrasseblokk, og parkeringsanlegg er endret fra parkeringskjeller til multiparkanlegg i flere nivå mot terrenget 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. Sammenstilling av planforslag i 2022 og 2024 er gjort rede for i planbeskrivelsen kapittel 6.



Figur 2: Planforslag til offentlig ettersyn til venstre., revidert planforslag 2024 til høyre.

Tabell 1: Høyder og volum i planforslag 2022 (i rødt), og i revidert planforslag 2024 (i blått)

Byggeformål	BKB1	BKB2	BBB
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor/ bevertning	Bolig/forretning/kontor/ bevertning	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Areal	712 m ² / 672 m ²	746 m ² /696 m ²	842 m ² / 1669 m ²
BRA m ²	1600m ² /1422 m ²	2050 m ² /1979 m ²	1750 m ² / 4415 m ²
Antall etasjer	3-4	4-5	3-4/ 2-5
Byggehøyde kote	k +56,5 - 60,5	K +59,5 – 63,5/ k + 59,5-63	k + 60,5/63,5/ k + 53/60,5/64

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 22.06.2024–03.09.2024. Det ble mottatt 43 private merknader og 15 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 12.05.2025.

Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- Protester mot økte byggehøyder og for høy utnyttelse.
- Planforslaget er ikke i tråd med overordnet stedsanalyse for Skjold.
- Uteareal og grønnstruktur tilpasset ulike aldersgrupper.
- Barn og unges interesser, og manglende fritidstilbud.
- Trafikksikkerhet, tilkomst, bygge- og anleggsfasen og rekkefølgekrav.
- Sykkel og gangforbindelser.
- Støy og luftkvalitet.
- Arkitektur, byform og hensyn til kulturmiljø.
- Ikke ønskelig med gangveg gjennom eiendom gnr. 40, bnr. 430.
- Fremmedparkering.

Endringer etter offentlig ettersyn i 2024

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endrings skjema datert 12.05.2025. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- I felt BBB er byggets avslutning i nord bearbeidet og gavl i sør er trukket inn.
- Trapp og terreng i bestemmelsesområde #4 er bearbeidet og mer tilpasset terreng mot kulturmiljø.
- I felt BKS er byggegrensen trukket inn for å sikre tilstrekkelig avstand til kulturmiljø på nabotomt i sør.
- Bestemmelser knyttet til anleggsfase og støy er skjerpet av nabohensyn.
- Vegformål er justert for å sikre areal til offentlig snuhammer i felt o_SV1.
- Bestemmelser er bearbeidet for å sikre kvaliteter.

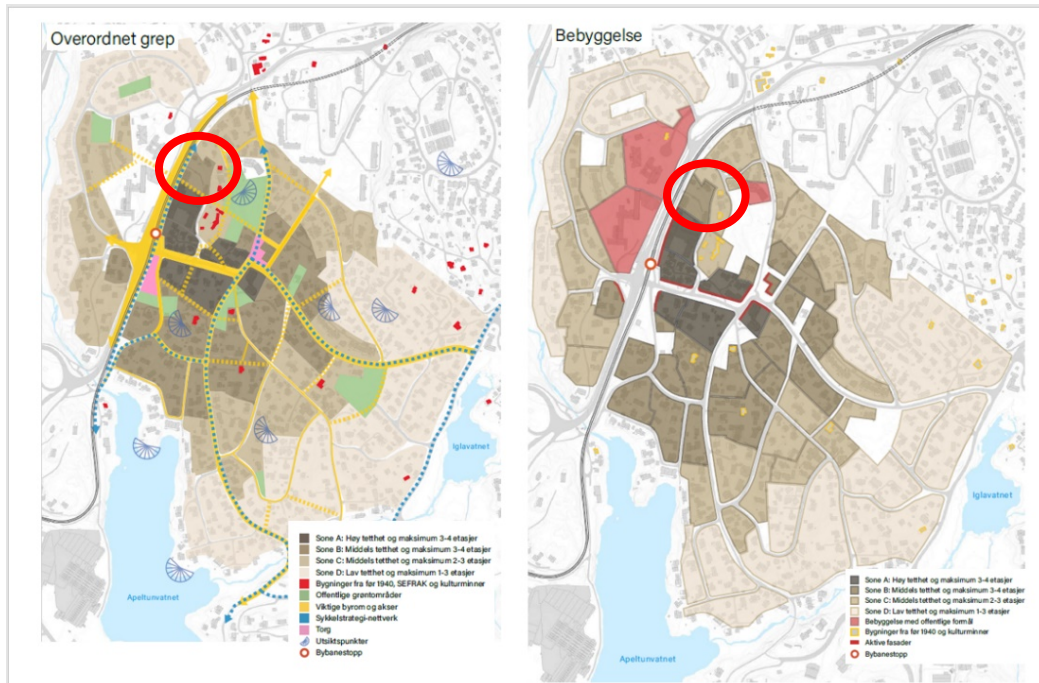
Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet bolig og næring, samt det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering anbefales vedtatt med endringer, i tråd med våre tilbakemeldinger gjennom prosessen.

Forholdet til overordnet plan og stedsanalyse Skjold

Planområdet ligger i byfortettingssone i kommuneplanens arealdel (KPA), og skal utvikles med høy tetthet og kvalitet basert på stedets særpreg. Det er kort avstand til funksjoner som barnehage, skole, idrettsanlegg, tjenesteyting, handel og kollektivtransport. Planområdet ligger direkte tilknyttet hovedsykkelruten, og det er sikret gode mobilitetstiltak som fremmer sykkel og gange. PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede mål om kompakt byutvikling.

Det er utarbeidet en overordnet steds- og trafikkanalyse for Skjold, datert 01.04.2022 (saknr. 202025387). Planområdet ligger hovedsakelig i sone B i anbefalingskartet for bebyggelse, der det anbefales lavblokker på 3-4 etasjer med innslag av rekkehus og flermannsboliger, se figur 3.



