



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2026/13120-1

Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir

Dato: 08.05.2026

**Forslag til detaljregulering, gnr. 114, bnr. 236 m.fl. - offentlig
ettersyn, Store Breiholten, arealplan-ID 72170000**

Om planforslaget

En til En Arkitekt AS foreslår på vegne av BONO Kokstad AS detaljregulering for et område ved Store Breiholten på Kokstad i Fana bydel.



Figur 1 og 2: Plangrense for planområdet, samt oversiktsbilde med omgivelser.

Intensjonen med planforslaget er utvikling av eksisterende næringsområde til kombinert bebyggelse med inntil 260 boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og grønnstruktur. Boligbebyggelsen er foreslått som blokkbebyggelse med varierende høyder, fra 4 etasjer til et høyhus på inntil 13 etasjer. Det foreslås i hovedsak utbygging på grå, utsprengte flater. Reetablering av terrenget er en del av endringene som foreslås. Store deler av grøntområdet skal ivaretas, fordelt på GN (naturområde) og FRI (friområde).

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 02.07.2016. Komplette planforslag til offentlig ettersyn er mottatt den 16.04.2026.

Planprosessen startet opp i 2015 sak PLAN-2022/20480. Et planforslag for samme planområde var til offentlig ettersyn våren 2021 (plan-ID 65120000, arkivsak PLAN-2022/20480). Formålet med planen var hovedsakelig næring og tjenesteyting med en boligandel på 40%. Areal for næring og tjenesteyting var 19 461 m².

Det ble fremmet innsigelse av NVE og Statens vegvesen. Etter dette var det et opphold i arbeidet med planforslaget, da planområdet ble overtatt av ny forslagstiller og annen konsulent.

Det ble avholdt et møte mellom PBE og ny forslagstiller i desember 2022. Forslagstiller har gått videre med et helt nytt planforslag. Nåværende planforslag er en boligplan med blokkbebyggelse som har en 84% boligandel og 4 000 m² til næring/tjenesteyting. Utnyttelsesgraden er noe lavere fra tidligere %-BRA = 261% til %-BRA=248,5%. Det vises til Figur 3 der endringer av utnyttelse (BRA) og fordeling av arealformål kommer frem. Endringene er så store at det objektivt sett er å regne som et nytt planforslag.

| | Planforslag 2021 | Revidert planforslag |
|--|--|---------------------------------|
| Forretning* | 3 000 m ² BRA | 3 000 m ² BRA |
| Tjenesteyting* | 10 376 m ² BRA | 1 000 m ² BRA |
| Kontor* | 6 085 m ² BRA | |
| Bolig* | 13 475 m ² BRA (BKB + BKS) | 20 300 m ² BRA |
| Parkering, boder, overbygget areal og buffer | 12 233 m ² BRA | 12 210 m ² BRA |
| Maksimal BRA (ref. plankart) | 45 169 m² BRA | 36 510 m² BRA |
| Antall boenheter | 146 | 260 |
| Boligandel (%) | 40 % | 84% |

Figur 3: Informasjon om endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn i 2021.

Vi vurderer at tidligere oppstartsmøte og oppstartsvarsel oppfyller krav etter pbl. §12-8 og kan legges til grunn for ny sak. Det er derfor ikke avholdt et nytt oppstartsmøte der private og offentlige instanser har hatt mulighet for å uttale seg til planoppstart.

Det er ikke foretatt medvirkning utover lovens minstekrav.

Merknader til kunngjøring og varsling om oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 5 private merknader og 18 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 15.04.2025. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- For høy bebyggelse mot boligområdet med fare for tap av sol.
- Foreslått bebyggelse tar for mye av grøntområdet.
- Grøntområdet bør ikke reduseres i vesentlig grad av hensyn til barn og unges mulighet for frilek i skogen og naturområdet.
- Thon eiendom AS ber om at gnr. 114, bnr. 183 holdes utenfor planområdet.

Vurdering av planforslaget

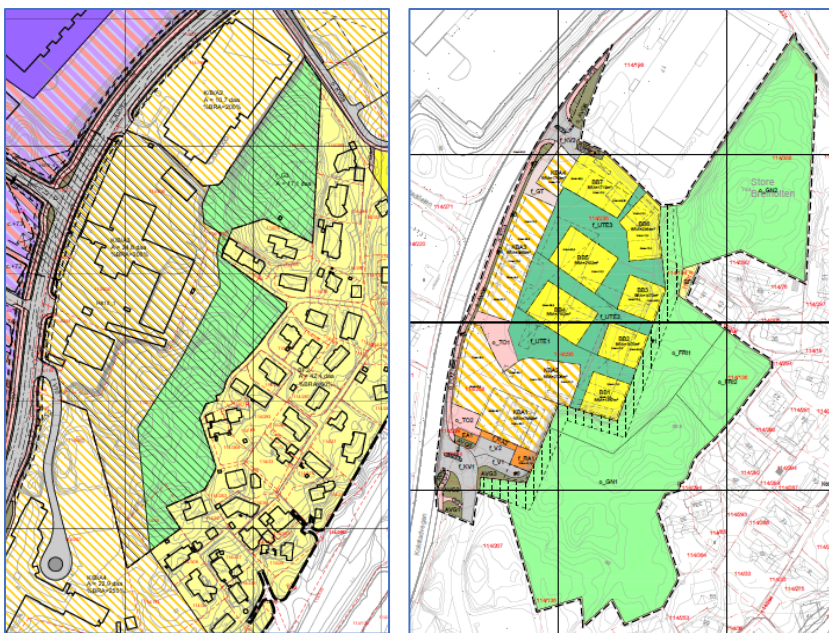
Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet i planforslaget når det gjelder at planområdet utvikles i hovedsak til boligformål, at det bygges på grå flater, og at dagens grøntområde ivaretas. Plan- og bygningsetaten har flere innvendinger til planforslaget, hovedsakelig knyttet utnyttelse og kvaliteter, samt hensynet til naboer. Planforslaget må bearbeides på flere punkt før sluttbehandling. Foreløpig har plan- og bygningsetaten ikke stilt seg bak forslag om høyhus, og vi ber om uttalelser vedrørende høyder, utnyttelsesgrad og utforming.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Arealstrategi og plangrunnlag

Planområdet ligger innenfor byfortettningszone i KPA2018 og omfattes av gul og rød støysone. Området er i hovedsak utsprenget og utbygget i dag, med næringsbebyggelse, forretninger og overflateparkering.

Planforslaget legger til rette for å bevare deler av eksisterende grønnstruktur som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, ved at deler av K/B/A3 (6 320 m²) i område-reguleringsplanen Plan-ID 61130000, vedtatt 24.06.2020 reguleres til grønnstruktur. Planforslaget bidrar således til kommunens mål om arealnøytralitet.



Figur 4: Utklipp av områdereguleringsplanen Plan-ID 61130000 K/B/A3, og planforslaget

Områdereguleringsplanen

- Det stilles krav om detaljreguleringsplan for felt K/B/A3, der rekkefølgekrav skal avklares.
- Områdereguleringsplanen tillater inntil 5000 m² detaljhandel/dagligvarehandel innen feltet.
- Andelen boliger skal være på minimum 40% av samlet BRA. Deler av felles uteoppholdsareal for boligene kan dekket i f_G3, under forutsetning av at adkomsten er universelt utformet.
- Maksimum tillatt byggehøyde er 16 meter gesimshøyde over planert terreng, og som hovedregel skal ny bebyggelse oppføres i fire til fem etasjer. Det skal etterstribes variasjon av byggehøyden innenfor hvert felt. Avinor skal kontaktes ved behov for byggekraner over +95,4 moh.
- Det skal anlegges et torg/byrom i området. Torget skal ha sentral beliggenhet med adkomst fra Kokstadvegen og tilrettelegges for opphold med gode solforhold.