Figur 3: Utsnitt fra overordnet stedsanalyse på Skjold, som viser utbyggingssoner og overordnede strukturer. Planområdet er markert med rød sirkel.

I planforslaget legges det opp til ny bebyggelse over 2-5 etasjer. Byggehøyden overstiger dermed anbefalt byggehøyde i stedsanalysen. PBE vurderer likevel at planforslaget er i tråd med øvrige tematiske anbefalinger i stedsanalysen, blant annet at det foreslås en variert typologi som gradvis tilpasser seg omgivelsene og at det legges opp til nye tverrforbindelser.

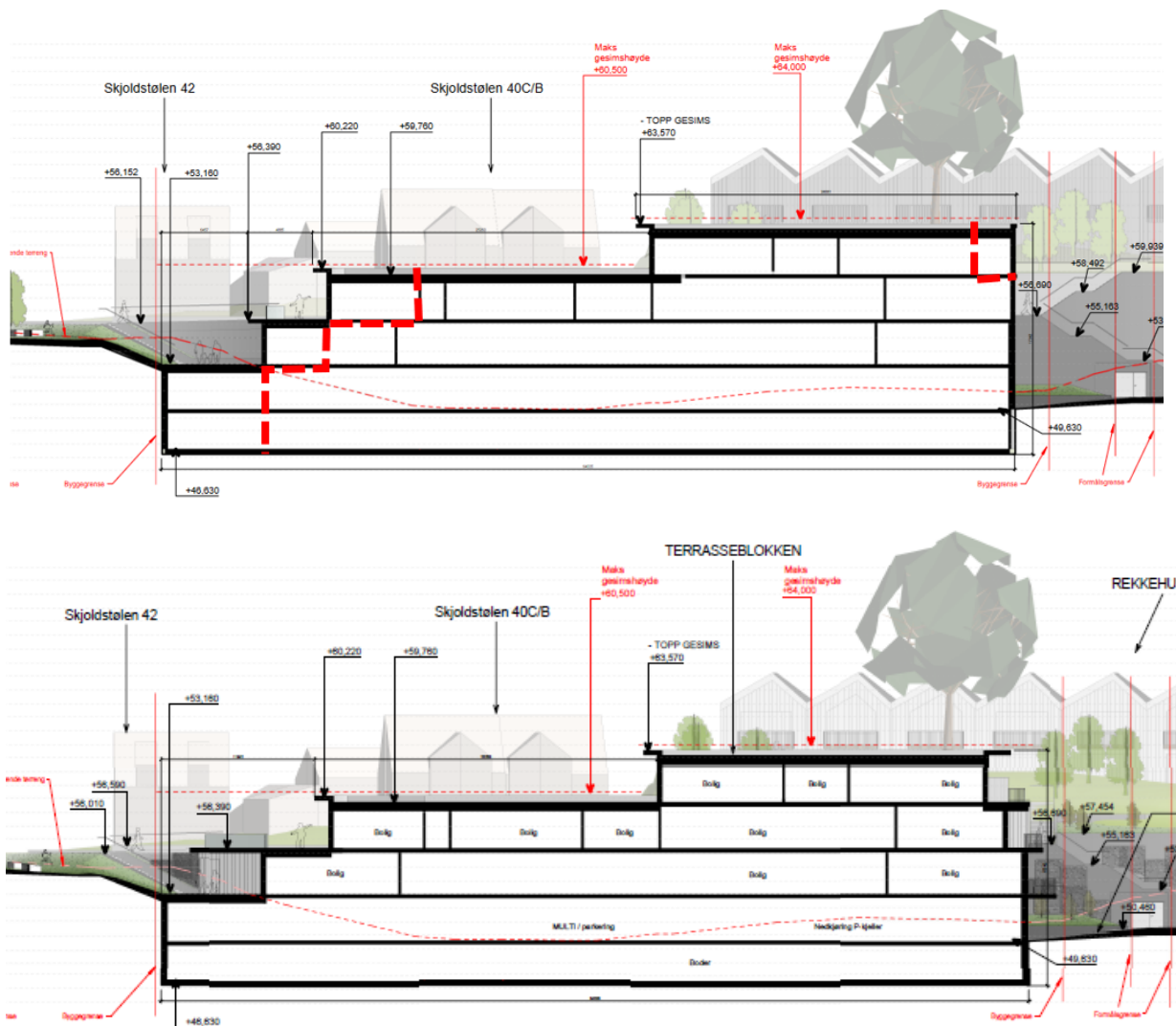
Utnyttelse og byggehøyder

Byggehøyder og grad av utnyttning er angitt i plankart med tilhørende bestemmelser. Vedlagt Formingsveileder datert 19.05.2025 er gjennom bestemmelser gitt juridisk virkning for utforming av ny bebyggelse.

Gjennom planprosessen har utnyttelse og byggehøyder vært et sentralt tema. Naboer er kritisk til omfang av ny bebyggelse og den høye utnyttelsen innenfor planområdet. Det er vist til stedsanalysen, og naboer påpeker at dette er et dokument som må gi føringer for maksimale byggehøyder innenfor planområdet. Under fremgår vår vurdering av de ulike delfeltene.