Endringer fra områdereguleringsplanen

Det foreslås betydelige endringer fra områdereguleringsplanen. Dette gjelder særlig andelen boliger som nå foreslås 84% av formålet innen planområdet, med inntil 260 boenheter. Områdereguleringsplanen har krav om at minimum 40% av området ble utviklet til boligformål. Andel næring er lavere enn hva områdereguleringsplanen tillater. Planforslaget utfordrer i tillegg høydebegrensingen som er satt i områdereguleringsplanen.

Stedsanalyse



Figur 5: Stedsanalyse med anbefalingskart, samt viktige målpunkt. Bybaneholdeplasser Kokstad og Birkelandsskiftet markert i oransje.

Det er utarbeidet stedsanalyse datert 03.01.2025 til planforslaget etter krav fra plan- og bygningsetaten. De viktigste prinsippene fra anbefalingskartet i stedsanalysen fra 2025 er gjenkjennelige i planforslaget. Dette gjelder bl.a. plassering av torget, og en tydelig akse fra Kokstadvegen gjennom planområdet til grøntområdet.

Plassering av bebyggelsen

De ulike alternativene det har vært arbeidet med i prosessen etter offentlig ettersyn av plan 65120000, når det gjelder volum, plassering og høyder, kommer frem av planbeskrivelsen, side 13. Generelt ble det vurdert av plan- og bygningsetaten at det ble lagt opp til for mange ulike bygningstypologier, med lamellbebyggelse langs Kokstadvegen, punkthus, blokker og høyhus. Volum og plassering er blitt noe forenklet frem mot nytt offentlig ettersyn. Forslag om høyhus er endret fra to til ett i prosessen. Det foreslås nå mer variasjon i høyder og punkthusene er endret til blokkbebyggelse. Aksen fra Kokstadvegen til grøntområdet er en viktig forutsetning for plangrepet, og er opprettholdt og forsterket gjennom prosessen.

Forslagstiller har utarbeidet Notat høyhusvurdering. Utredningen tar delvis utgangspunkt i temaer i Strategi for høyhus, datert 27. september 2023 for Oslo kommune.

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/hoyhus-i-oslo-strategi-for-barekraftige-hoyhus/>

Etablering av høyhus bør avklares på et overordnet nivå. En vurdering av om høyhus kan anbefales innebærer bl.a. vurderinger av hensynet til omgivelsene, lokalklima, støy, sol og skygge, landskapshensyn, fjernvirkning og siktlinjer, visuelle- arkitektoniske- og grønne kvaliteter, volumoppbygging, utforming av byggets base, tårn og krone, utforming av fasadene og kantsonen, utforming av uterommene og grønne kvaliteter, samt sosial bærekraft og lavutslipp.



Figur 6: Illustrasjon av foreslått bebyggelse innen planområdet

I prosessen har utforming og plassering av bygg mot grøntområdet vært drøftet. Det vises til avsnitt om sol, skygge og vindforhold. Plan- og bygningsetaten anbefaler et tydeligere hierarki mellom et eventuelt høyhus og øvrige bygg. Høyden for KBA2 bør reduseres. Etter plan- og bygningsetatens vurdering bør byggene også avtrappes mer mot grøntområdet, og de tre byggene (BB1, BB2 og BB3) mot grøntområdet bør etter vår vurdering ikke overstige tre etasjer.

Høyhus

Områderegeringsplanen åpner opp for maksimal byggehøyde på 16 meter, der høydene skal variere mellom 4 og 5 etasjer. I planforslaget foreslås ett bygg med 6 etasjer, og ett høyhus på 13 etasjer. Høyhuset innenfor KBA1 er foreslått med maksimal kotehøyde +95. Det vises til figurer 7 til 10. Ifølge forslagstiller vil m² BRA over 5 etasjer (jf. område-reguleringsplanen) utgjøre 8% av den totale utbyggingen.

Planforslaget utfordrer generelle høyder i området og omkringliggende planforslag, bl.a. planforslaget for Brakehaugen, øst for planområdet (arealplan-ID 65070000) og planforslag Ytrebygdsvegen (arealplan-ID 70360000). Å åpne for et slikt vesentlig avvik forutsetter særskilt tungtveiende begrunnelser, og en grundig helhetlig vurdering. Det må videre tas hensyn til en rekke forhold utover selve planforslaget, herunder hvilken konsekvens dette kan få for både pågående og fremtidige planprosesser i nærområdet. Det er utarbeidet en høyhusvurdering, en volumstudie, samt modell av foreslått bebyggelse sett mot omgivelsene.

Mange europeiske byer har de senere årene utarbeidet egne strategier, eller styringsdokumenter for å kunne håndtere utfordringene knyttet til etablering av høyhus. Dette gjelder blant annet Oslo kommune som vedtok en høyhusstrategi i september 2023. Oslo kommune legger til grunn at bygg over 42 meter betegnes som høyhus (12 til 13 etasjer). Strategien peker i tillegg ut områder de mener er mer egnet for høyhus enn andre områder. Dette gjelder bl.a. rundt knutepunkt. Høyhusstrategien er utarbeidet for å få en forutsigbarhet

i saksbehandlingen, begrense høyhus til utvalgte områder, og for å gi føringer for kvalitet i byutviklingen.

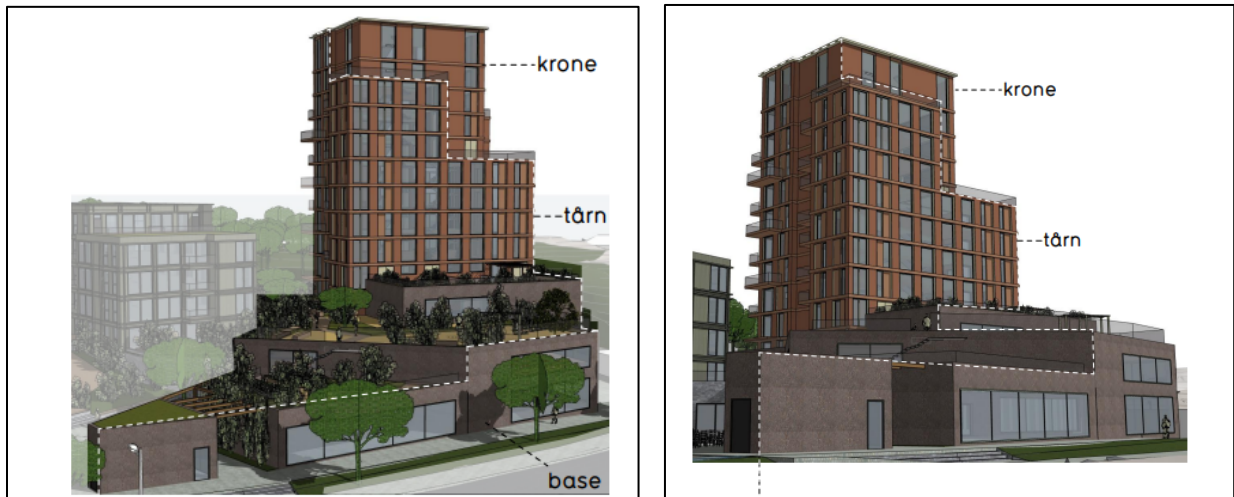
Bergen har en historisk høyhustradisjon hvor viktige bygg rager over den alminnelige bebyggelsen. I Bergen sentrum gjelder dette rådhuset, kirkebygg og Rosenkrantzårnet. Samfunnets verdigrunnlag kan dermed leses i bylandskapet. Bebyggelsen i sentrum etablert etter brannen i 1916 har en høydebegrensning på 27 meter, jf. kommunedelplan for sentrum, vedtatt i 2001. De siste 20 årene er det likevel etablert bygg på 12 og 13 etasjer rundt Nonneseter. På 1960/1970 tallet ble det oppført høyhus i andre bydeler som Ytre Sandviken, Fyllingsdalen og Loddefjord for å møte bolig mangelen.

Bergen kommune har i flere år hatt en tydelig strategi om «teppebyen», det vil si et lesbart landskap, og en bebyggelse som følger landskapstrekkene. Denne strategien har vært sentral i overordnede planer bl.a. gjennom kommunedelplan sentrum og Arkitektur- og byformingsstrategien, Arkitektur+. Ved etablering av høyhus kan samspillet og koblingen mellom bebyggelse og landskap utfordres.