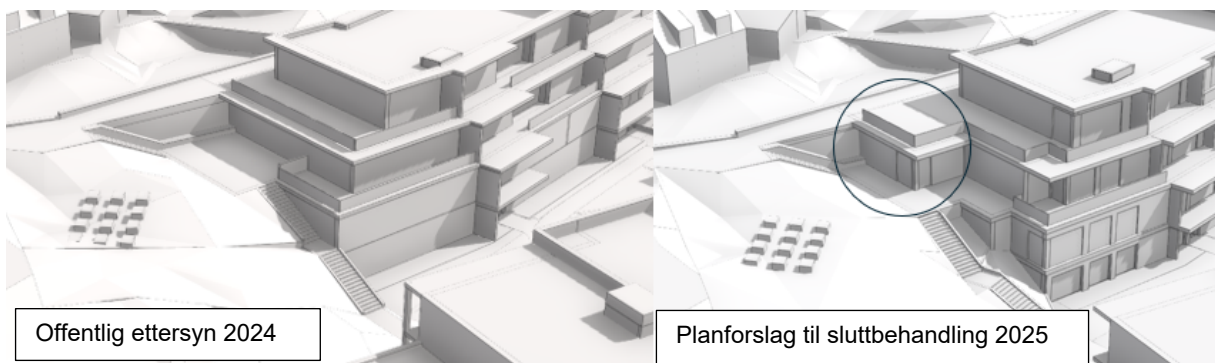
Felt BBB

Da terrasseblokk ble lagt frem som et alternativ i etterkant av offentlig ettersyn i 2022, var volumet mindre og PBE var positiv til det som ble presentert. Frem mot nytt offentlig ettersyn i 2024 økte terrasseblokken i volum og fotavtrykk, og PBE ga tydelige tilbakemeldinger om at volumet var for utflytende og at bygget måtte brytes opp. I vårt fagnotat til offentlig ettersyn anbefalte vi en bedre tilpasning til terreng for den nordlige delen jf. rød stiplet linje i figur 4.



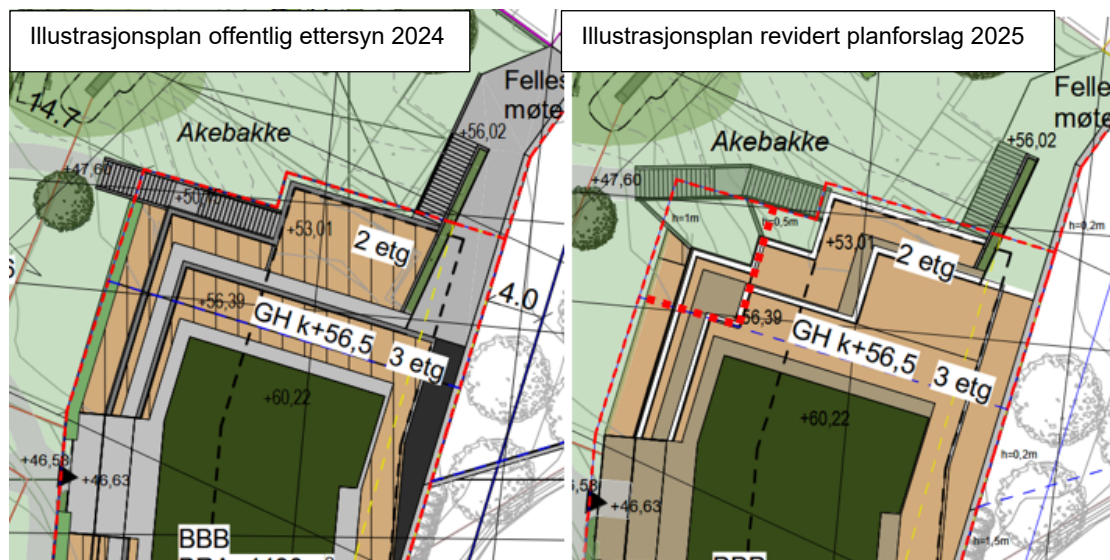
Figur 4: Øverst: Anbefaling fra fagnotat i 2024. Rød stiple linje viser våre anbefalinger til justering av bebyggelsen. Nederst: Foreliggende snitt av bygg BBB.

Som følge av utforming av parkeringsanlegget har ikke forslagsstiller ønsket å redusere verken fotavtrykket eller byggehøyden jf. vår anbefaling (figur 4). I revidert planforslag mottatt til sluttbehandling har forslagsstiller likevel gjort noen justeringer av bebyggelsen (se figur 5), blant annet er volumet bearbeidet noe i nordenden, hvor trappen er delvis flyttet ut i felt f_BUT. Det er videre lagt til et bygningsvolum på tredje plan med hensikt å skape et mer oppbrutt volum. I bestemmelsene er det sikret nedtrapping av høyder og inntrapping av fasade mot nordvest, samt en tydelig terrassering av sørlig fasade.



Figur 5: Utsnitt fra 3D-modell som viser justert bebyggelse i nordlig del av felt BBB etter offentlig ettersyn 2024.

Parkeringsarealet legger premisser for bygningsvolumet, og våre forslag til endringer ved offentlig ettersyn vil påvirke disponeringen av bygget. Vi vurderer likevel 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 vi derfor at formåls- og byggegrensen i nordvestlig del av felt BBB trekkes 8 meter mot sør og 6,4 meter mot øst, tilsvarende rød stiplet linje i illustrasjonsplan under (se figur 6), jf. vedtakspunkt 2.b.



Figur 6: Sammenstilling av illustrasjonsplan til offentlig ettersyn i 2024 og revidert illustrasjonsplan til sluttbehandling. Anbefalt justering av formåls- og byggegrense er vist med tykk, rød stiplet linje i høyre figur.

De foreslåtte endringene vil ikke imøtekomme nabomerknader som har kommet inn i løpet av prosessen. Naboer anbefaler at byggehøyder blir nedskalert slik som anbefalt av PBE til offentlig ettersyn i 2022, med en maksimal byggehøyde på kote+60,0 meter. PBE har forståelse for at det virker uheldig for naboer som blir berørt av planforslaget. Ved revidering av plangrepet var det endrede forutsetninger som måtte vurderes på ny. Terrasseblokk i felt BBB skal gi adkomst til boliger i felt BKS, og dette er bakgrunnen for at den sørlige del av bygget er planlagt med inntil 5 etasjer (kote+64,0 meter).