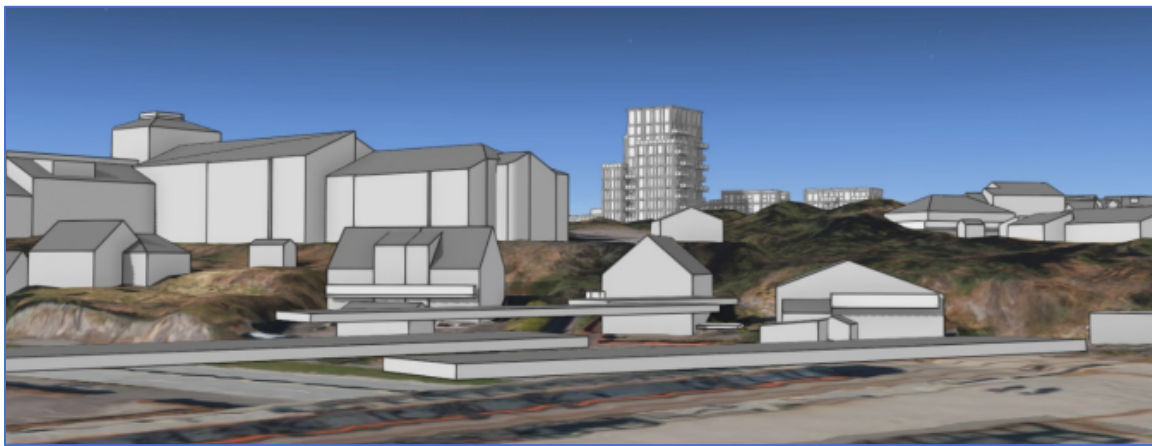
I forbindelse med KPA2018 ble det utarbeidet en høyhusmelding som i hovedsak satte søkelys på Bergen sentrum og andre sentrale områder. Høyhusmeldingen omhandlet kommunens retningslinjer for hvor og hvordan høye bygninger kan plasseres for å sikre god byutvikling, fortetting og bærekraft. Det ble lagt vekt på fortetting fremfor byspredning, der idéene om å skape en kompakt, bærekraftig og levende by lå til grunn. Høyhusmeldingen ble ikke vedtatt i forbindelse med behandlingen av KPA2018. Det er på et overordnet nivå derfor ikke tatt stilling til eventuelle høyhus i Bergen kommune, og perifere områder er ikke omtalt i høyhusmeldingen. Bergen kommune har heller ikke utarbeidet systematisk gjennomgang av områder særlig egnet for høyhusbebyggelse. Det er derved gjennom den enkelte plansak Bergen kommune ved bystyret må ta konkret stilling til forslag om høyhus.

Det er et overordnet mål å legge til rette for økt boligbygging. Høyere bebyggelse kan gi mulighet for flere boliger og variert boligsammensetning. Ved å frigjøre større deler av planområdet til grøntområder kan en delvis oppnå kommunens mål om arealnøytralitet. Planforslaget bygger i hovedsak på allerede utsprengete grå flater og ivaretar i hovedsak naturområdet. Planområdet ligger ikke i et bydelssenter, eller i direkte tilknytning til et knutepunkt. Det er flere hensyn å ta i tillegg til planforslaget i seg selv, bl.a. presedens for pågående og fremtidige planer i nærområdet. Planområdet ligger mellom to bybaneholdeplasser, Kokstadvegen og Birkelandsskiftet. Birkelandsskiftet er i tillegg knutepunkt for busser. Planområdet er ikke pekt ut som et senterområde, eller lokalsenter i overordnede planer.

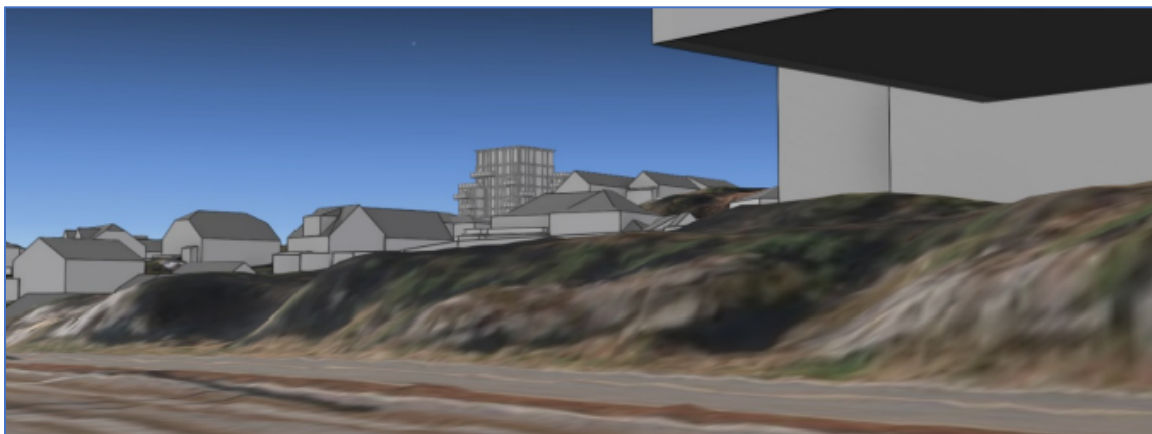
Plan- og bygningsetaten mener derfor at det kan være utfordrende å tillate høyhus i dette området. Høyhus blir en tydelig markør i et ellers relativt flatt landskap.



Figur 7: Illustrasjon av høyhuset sett fra Kokstadvegen med base, tårn og krone



Figur 8: Planområdet sett fra Birkelandsskiftet



Figur 9: Planområdet sett fra bybaneholdeplass Kokstadvegen



Figur 10: Oppriss langs Kokstadvegen som viser høyder og utforming på foreslått bebyggelse

I prosessen har plan- og bygningsetaten stilt seg kritisk til etablering av høyhus i dette området. Dette begrunnes med at planområdet ikke er et senterområde, eller ligger tett ved et kollektivknutepunkt. Birkandsskiftet som er knutepunkt for bybane og buss ligger ca. 900 meters gangavstand, eller ca. 15 minutter å gå. Selv om planforslaget er bearbeidet flere ganger i prosessen, og det har vært avholdt mange arbeidsmøter med mål om et omforent planforslag vurderer plan- og bygningsetaten fremdeles at det vises for tett og for høy bebyggelse. Dette gjelder særlig bygget nærmest høyhuset, bygg B og bygg C, E og H (illustrasjonsplan) mot grøntområdet.

Vi ber om innspill til planforslaget herunder om høyhus kan anbefales i planområdet, med bakgrunn i plassering, fjernvirkning og bokvalitet.

Arkitektonisk utforming

Arkitektur omfatter i vid forstand alle våre menneskeskapte omgivelser. Det handler om enkeltbygg og bygninger i samspill, om helheten i bygninger, uterom og landskapskvaliteter. Det er utarbeidet dokumentasjon datert 27.01.2025 der planforslaget er vurdert opp mot Bergen kommunes arkitekturstrategi, Arkitektur+, om hvordan planforslaget svarer mot forventninger om vakker, særpregget, inkluderende og grønn by. I Arkitektur+, presiseres det at god arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og universell utforming av det enkelte tiltak.

Det er utarbeidet formingsveileder der overordnede formingsprinsipper kommer frem. Illustrasjonsplanen datert 30.01.2026 er retningsgivende for disponering av planområdet, og formingsveilederen datert 26.01.2026 skal legges til grunn for utforming av tiltak. Det er i tillegg utarbeidet flere illustrasjoner av planforslaget, bl.a. perspektiver fra flere vinkler, og virkning av planforslaget både fra nært hold, og fra viktige knutepunkt. Etter vår vurdering må viktige arkitektoniske prinsipper som kommer frem i formingsveilederen sikres bedre i bestemmelsene mot sluttbehandling.

Plan- og bygningsetaten støtter de arkitektoniske ambisjonene som kommer frem i formingsveilederen, samt materialvalget som i hovedsak består av tre og pussede flater. Farge- settingen på bygg skal være innenfor jordfarger med matt fargetone. Særlig viktig er hvordan byggene møter bakken, variasjon i høyder, utforming av balkonger, inngangspartier, samt sprang i fasader. Opparbeidelse av torg, felles uteoppholdsarealer med beplantning av ulike vekster og trær, samt bevaring av naturområdet vil ha stor betydning for helhetsinntrykket.

Grad av utnytting

Planområdet foreslås utbygget med bruksareal 36 510 m², med en utnyttelsesgrad for utbyggingsområdet %-BRA=248,5%. Utnyttelsesgraden er foreslått noe lavere enn i områdereguleringsplanen. Forslagstiller har utarbeidet et dokument som beskriver prosessen frem mot valg av løsning. Hovedgrepet er å bygge ned minst mulig av eksisterende grønnstruktur og regulere deler av arealet avsatt til utbyggingsformål i områdereguleringsplanen og KPA2018 til grønnstruktur. Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at grønnstrukturen bevares, men har merknad til foreslått utnyttelsesgrad ettersom vi foreslår å redusere høyden på noen bygg for å oppnå bedre kvalitet på bygg og uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer

Områdereguleringsplanen har krav om minste uteoppholdsareal 7 m² privat og 15 m² felles per 100 m² bolig. Deler av felles uteareal til boligene kan ifølge områdereguleringsplanen dekkes i grøntområdet, forutsatt at det etableres universelt utformet adkomst fra boligene til naturområdet.

Planforslaget tar utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsareal der minstekravet i byfortettingssone er 40 m² per boenhet. Det er positivt at bestemmelsene legger opp til minimumskrav i tråd med KPA2018 noe som gir økt areal til uteoppholdsarealer, enn vedtatt i områdereguleringsplanen fra 2020. Uteoppholdsarealene blir delvis opparbeidet på dekke. Det er sikret i bestemmelsene minimums jorddybde for ny vegetasjon.

Det er lagt opp til trinnvis utbygging der kravene for opparbeidelse av uteoppholdsarealer for felt KBA1 ikke er tilfredsstillt. Begrunnelsen for at uteoppholdsarealene for dette byggetrinnet ikke gjennomføres samtidig med utbyggingen er at driften av dagligvarebutikken planlegges opprettholdt inntil ny forretning innenfor feltet tas i bruk. Det legges derved opp til en viss fleksibilitet i planforslaget når det gjelder opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Vi gjør oppmerksom på at denne fleksibiliteten kan skape en usikkerhet om og når det opparbeides tilfredsstillende uteoppholdsarealer for felt KBA1 dersom videre utbygging drøyer ut i tid. Plan- og bygningsetaten vurderer at uteoppholdsareal for felt KBA1 må sikres før sluttbehandling. Det kan aksepteres en midlertidig opparbeidet løsning i påvente av utbygging for neste byggetrinn.

Torg o_TO2 er sikret opparbeidet samtidig med KBA1. Oppgradering av eksisterende ballbane i felt o_FRI2 og gangadkomst til denne er sikret i dette byggetrinnet.

Formingsveilederen angir prinsipper for utforming. Det er positivt at det settes av både felles og privat uteareal på bakkeplan med direkte utgang fra boligene, og en buffersone mellom privat og felles uteoppholdsareal. KPA2018 stiller krav om 50% privat areal, mens private uteoppholdsareal er sikret for 70% av boligene. Selv om private areal ikke er mange m², viser undersøkelser at det oppleves som et gode for bokvaliteten. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at tilnærmet alle boenheter sikres privat uteoppholdsareal. Det skal etableres skjermete bilfrie uteområder som skal tilrettelegges for lek og opphold. Vegetasjonsskjerm mot Kokstadvegen med helårsgrønne planter med mål om å filtrere forurenset luft er sikret i bestemmelsene.

Det er sikret i bestemmelsene at minimum 50% av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal, eller offentlig areal. Før sluttbehandling av planforslaget bør fordeling mellom felles- og offentlig areal komme frem. I utgangspunktet er det bymiljøetaten i Bergen kommune som har ansvar for opparbeidelse og drift av offentlige arealer. Det er derfor av betydning at arealet sikres med egne bestemmelser. Kvalitetskravene skal tilfredsstilles herunder støykrav. Planforslaget sannsynliggjør at det er tilstrekkelig mengde som oppfyller kravene til uteoppholdsarealer i stille sone. Vi ber om innspill fra bymiljøetaten vedrørende størrelse, utforming og bestemmelser om opparbeidelse av offentlig torg.



Figur 11: Illustrasjonsplan av planområdet

Bokvalitet

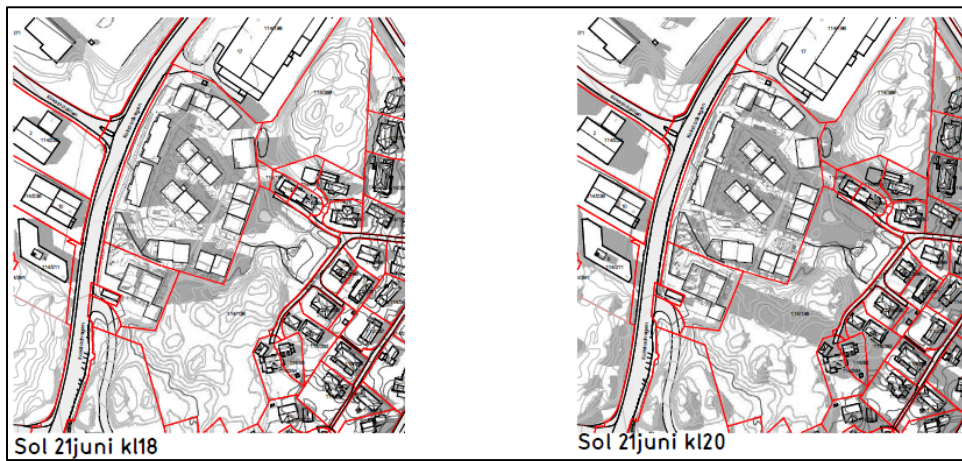
Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for varierte boligformer med fellesfunksjoner både inne og ute. Det er sikret at 250 m² av utbyggingen avsettes til ulike fellesfunksjoner. Det er positivt at toppetasjen på høyhuset forbeholdes fellesfunksjoner, sikret i bestemmelsene. Det skal også etableres felles sykkelverksted.

Bestemmelsene sikrer ikke variasjon i boligstørrelser slik KPA2018 forutsetter. Plan- og bygningsetaten er positiv til variasjon og deleløsninger, slik det kommer frem i planbeskrivelsen side 50 og 51, men dette er ikke sikret tilstrekkelig i bestemmelsene. Før sluttbehandling må det tas stilling til fordeling og leilighetsstørrelser, og det må legges opp til en variasjon med fordeling mellom mindre og større leiligheter.

Det er sikret i bestemmelsene at 5% av boenhetene i planområdet skal ha bruksareal over 80 m² og direkte utgang til bakkeplan. Ettersom 70% av boligene er sikret privat uteoppholdsareal vil også mindre leiligheter få direkte utgang til bakkeplan. Dette vurderes for å være en viktig kvalitet i planforslaget.