PBE har vurdert konsekvensene av de økte høydene for omgivelsene, da med vekt på sol og endringer av utsikt. Foreslåtte høyder på terrasseblokken, slik det fremmes til sluttbehandling, vil ikke ha innvirkning på solforholdene til naboeiendommer, men kan gi noe redusert utsikt. Det er sikret avbøtende tiltak i planforslaget for å skjerme bebyggelsen i form av vegetasjonsbuffer mot naboeiendommer i bakkant av BBB. Forslagsstiller har gjort rede for konsekvenser for naboer i planbeskrivelsen kapittel 8.18. PBE vurderer at høyder innenfor felt BBB kan aksepteres slik de fremgår av plankart med nedskaleringer sikret i bestemmelser og formingsveileder.

Felt BKB1 og BKB2

Ny bebyggelse i felt BKB2 forslås med maksimal gesimshøyde på kote+63,0 meter, som tilsvarer 5 etasjer, på inntil 40 % av bebyggelsen. PBE vurderer at foreslått byggehøyde vil medføre negative konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse, og anbefaler derfor at byggehøyden ikke overstiger kote+60,5 meter. Det vurderes 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. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme vår

anbefaling, og viser til innspill fra byarkitekten som i sin høringsuttalelse støttet byggehøydene som ble foreslått til offentlig ettersyn. PBE opprettholder sin anbefaling om at maksimal tillatte gesimshøyde for felt BKB2 i plankartet endres til maks k+60,5 meter, jf. vedtakspunkt 2.a. Dette medfører behov for endring av bestemmelse 3.3.12, jf. vedtakspunkt 3.a:

3.3.12, kulepunkt to, slettes: «I BKB2 tillates 40 % av bebygd areal oppført med maksimal gesimshøyde som vist i plankart. Resterende bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde til kote +60,5.»

I felt BKB1 er det foreslått maks gesimshøyde på k+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.

Felt BKS

I revidert planforslag innlevert til sluttbehandling er byggegrense i sørlig del av felt BKS trukket inn for å bedre ivareta kulturmiljøet Heienberg. Det er i bestemmelsene sikret minimum aksebredde for rekkehusene på 5,5 meter, for å kunne oppnå en god innvendig planløsning. Disse endringene er i tråd med PBE sine anbefalinger.

I illustrasjonsmaterialet er bebyggelsen i felt BKS sakset og plassert tett på veien i øst, mens byggegrensen i plankartet muliggjør en plassering lenger mot vest. 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 (se figur 7). Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette. Byggegrensen slik den er vist i planforslaget vil 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 tilsvarende rød stiplede linje i figur 7, jf. vedtakspunkt 2.c.



Figur 7: Utsnitt fra plankart t.v., hvor den tykke røde stiplede linjen illustrer anbefalt plassering av byggegrense. Utsnitt fra illustrasjonsplan t.h.

Arkitektur og utforming

Det er utarbeidet formingsveileder (datert 19.05.2025) som skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Formingsveileder viser prinsipper for utforming

av bebyggelse og byrom. PBE vurderer at formingsveileder gir et godt grunnlag for å sikre visuelle kvaliteter i prosjektet, men noen løsninger er ikke i tråd med våre anbefalinger.

Fasadeuttrykk og materialbruk

I fellesbestemmelse 3.1.7 fremgår det at bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og horisontale fasadebrudd, og avtrappinger, med variasjon mellom feltene jf. prinsipp i formingsveileder s. 11. Til offentlig ettersyn ba PBE at det ble jobbet videre med prinsipper for variasjon knyttet til høyder og fasade. For felt BKB1 og BKB2 ble det etterspurt mer variasjon i byggehøyder og inntrukket fasade i øverste etasje slik som for naboprojekt Skjoldhagen, for å gi en mer helhetlig utforming mot Fanavegen. I bestemmelse 3.3.7 er det sikret at fasadene mot Fanavegen skal være vertikalt inndelt og utformes med variasjon i dybde, gesimshøyde og materialbruk, jf. formingsveileder prinsipper s. 11 og 15. Dette kan løses på flere måter og sikrer ikke variasjon i toppetasjen slik som for Skjoldhagen. PBE har vurdert at byggene visuelt vil bryte med Skjoldhagen med den vertikale oppdelingen, og det kan derfor aksepteres at variasjon i toppetasjen ikke videreføres med samme prinsipp som for Skjoldhagen. Materialbruk, samt balkongutforming, vil være avgjørende for fasadeuttrykket.

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, båndtekkning, tegl og/eller stein. Det kan tillates mindre innslag av andre materialer som platekledning. PBE har vært positiv til byggenes visuelle kvaliteter og materialbruk som vist i figur 8, og flere av disse prinsippene er videreført i formingsveileder. Terrasseblokk i felt BBB har et stort og langt volum, og materialbruk og terrassering er et viktig virkemiddel for å bryte det opp og gi byggene en menneskelig skala. Dette må derfor vektlegges i arbeidet frem mot innsending til byggesaksbehandling.



Figur 8: Skisser fra tidligere presentasjon da terrasseblokk først ble introdusert (saksdokument: PLAN-2022/20597-78).

Balkonger

Formingsveileder viser prinsipper for utforming av balkonger. Etter PBE sin anbefaling er det sikret en symmetrisk variasjon av utkragede, inntrukne og delvis inntrukne balkonger mot Fanavegen, da dette vil være en viktig fasade. Det er videre 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. Vi vurderer derfor at henvisning til formingsveileder i bestemmelse 3.3.8 må utgå, og foreslår følgende endring jf. vedtakspunkt 3.b.:

3.3.8 endres til: «Balkonger og forhager tillates utenfor byggegrense, men ikke utover tilstøtende formål. Det skal være symmetrisk variasjon mellom utkragede, inntrukne og delvis inntrukne 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.»

PBE vurderer at variasjon mellom utkragede og inntrukne balkonger i figur 8 viser en god symmetrisk variasjon mot Fanavegen og anbefales videreført til byggesaksbehandling.

Boligsammensetning og sambrukslokaler

I bestemmelsene er det sikret en boligsammensetning etter minstekrav i KPA 2018. I planforslaget er det foreslått regulert rekkehus i felt BKS, og det er sikret at minimum 10 % av boenhetene skal være familieboliger med minst 80 m² BRA med direkte tilgang til uteareal. I felt BBB skal det etableres minimum 3 familieboliger med direkte tilgang til uteareal.

I bestemmelsene er det sikret 25 m² med innendørs fellesareal i prosjektet, fortrinnsvis i felt BBB, som skal ha en direkte kobling og utgang til terreng. Fellesarealet vil ha en begrenset størrelse og vil ikke kunne fungere som et sambrukslokale som kommer området til gode. PBE har anbefalt at dette løses i byggets nordlige del, i nivå 3, da dette arealet fremstår som mer felles. Som følge av at det holdes åpent hvor trapp opp til øvre del av f_BUT skal plasseres, har vi ikke ønsket å låse plassering av arealet i planforslaget.

Det er noen utfordringer knyttet til barn og unge i Ytrebygda bydel, og sambrukslokaler kan være et positivt tilskudd til området. Av planbeskrivelsen fremgår det at det kan vurderes fellesareal f. eks i sambruk med næring i BKB1 og BKB2. PBE oppfordrer til at sambruksarealer vurderes i den videre prosessen, i tillegg til fellesareal som er sikret i planforslaget. I forslag til reguleringsplan for Sørhaugen, PLAN-2023/11595 er det foreslått felleslokaler og arealer til ungdomsklubb, som vil gi positive kvaliteter til området. Eventuelle sambrukslokaler i BKB1 og BKB2 kan fungere som et supplement til dette. Sambruksarealene anbefales utformet slik at de tilpasses mennesker i ulike livsfaser.

Uteoppholdsareal

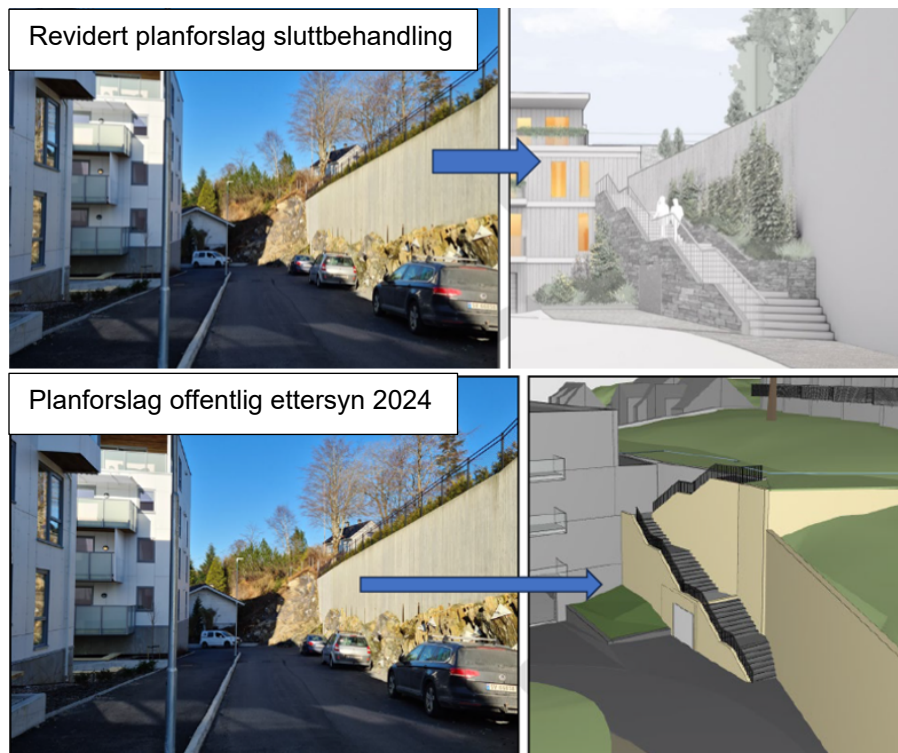
Innenfor planområdet legges det til rette for varierte uteoppholdsarealer som tilfredsstillende areal og kvalitetskrav i KPA 2018. Dette skal løses innenfor f_BUT og BKS, samt deler av felt BBB, BKB1 og BKB2. Det er i fellesbestemmelsene til ny bebyggelse (3.1.4) sikret funksjons- og kvalitetskrav til utforming av lekeareal. Det er sikret attraktiv utforming for ulike brukergrupper, samt en utforming som stimulerer til variert lek og bevegelse for barn i ulike aldersgrupper og funksjonsnivåer. Det skal legges vekt på naturlig dekke, og ved behov for fallunderlag skal det benyttes andre materialer enn gummi og plast. Det er gjennom planprosessen vurdert at inntil 350 m² uteareal brattere enn 1:3 kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA), og at disse arealene skal tilrettelegges med spesielle bruksverdier som lek i kupert terreng. PBE er positiv til dette.

Planområdet ligger også tett på grønnstruktur i Skjoldstølen (o_GF) som har gode lekearealer for barn og unge. PBE vurderer at det er gode kvaliteter i planforslaget, med tilgang på arealer for lek og rekreasjon.

Massebalanse og terrenginngrep

Tiltak som følger av planforslaget innebærer store terrenginngrep, særlig i tilknytning til terrasseblokk i felt BBB. Totalt utgjør masseoverskuddet fra planområdet 16 910 m³. PBE har vurdert at de negative konsekvensene ved et så stort terrenginngrep kan aksepteres, da det vil være lite synlige skjæringer/murer ved ferdig bygd situasjon. Det er sikret en god terrengbearbeiding i fellesbestemmelse 2.2. og vi vurderer at det er gitt gode kvalitetskrav for terrengbehandling og bruk av støttemurer i prosjektet.