Sol, skygge og vindforhold

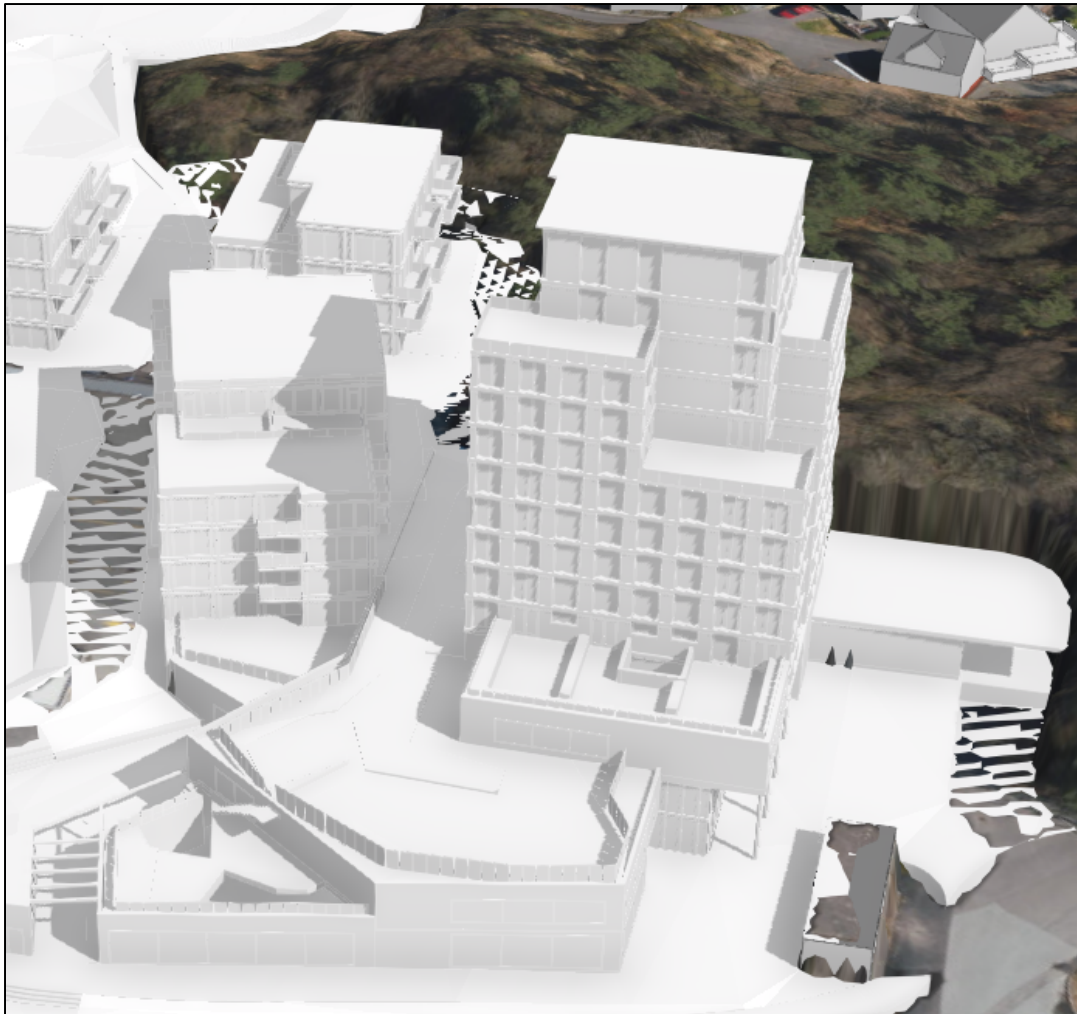
Sol- og skyggediagram viser at høyhusene skyggelegger, både på egne uteoppholdsarealer på bakkeplan, vår og høst om formiddagen, og danner slagskygger i grøntområdet sommerstid. Det foreslås balkonger mot øst som ikke vil få ettermiddagssol. Balkonger som ligger mot sør i felt KBA2 blir skyggelagt tidlig på dagen av høyhuset. Dette er en konsekvens av tettheten og den høye utnyttelsen planforslaget legger opp til. Det vises til Figurer 13 til 18. Krav til uteoppholdsarealer i sol er tilfredsstillt sett mot krav i KPA2018. Det vises til side 54 i planbeskrivelsen.



Figur 12: sol og skyggediagram



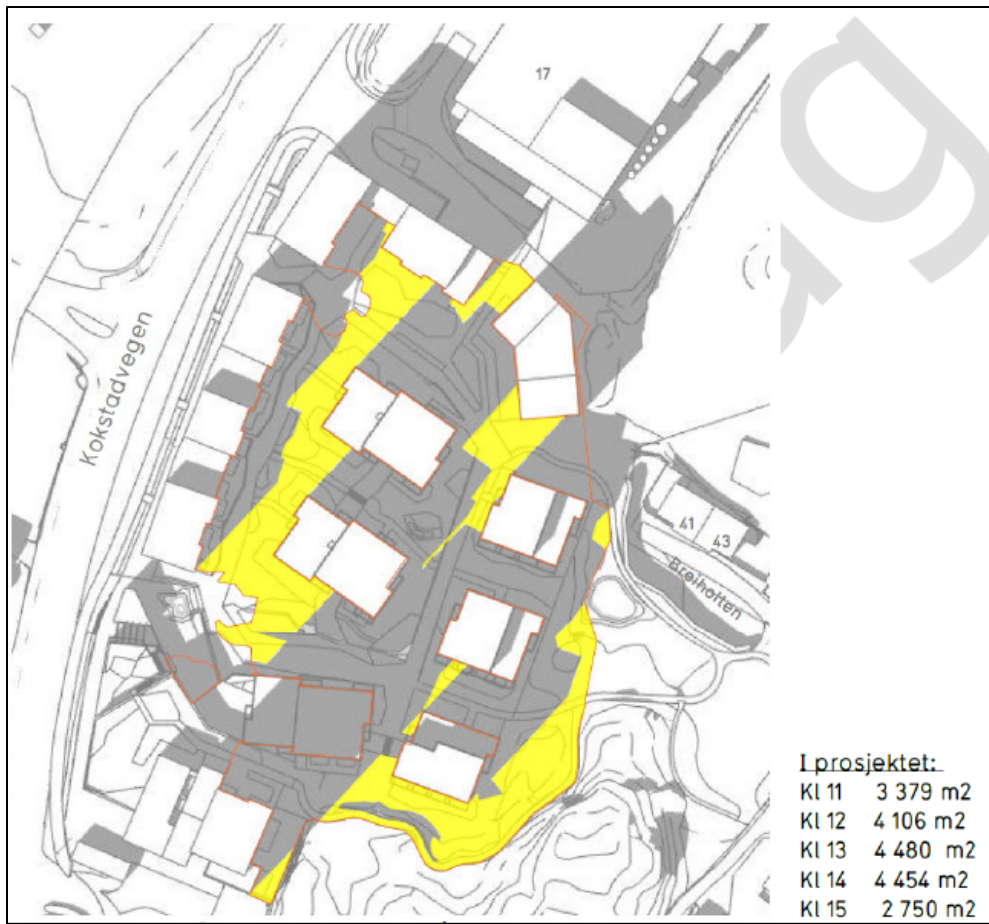
Figur 13: Sol- og skygge, vårjevndøgn



Figur 14: Utklipp fra 3D-modell som viser høyhusets skyggevirkning av bebyggelsen i felt KBA2. Utklippet viser 25. mai kl. 16:00



Figur 15: Sol og skygge 21. juni kl. 17:00



Figur 16: Illustrasjon om viser solforhold kl. 15:00 ved vårjevndøgn



Figur 17: Vindanalyse

Det er utarbeidet vindanalyse der fremtidig situasjon er lagt til grunn. Analysen viser at det er oransje felt på bakkeplan, samt ett rødt felt bak høyhuset i nord. Rødt felt viser områder med ukomfortable vindforhold. Oransje felt viser områder der det er akseptable forhold ved aktivitet. Grønt felt definerer områder der det er komfortabelt å være i ro.