Til offentlig ettersyn i 2024 stilte vi spørsmål til terrenghøyder og tilpasning i bakkant av BBB mot kulturmiljøet Heienberg og Sætervegen. Eksisterende terreng bak BBB ligger på ca. k+57,0 meter i dagens situasjon, og nybygget er planlagt med en gesimshøyde på k+64,0 meter. På grunn av universell tilkomst til felt BKS må terrenget heves, slik at det kan oppnås gode overganger uten rampeløsninger. Terrengmur mot Sætervegen er bearbeidet etter offentlig ettersyn, se figur 9, med videreføring av dagens terrengmur som utgangspunkt. PBE er positiv til endringene og det er sikret krav til materialbruk og vegetasjon for å dempe høydevirkningen, jf. bestemmelse 5.4.1. En vegetasjonsskjerm kunne med fordel vært forlenget sørover langs Sætervegen for å dempe høydevirkning av dagens mur. PBE oppfordrer forslagsstiller til å vurdere dette ved realisering av prosjektet.



Figur 9: Eksisterende mur langs Sætervegen til venstre, og ny mur og trapp med trafo til høyre. Utsnitt fra planbeskrivelsen.

Støy

Planområdet ligger i rød og gul sone for trafikkstøy og banestøy, og støyrapport viser inntil 66 dB på fasade. I bestemmelse 3.3.13. er det åpnet for at det kan etableres 38 leiligheter med én fasade i rød støyzone mot Fanavegen, forutsatt at leilighetene er gjennomgående, og at halvparten og minimum 1 soverom skal ha åpningsbart vindu mot stille side. PBE vurderer at planforslaget har sikret gode avbøtende tiltak for å løse støyutfordringene, og har ikke ytterligere kommentarer til dette.

Kulturmiljø - Heienberg

Sør for planområdet ligger Heienberg, et konstruert gårdstun med bygninger som er flyttet til stedet. Bygningsmiljøet har høy kulturhistorisk verdi, og har en fredet bygning, Råheimstova, Sætervegen 6. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon, datert 28.02.2024.

Nye rekkehus innenfor felt BKS ligger tett på kulturmiljøet, og byantikvaren har vært opptatt av at det må sikres tilstrekkelig avstand til byggene og en grønn buffer mellom. Etter offentlig ettersyn er byggegrensen justert i tråd med PBE sine anbefalinger, og minsteavstand fra rekkehus til nærmeste bygg i rekkehuset er nå 12,5 meter. Byantikvaren har uttalt at en slik endring vil ivareta kulturmiljøet. Det er også sikret i bestemmelsene at det skal etableres vegetasjonsbuffer mot kulturmiljøet.

PBE vurderte til offentlig ettersyn at gavlvegg innenfor BKS måtte sikres til sluttbehandling for å unngå en høy fasade mot kulturmiljøet. PBE vurderer at en vegetasjonsbuffer mot kulturmiljøet vil være et avbøtende tiltak som sikrer en visuell skjerming. PBE vurderer at kulturmiljøet er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget som fremmes til sluttbehandling.

Trafikk, mobilitet og rekkefølgekrav

Planområdet har adkomst fra kv. Sætervegen, og adkomstvegen er regulert i naboplan, plan-ID 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 konklusjoner i trafikkanalysen. Naboene viser til store problemer med trafikkavvikling i Sætervegen i dagens situasjon, og er bekymret for konsekvenser for kødannelse. De er også bekymret for økt fremmedparkering i gatene for besøkende og næringsaktivitet. Trafikkanalysen viser at det er god kapasitet i Sætervegen og i krysset Sætervegen/Fanavegen, samt at avviklingen er bedret etter at ny E39 til Os åpnet. PBE tar utgangspunkt i konklusjoner i trafikkanalysen og mobilitetstiltak i planforslaget når disse problemstillingene skal vurderes. Våre vurderinger er gjort rede for i avsnitt om parkering.

Sykkelparkering

Sykkelparkering skal løses i eget anlegg (bestemmelsesområde #2), helt eller delvis under terreng, i direkte tilknytning til gang- og sykkelveg (o_SF1) og felles uteareal (f_BUT). Bygget blir liggende delvis i BKB3, og delvis under f_BUT og snuhammer (SV3).

For boligformål skal det etableres minimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. For næring skal det etableres minimum 12 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA. Det er sikret i bestemmelsene at 5 % skal avsettes for transportsykler/sykkelvogner, og 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler. Det skal tilrettelegges for vaskesoner og sykkelverksted, noe som vil gjøre det mer attraktivt å velge sykkel. PBE vurderer at det er sikret gode mobilitetstiltak som prioriterer sykkel og gange.

Parkering

All bilparkering til bebyggelsen skal løses i felt BBB, og er planlagt i flere nivå med multipark. Parkering er gjort rede for i planbeskrivelsen punkt 5.8.3. I planforslaget er 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 til næring. PBE har vurdert at det er eksisterende næringsaktører som har størst potensiale for fremmedparkering, og ved å sikre ekstra parkeringsplasser i BBB til dette formålet vil en kunne imøtekomme bekymringer knyttet til fremmedparkering. Det er videre sikret minimum en parkeringsplass for delebil innenfor BBB. Dette vil kunne åpne for et tilbud om delebil som ikke finnes i området i dag, og som kan veie opp for et behov tilsvarende 10-15 parkeringsplasser.

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 vil medføre behov for økt grad av utnytting. Det er derfor ikke mer fleksibilitet til å kunne øke parkeringen i planforslaget. Naboer viser også til at det er kapasitetsutfordringer i krysset, og en økning av trafikk utover rammene i planforslaget kan få konsekvenser som ikke er tilstrekkelig belyst i planforslaget. Planområdet ligger tett på bybanestopp, og er planlagt med sykkelparkering med direkte utgang til gang- og sykkelvei. Dette vil bidra til at det vil være attraktivt å velge sykkel som fremkomstmiddel.

Rekkefølgekrav

Et tema i planprosessen har vært hvorvidt planforslaget skal bidra til utbedringer i Hjortevegen/Apeltunvegen, som foreslås i trafikkanalysen for Skjoldområdet. PBE har i samråd med BME og VLFK 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.