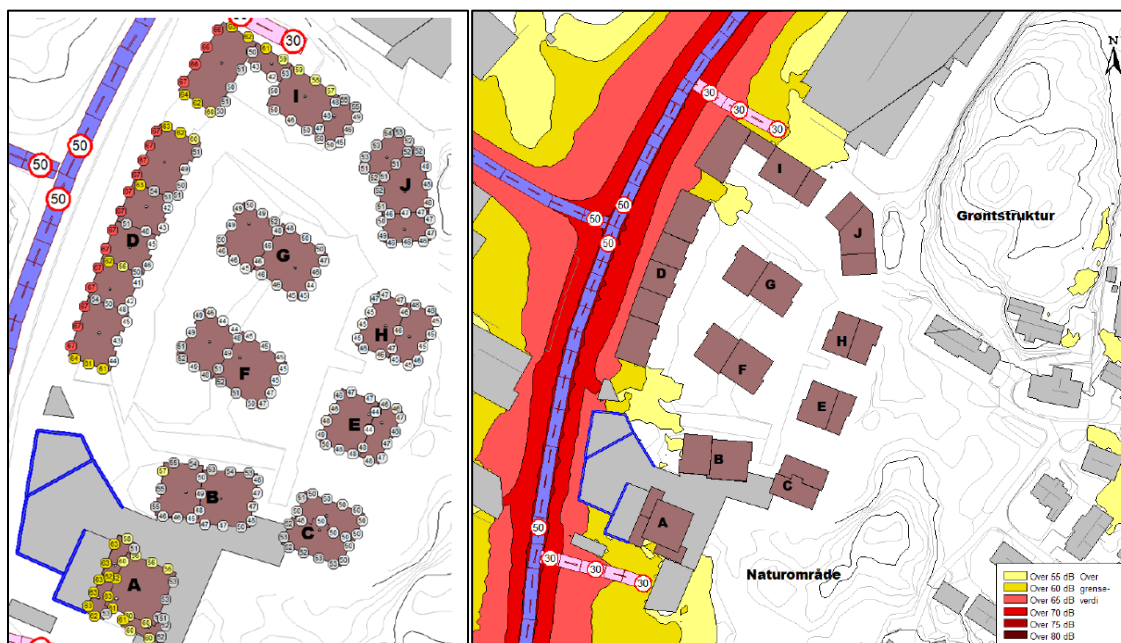
Hovedaksen (f_UTE1) som går fra Kokstadvegen til friområdet (o_FRI1) er merket oransje i vindanalysen. I henhold til formingsveilederen skal området opparbeides med bl.a. møtesteder og lekeplasser.

Areal som medregnes i krav til uteoppholdsarealer (MUA) skal i henhold til KPA2018 være skjermet for vind. I den videre prosessen må plangrepet bearbeides, og tiltak som gir tilfredsstillende vindforhold sikres.

Støy

Planområdet ligger langs Kokstadvegen og er påvirket av veitrafikkstøy i gul og rød støy-

sone, fra Kokstadvegen og Kokstaddalen. Planområdet er ikke berørt av flytrafikkstøy. Planforslaget legger til rette for til sammen 10 leilighetsbygg, med til sammen 260 boenheter. Det legges også til rette for næring, tjenesteyting og kontor langs Kokstadvegen. Planforslagets støyrapport viser at bygg A (høyhuset) og bygg D som ligger langs Kokstadvegen skjermes uteområdene for støy. Hoveddelen av uteoppholdsarealene får derfor støynivå under L_{den} 55 dB.



Figur 18: Støysituasjonen i planområdet etter utbygging

For boliger innen KBA3 og KBA4 tillates det støynivå på fasade opptil L_{den} 67dB, og for inntil 5 boenheter i felt KBA1 med støynivå L_{den} 56-58 tillates det etablert dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade kan løses med tette rekkverk, og med absorbenter i himling, dersom overbygget. Plan- og bygningsetaten støtter at det gis tillatelse til bruk av dempet fasade for en mindre prosentandel av boligene.

For uteoppholdsarealene der støynivå er L_{den} 56 til 58 dB skal balkonger og terrasser skjermes med tette rekkverk, og absorbenter i himling dersom overbygget. Illustrasjonsplanen viser ikke i hvilken utstrekning det må innføres slike tiltak. Før sluttbehandling må det fremkomme hvor det er nødvendig å skjermes uteoppholdsområdene. Det vurderes som negativt for opplevelsen og sammenhengen i uterommene dersom det må settes opp stengsler og støyskjermer.

Mobilitet og samferdsel

Adkomst for bil, gående og syklende er fra Kokstadvegen fra sør via rundkjøringen ved Flyplassvegen, og fra nord fra rundkjøringen i Ytrebygdsvegen.

Birkelandsskiftet er knutepunkt for buss og har i tillegg bybaneholdeplass. I 2024 var ÅDT i Kokstadvegen ved planområdet 9000. Flyplassvegen ved rundkjøringen har 18 500 og 14 100 ÅDT etter rundkjøringen mot flyplassen, og 8000 til 9000 ÅDT forbi planområdet basert på skjønn. Det vises til trafikkvurdering datert 19.12.2025, og mobilitetsplan datert 19.12.2025 som følger vedlagt.

Det er sentralt hvilken virkning planforslaget har for trafikkavvikling og infrastruktur i Ytrebygda. I planforslagets trafikkvurdering vurderes det at tiltaket ikke vil medføre økning i ÅDT i fremtidig situasjon, sett i forhold til dagens situasjon.

Planforslaget har i bestemmelse 6.1.1 sikret at før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest, til felt BB1-BB7 og KBA1-4 skal bl.a. følgende tiltak være gjennomført eller sikret gjennomført: RV 580 Flyplassvegen og nytt Kokstad-kryss, jf. igangsatt planarbeid Plan-ID 70620000.

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget i 2021 knyttet til deres rolle som forvalter av riksveier. Innsigelsen gjaldt bl.a. at det må innarbeides et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av Rv. 580 Flyplassvegen og nytt Kokstad-kryss slik vist i KDP BLÅE. Det er kunngjort oppstart i 2021 av planarbeid for riksvei 580 Flyplassvegen, Birkelands-skiftet - Bergen lufthavn Flestrand, PLAN-ID 70620000.

Gange- og sykkelløsninger

Det er ikke optimale forhold for gående og syklende til og fra planområdet. Fortau ligger på vestsiden av Kokstadvegen, og Kokstadvegen må derfor krysses på vei til viktige målpunkt som kollektiv både til bybaneholdeplass Kokstad, og til Birkelandskiftet.

I regi av Miljøløftet er det etablert tre nye gangfelt med lysregulering på Fv. 173 Kokstadvegen, som tidligere var et ensidig tilbud for gående og syklende på vestsiden av veien. Gangfeltene er plassert slik at de er tilpasset det naturlige gangmønsteret til passasjerer som skal til/fra bybanestoppet på Kokstad, samt kryssing av veien for å komme til ulike service og næringsbygg langs Kokstadvegen. Det skal tilrettelegges for snarvei gjennom naturområdet og derfra er det private veier mot Ytrebygdsvegen og bybaneholdeplass Kokstad.

Tilrettelagte sykkelveier kommer frem i dokumentet Trafikkvurdering Kokstad og i mobilitetsplanen. Det er relativt dårlig standard på tilrettelegging ved planområdet for syklende som må dele bane med fotgjengere i gang- og sykkelveier, på fortau, eller kjøre i veibanen. Det er kombinert gang- og sykkelvei langs Flyplassvegen, og litt lenger nord separert gang- og sykkelvei mot Bergen lufthavn Flestrand. Mot sentrum er det både kombinert gang- og sykkelvei og separert sykkelvei og fortau.

Parkering for sykkel og bil

Sykkelparkeringen er plassert innenfor hvert byggetrinn med tilknytning til bakkeplan. Krav til sykkelparkering er i tråd med KPA2018, eller 2,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, og ellers for andre formål innen planen. Krav til sykkelparkering er høyere enn i område-reguleringsplanen.

For bil foreslås 0,4 til 0,8 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Dette er både lavere enn vedtatt i områdereguleringsplanen (1,2 - 1,4), og i nedre siktet i bestemmelser i KPA2018 som fastsetter 0,6 til 1,4 parkeringsplasser per 100 m² bolig innenfor byfortettingssone. Med den arealfordelingen planforslaget legger opp til, legges det opp til minimum 128 - og maksimum 211 parkeringsplasser.

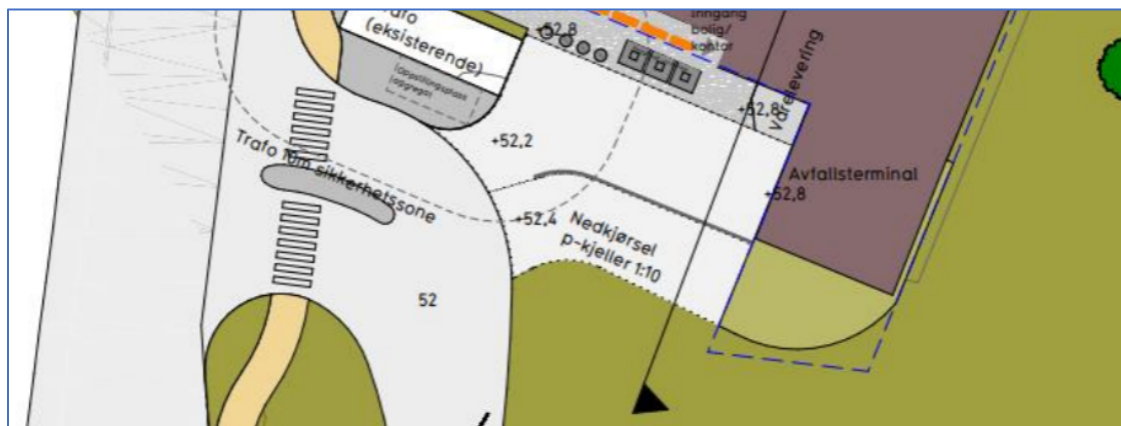
Forslagstiller ønsker lav parkeringsdekning begrunnet i området beliggenhet i nærheten av kollektivknutepunkt. Plan- og bygningsetaten støtter lav parkeringsdekningen for bil med bakgrunn i planområdets beliggenhet ved kollektivknutepunkt. Veinettet i området er belastet og vi vurderer at lav parkeringsdekning kan bidra til mindre kjøring. Lav parkeringsdekning er også gunstig med hensyn til klimatiltak.

Renovasjon

Håndtering av avfall er ulikt delt mellom de planlagte 260 boligene og næringsarealene. Det planlegges for 4000 m² næringsareal, der det tillates inntil 3000 m² dagligvarehandel/ detaljvarehandel. Det planlegges egen renovasjonsløsning i forbindelse med varemottaket.

Løsningen for boligene er basert på et stasjonært avfallssug for papir, plast og restavfall. Det planlegges nedgravd bunttømte containere for matavfall, samt glass og metallemballasje. Noen beboere vil få over 100 meters gangavstand til nedkast for glass og metall og matavfall, noe som er et avvik fra avfallsforskriften. Plasseringen er ved ferdselsåre for aktiviteter som matinnkjøp, reise med kollektiv ved Birkelandsskiftet, eller til parkeringskjeller. Det er lagt opp til gangveger universelt utformet intern i planområdet. Løsningen ligger på sørsiden av planområdet ved nedkjøring til garasjeanlegget, det vises til Figur 19.

BIR har skrevet i uttale til RTP at det forutsettes at BIR overtar eierskapet til den aktuelle avfallsløsningen. Videre forutsettes det at det inngås en skriftlig intensjonsavtale mellom BIR Infrastruktur AS og BONO Kokstad AS (forslagstiller) som skal være signert av begge parter innen 31. desember 2025. Avtalen er signert.



Figur 19: Illustrasjon av plassering av avfallsløsningen. Illustrasjon av ganglinjer til anlegget kommer frem i renovasjonsteknisk plan (RTP), datert 30.06.2026, figur 15.

Plan- og bygningsetaten påpeker at avtale om eierskap og drift av det renovasjonstekniske anlegget er et privatrettslig forhold, og det er derfor ikke knyttet bestemmelser eller rekkefølgekrav i planforslaget til dette.

Vann og avløp

Det er utarbeidet VA-rammeplan til planforslaget. Bergen Vann ga positiv uttale til VA-rammeplanen datert 27. mars 2025. Overvann skal håndteres lokalt, og fordrøyningsløsninger skal fortrinnsvis foretas ved bruk av naturbaserte fordrøyningsløsninger. Flomveier er vist i kart i VA-rammeplanen. Det er sikret i bestemmelsene at uteoppholdsarealer på bakkeplan skal ha overvannshåndtering. I felt UTE1 skal denne være åpen og synlig, og

innlemmet i leke- og oppholdsarealet. Plan- og bygningsetaten har ikke merknad til VA-rammeplanen, men anbefaler at det tas mer konkret stilling til etablering av regnbed i uterommene til sluttbehandling.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml)

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget i Naturmangfoldrapporten, datert 24.11.2023 og tilleggsnotat datert 19.01.2026 er basert på offentlige registreringer, samt kartlegging av området. Planområdet ble befart av botaniker/økolog den 12. november 2022, og 12. juli 2023. En svakhet i kunnskapsgrunnlaget er at det ikke foretatt ornitologiske undersøkelser i hekketiden. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget likevel er dekkende for å fatte beslutning i saken til offentlig ettersyn. I det videre arbeidet må det vurderes om det er behov for ytterligere feltundersøkelser, ettersom det allerede er 3-4 år siden disse ble utført. Disse må da gjennomføres i hekketiden april til juni.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltingsinteresse som rødlistede arter, fremmede arter og ansvarsarter. Innenfor influensområdet på 100 meter er det registrert 49 arter av fugl, derav 18 rødlistearter.

Plan- og bygningsetaten er positiv til at planforslaget hovedsakelig bygger på grå utsprengte flater. Mindre deler av skogen nærmest utbyggingsområdet vil fungere som rigg- og anleggsområde. Deler skogen reguleres også til friområde, som skal tilgjengeliggjøres for opphold, naturlek og rekreasjon. Det finnes tydelige spor av lek i skogen i dag, men belastningen vil sannsynligvis økes betraktelig med 260 nye boenheter og nye tiltak i området. Planforslaget medfører noe nedbygging av natur, men det vurderes likevel positivt at planforslaget ivaretar større del av naturområdet enn vedtatt område-reguleringsplan.

Innen planområdet er det økologisk korridor, definert som et sammenhengende vegetasjonsbelte som krysser området i nord-sør retning. Denne blir ivaretatt i planforslaget, med unntak av at det tillates tilrettelegging for lek og opphold i felt o_FRI1.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget vil medføre liten belastning på naturmangfoldet.

§9 Føre-var prinsippet

Nml stiller krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

Nml krever at tiltakshaver selv skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense tiltakets naturskader. Tiltakshaver er kjent med dette.

§ 12 - Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Nml sier at for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater.

Eksisterende naturkvaliteter i området, herunder artsfunn vurderes å være tilstrekkelig dokumentert, og ivaretatt i planforslaget. Det vurderes som vesentlig at bestemmelsene sikrer ivaretagelse av deler av naturområdet.

Det er definert en anleggssone, og bevaring av trær og natur utenfor sonen må fastsettes før sluttbehandling av planforslaget. Mot sluttbehandling bør det utarbeides en marksikringsplan.

Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor GN skal bevares. Justering av stiens trasé tillates utenfor regulert formål om dette er nødvendig av hensyn til bevaring av eksisterende terreng trær, og/eller vegetasjon.

Ettersom det er registrert flere rødlistede fuglearter, og at det vurderes sannsynlig at flere fuglearter hekker i området ber plan- og bygningsetaten om at bestemmelse 2.5.1 endrer ordlyd til følgende: *Støyende anleggsarbeid og sprengningsaktivitet skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl og pattedyr.*

Risiko og sårbarhet (ROS)

Det vises til rapport Innledende Geotekniske vurderinger, datert 22.05.2022, og Skredfarevurdering, datert 07.09.2024, det kommer frem at det er funnet gode fyllmasser ned til berg. På siden av tomten er det berg i dagen. Rapportene ligger vedlagt.



Figur 20: Lilla område antatt er antatt område med torv i grunnen, rød linje nåværende skjæring i terrenget.