Tverrforbindelser

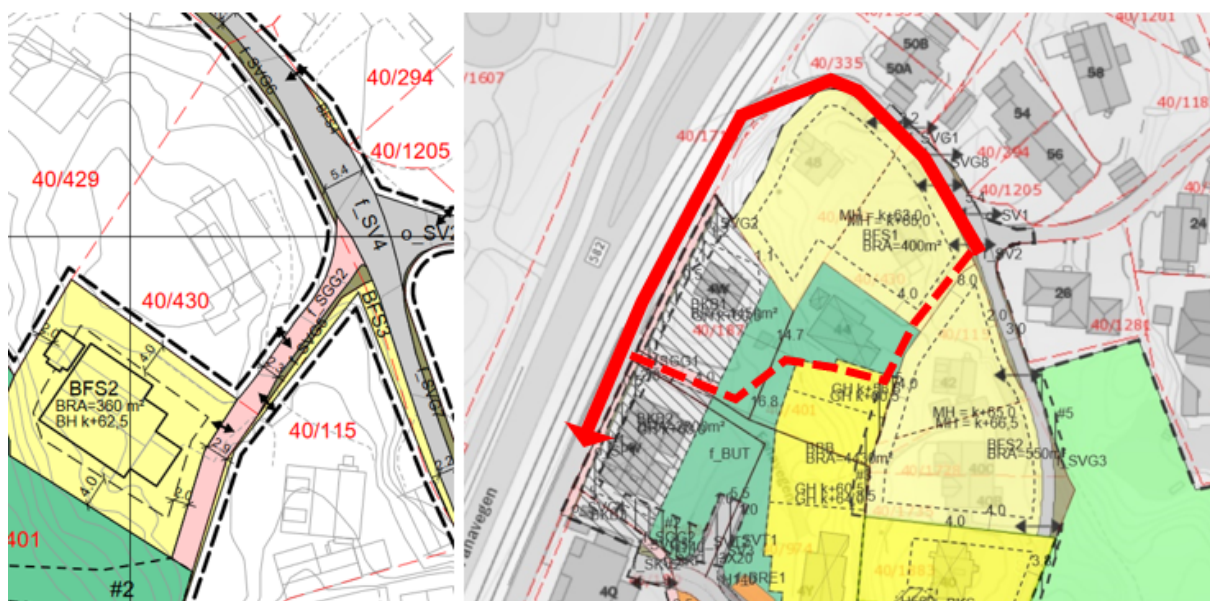
Gangforbindelse mellom BUT og SV1

Til offentlig ettersyn i 2022 var det foreslått en gangforbindelse i nord med formål gangveg (f_SGG2), se figur 10. Til offentlig ettersyn i 2024 ble dette endret til boligformål (BFS1) med ny avkjørselspil. PBE anbefalte i fagnotat at området ble regulert til gangveg, alternativt til boligformål med et bestemmelsesområde for å sikre forbindelsen. Forslagsstiller har ikke imøtekommet våre anbefalinger. Hjemmelshaver ønsker ikke ferdsel her, og har behov for å benytte dette arealet til en avkjørsel i fremtiden for universell adkomst til huset. Hjemmelshaver mener at en gangforbindelse kommer i konflikt med dette. PBE er av den oppfatning at hjemmelshaver må kunne benytte adkomsten i fremtiden, uavhengig av at det reguleres til gangveg. Arealet burde vært sikret som en fremtidig gangveg for å være i tråd med intensjoner i KPA om ferdselsårer og gangnett. Eksisterende forbindelse mot Fanavegen er vist som heltrukken linje i figur 10, og anbefalt ny forbindelse er vist som stiplet linje. Eiendom gnr. 40, bnr.401 har en tinglyst erklæring om ferdsel på denne private vegen, men dette er ikke 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. vedtaks punkt 2.d. Det anbefales videre at avkjørselspil fjernes, jf. vedtaks punkt 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:

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.»

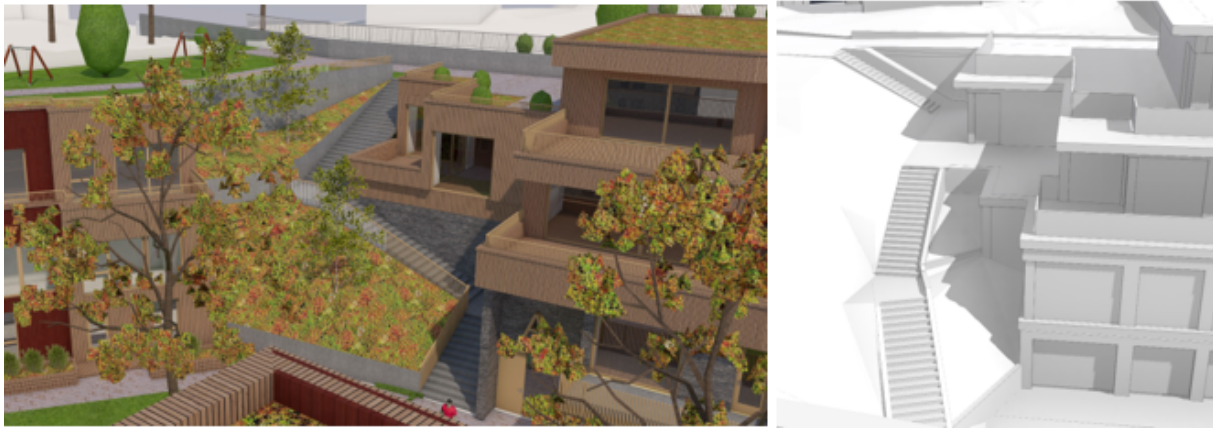
PBE vurderer at endringene med fordel kunne vært på begrenset høring til hjemmelshaver, men kravene til medvirkning har vært fulgt gjennom planprosessen. PBE har i telefonsamtale med hjemmelshaver av eiendom 40/430 videreformidlet vår anbefaling i saken før sluttbehandling. Hjemmelshaver sin merknad til gangveg over eiendommen fremgår av merknadsskjema datert 12.05.2025.