Det er utarbeidet rapport datert 31.05.2022 med hensikt om å undersøke og avdekke eventuelle miljøkonflikter. Det er påvist forurenset grunn med bakgrunn av bensinstasjon som ble oppført innen planområdet på 1980 tallet. Det må utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn før det gis tillatelse til tiltak. Dette må sikres ved rekkefølgebestemmelser til planen.

Barn- og unges interesser

Det er tydelige spor av barns lek i naturområdet med trehytter i flere av trærne. Det ligger en ballbane i planområdet som skal oppgraderes. Barn- og unges muligheter til fri lek i naturområdet er sikret i planforslaget ved at store deler av naturområdet ikke bygges ned. De planlagte tiltakene beslaglegger ikke arealer som i dag eller i fremtiden er i bruk av barn og unge. Planforslaget legger til rette for lek og opphold i uteoppholdsarealene.



Figur 21: Spor etter barn lek i naturområdet (foto plan- og bygningsetaten GES)

Det er flere tilrettelagte leke- og fritidsaktiviteter rettet mot barn og unge og unge voksne i kort avstand fra planområdet som: Rush trampolinepark og Bergen klatresenter, Leos lekeland, Inter Padel Bergen og Bergen Squashsenter. Nord for planområdet er det etablert areal for Bergen Trial Team, en idrettsklubb innen motorsport.

Skole- og barnehage

Ytrebygda har god kapasitet når det gjelder barnehageplasser. Det forventes en økning av antall barn i alderen 1 til 5 år de neste årene. Norlandia Friluftsbarnhage Kokstad ligger i 1,5 km avstand fra planområdet, 11 minutter med kollektiv, eller 22 minutters gange.

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Søreide. Barneskolen i skolekrets Søreide er Søreide barneskole som ligger 4 km fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Ytrebygda skole som ligger 2 km sørøst for planområdet.

Ifølge skolebruksplanen for Bergen 2021-2030 vil elevtallet i Ytrebygda skole bli redusert fremover, særlig dersom det etableres ny ungdomsskole på Søreide som er under planlegging. Dette vil også gjelde for Rå ungdomsskole.

Klima og energi

Det er utarbeidet klimagassberging datert 19.12.2025 og klimanorm for planforslaget.

Det er gjort et anslag for reisemiddelfordeling til og fra planområdet. I klimagassberegningene står det at transport i drift baserer seg på tall fra Bergen kommunes reisevaneundersøkelse. Det er lagt inn som forutsetning for bruk av de ulike transportmidlene at 36% bruker bil, 18% buss og 36% gange/sykkel. Med bakgrunn i at den gjennomsnittlige sykkelandelen i Bergen i dag er ca. 5%, og i Ytrebygda 2%, vurderer vi at antallet som vil bruke gange/sykkel for å være for høyt, til tross for at det er hovedsykkelrute i nærheten av planområdet. Det er gangavstand til dagligvareforretning, større arbeidsplasser og aktivitetstilbud. Vi finner likevel ikke en begrunnelse for at sykkel eller gange til og fra planområdet skal være mer enn 30% høyere enn i Bergen kommune for øvrig. Birkelandsskiftet ligger ca. 900 meter fra planområdet med bybane og busstilbud i flere retninger. Vi vurderer derfor at fordelingen mellom sykkel/gange og kollektiv bør justeres i det videre planarbeidet.

Alle bygg er basert på referansebygg beregnet ved hjelp av areal, noe som gir en del usikkerheter. Totalt utslipp i byggets levetid sammenlignet med bevaring er 106%. I Klimanormen gir arealbruk den høyeste poengsummen. Dette fordi planforslaget hovedsaklig bygger på allerede utsprenge flater og bevarer eksisterende naturmangfold. Tiltaket medfører også et lavt masseuttak.

Plan- og bygningsetaten oppfordrer forslagsstiller til å etablere fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser og redusere utslippene for avfallshåndtering. Kjøretøy for betong- og massetransport bør ha som mål å være utslippsfrie. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som bidrar til reduksjon av energibruk og klimagassutslipp.

Oppsummering

Plan- og bygningsetaten støtter at det foreslås økt antall boliger, og en utbygging på grå allerede utsprenge flater. Det er positivt at det foreslås å bevare større del av naturområdet og skogen. Naturområdet vurderes å være et verdifullt bidrag til opprettholdelse av biologisk mangfold, og for opplevelsen for de som bor og ferdes i området. Det er positivt at grøntområdet er sikret. Grøntområdet o_GN1 og o_GN2 er et skogsområde som i størst mulig grad skal bevares. Mellom grøntområdene reguleres friområde (o_FR11) hvor det tillates etablering av uteoppholdsarealer der naturlig terreng og trær skal søkes bevart så godt det lar seg gjøre, og der det ikke tillates bruk av gummi eller plast. Det vurderes som positivt at planforslaget fremmer tiltak for opphold og lek i natur.

Det er videre positivt at planområdet legger opp til en åpen akse fra Kokstadvegen der det skal etableres et torg skjermet fra trafikkstøy.

Til tross for kvalitetene beskrevet ovenfor vurderer plan- og bygningsetaten at det foreslås for høy utnyttelse og for massiv utbygging. Konsekvenser for naboer, omgivelser, landskap og mobilitet er forhold som må vurderes nærmere i det videre bearbeidelsen av planforslaget mot sluttbehandling.

I den videre bearbeidelsen av planforslaget må kvalitetene i planforslaget sikres ytterligere. Deler av bebyggelsen må reduseres i høyde, og hierarkiet mellom foreslått bebyggelse må tydeliggjøres når det gjelder høyder og avstand. Det må som et minimum sikres midlertidig uteoppholdsareal for KBA1 i påvente av videre utbygging.

Plan- og bygningsetaten ber om innspill til planforslag, og særlig når det gjelder forslag om høyhus, arkitektonisk utforming og uteoppholdsarealer.

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. Detaljreguleringsplan, Store Breiholten, arealplan-ID 65120000 vist på plankart, datert 30.01.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert, 30.01.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2026
Planbeskrivelse, datert 09.02.2026
Merknadsskjema tidligere offentlig ettersyn, datert 09.02.2026
Illustrasjonsplan 1, datert 30.01.2026
Illustrasjonsplan 2, datert 30.01.2026
Snitt og oppriss 1, datert 26.01.2026
Snitt og oppriss 2, datert 26.01.2026
Snitt og oppriss 3, datert 26.01.2026
Snitt og oppriss 4, datert 26.04.2026
Luftkvalitetsvurdering revidert, datert 06.01.2025
Perspektiver, datert 16.01.2025
Sol- og skygeillustrasjoner, datert 29.01.2026
MUA-plan, byggetrinn 1, datert 29.01.2026
MUA-plan, datert 30.01.2026
Stedsanalyse, datert 03.01.2025
Rapport vindanalyse, datert 04.02.2026
Arkitektur +, datert 27.01.2026
Høyhusvurdering, datert 04.02.2026
Formingsveileder, datert 26.01.2026
Registrering eksisterende bygninger, samt uttale fra byantikvaren, datert september 2018
Klimagassberegning, datert 19.12.2025
Klimanorm, datert 21.03.2025
Klimanorm, følgenotat, datert 21.03.2025
Naturmangfoldrapport, datert 24.11.2023

Naturmangfold, tilleggsnotat, datert 19.01.2026
Støyrappport, datert 15.01.2025
ROS-analyse, datert 26.01.2026
Renovasjonsteknisk plan - trafikksikkerhetsvurdering, datert 20.05.2025
Renovasjonsteknisk plan (RTP) inkludert uttale fra BIR, datert 30.06.2025
VA-rammeplan datert 10.11.2025
Uttale Bergen Vann til VA rammeplan, datert 05.03.2026
Brannteknisk skissenotat, datert 19.12.2025
Geotekniske vurderinger, datert 22.05.2022
Skredfarevurdering, datert 07.09.2024
Miljøteknisk vurdering, datert 31.05.2022
Mobilitetsplan, datert 19.12.2025
Tragikkvurdering, datert 19.12.2025
Lengdeprofil vei, datert 07.10.2024
Tverrprofil veg, datert 20.12.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

Saksnummer