Figur 10: Plankart til offentlig ettersyn i 2022 til venstre, og revidert forslag 2024 til høyre, hvor f_SGG2 foreslås regulert som del av BFS1. Rød heltrukken linje viser dagens gangforbindelse, og rød stiple linje viser mulig fremtidig gangforbindelse.

Trappeforbindelse i nord ved f_BUT og BBB

Det reguleres trapp på nordsiden av felt BBB, som både skal fungere som del av en forbindelse fra Skjoldstølen (o_SV1) til Fanavegen, og som adkomst til nordlig del av uteoppholdsarealet (f_BUT). PBE har vært opptatt av at trappeforbindelsen ikke kommer for tett på boliger, og at det er et tydelig skille mellom felles og privat areal. PBE vurderer at utformingen av trappen var bedre løst i forslaget som ble presentert i 2022, grunnet nivåforskjeller mellom trapp og bolig, se figur 11. I revidert forslag er trapp flyttet i illustrasjoner, men plassering er ikke sikret i planforslaget. PBE har vurdert at endelig plassering kan vurderes ved prosjektering av bebyggelsen, men det vil være viktig å minimere innsyn til boliger.



Figur 11: Utsnitt fra presentasjon i 2022 til venstre, og utsnitt fra illustrasjon i foreliggende planforslag til høyre.

Trappeforbindelse i sør (#4)

Sør i planområdet er det sikret en trappeforbindelse i bestemmelsesområde #4, som kobler seg på felt BKS og videre til Skjoldstølen og til friområdet (o_GF). PBE er positiv til dette. Krav til utforming er vurdert i avsnitt *Massebalanse og terrenginngrep*.

Bygge og anleggsfasen

Bygge og anleggsfasen har vært et tema gjennom hele planprosessen. Naboer er bekymret for enda en anleggsperiode, og viser til at Skjold har høyest andel med luftveisplager ved skolestart. Det er i bestemmelse 2.6 stilt 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 har forståelse for at den store utbyggingsaktivitet i området har vært belastende for naboene og brukere av området, men vurderer at de foreslåtte tiltakene er tilstrekkelige.

Renovasjon og varelevering

Renovasjon er plassert innenfor felt f_BRE. Foreslått plassering frigir mest mulig attraktivt uteareal. Dimensjonert renovasjonsløsning for boligene har noe restkapasitet, og det er mulig at en begrenset andel av næringsarealet kan håndtere sine fraksjoner i felles renovasjonsløsning.

Varelevering skal benytte snuhammer (f_SV3) som oppstillingsplass, og det skal etableres rampe innen bestemmelsesområde #2 og f_BUT til første nivå i felt BKB1.

PBE slutter seg til foreslått løsning for renovasjon og varelevering.

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.

§ 8 kunnskapsgrunnlaget

I naturmangfoldvurderingen er det brukt tilgjengelig informasjon i databaser, og det er gjennomført befarings i vekstsesongen i 2019 og 2020 samt i november 2023, da med hovedvekt på området ved felt BKS som følge av utvidelse av utbyggingsområdet. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planområdet ligger i et område med økende utbyggingspress. Planforslaget medfører tap av natur som har en verdi for arter i nærområdet. Ved befarings 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.»

Det er sikret flere avbøtende tiltak som skal begrense skade på naturmangfoldet, da spesielt knyttet til grønne tak og revevegetering. Dette er et avbøtende tiltak som reduserer konsekvensen av tap av natur innenfor planområdet.

§ 9 føre var prinsippet

Føre-var-prinsippet brukes når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. Det aktuelle området består i dag av boliger med tilhørende hageanlegg. Det er registrert flere forekomster av ask (EN; sterkt truet), og arten har særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. I bestemmelsene er det sikret spredningshindrende tiltak og fjerning av fremmedarter. Blodbøk innenfor planområdet er regulert med hensynssone H560, og skal bevares. Asketrær skal bevares/flyttes innenfor planområdet, og dersom de må fjernes skal de erstattes. PBE vurderer at *føre var prinsippet* ikke kommer til anvendelse.

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

I planbestemmelsene er det sikret at tiltakshaver skal dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Dette knytter seg spesielt til spredningshindrende tiltak for fremmede skadelige arter i planområdet og reetablering av asketrær. Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade.

Klima og energi

Det er utarbeidet klimagassberegninger og klimanorm i henhold til KPA 2018, og det er gjort rede for klimareduserende tiltak i planbeskrivelsen kap. 8.13. De største klimautslippene er knyttet til materialbruk og energi. For å redusere klimagassutslipp er det satt krav i

bestemmelsene til at hovedmaterialet på fasade i felt BKS skal være i tre, samt at det i fellesbestemmelsene for ny bebyggelse er sikret lavkarbonbetong klasse A for konstruksjoner i betong. Etter PBE sin anbefaling er det sikret at det tillates solenergiløsninger i fasadene og på takflatene i felt BKB1, BKB2, BBB og BKS. Solenergiløsninger skal være ikke-reflekterende og integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.

I planforslaget legges det til grunn at fem bygg skal rives. Det er ikke gjennomført ombrukskartlegging, og det er ikke vist til hvordan eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes innenfor prosjektet. PBE oppfordrer til høy grad av gjenbruk av materialer, og da spesielt for rekkehusbebyggelsen som er en lik struktur som eksisterende bygg innenfor planområdet.

I klimanorm, som er en målestokk for klimaambisjonene til planforslaget, gir beregningene en poengsum på 1,1 poeng av totalt 3 poeng. Vi er positive til at ambisjonene ligger noe høyere enn minimumskravene i KPA. Av planbeskrivelsen fremgår det også ambisjoner om svanemerke som blant annet setter krav til energi. PBE oppfordrer til at det velges klimagassreducerende tiltak i forbindelse med den videre prosjekteringen.

Anbefalt 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 bebygd 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.

Plan- og bygningsetaten

Toril Austbø Grande

Fungerende avdelingsleder

Ulf Sæterdal

Fungerende etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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 skygeillustrasjoner 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

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20597