



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

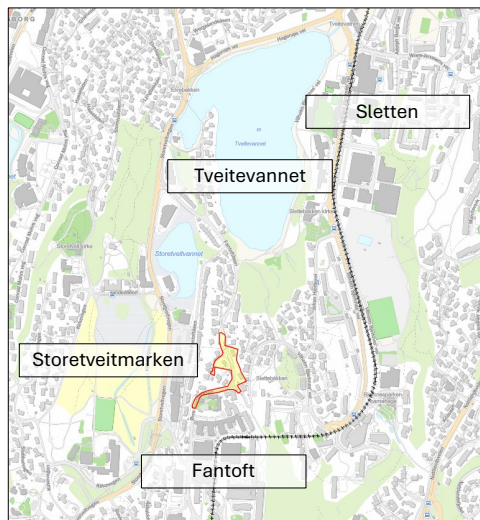
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2024/13955-82
Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel
Dato: 11.06.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Årstad. Gnr. 12, bnr. 104 mfl., Øvre Fantoftåsen arealplan-ID
71620000**

Om planforslaget

EN TIL EN ARKITEKTER AS foreslår på vegne av BYBO AS detaljregulering for et område på Fantoft i Årstad bydel. Planområdet utgjør rundt 7 200 m² og ligger i byfortettingssone i Kommuneplanens arealdel 2018. Hele området omfattes også av hensynssone kulturmiljø H570_3 og infrastrukturene fjernvarme. Øvre Fantoftåsen og Vilhelm Bjerknes' vei har status som historisk veifar.



Figur 1. Planområdets avgrensning og plassering. Planområdet er vist med rød/gul figur.

Planforslaget legger til rette for ti nye boliger som er foreslått som rekkehus og et leilighetsbygg med tre leiligheter. Tre eksisterende boenheter fordelt på én eksisterende enebolig og en tomannsbolig inngår også i planområdet. Én eksisterende enebolig er foreslått revet.

De nye boligene er foreslått plassert mellom eksisterende bygg, også kalt eplehagefortetting. I plangrepet er det i hovedsak lagt vekt på ivaretagelse av kulturmiljøelementer som hager og

historisk veifar. Det er lagt opp til bruk av naturterreng som felles uteoppholdsareal. Parkering er foreslått løst på bakkeplan.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Historikk

Forslagsstiller har gjort flere forsøk på boligfortetting på tomteområdet. De første forslagene omfattet noen flere eiendommer enn avgrensningen til det nåværende planforslaget.

På vegne av forslagsstiller sendte plankonsulent Arkitektgruppen Cubus den 1. desember 2021 et skisseforslag til PBE for diskusjon i et veiledningsmøte. Forslaget bestod av 134 enheter. PBEs vurdering den 01.02.2022 var at «området har lite potensial for fortetting, men en begrenset eplehagefortetting kan være mulig. En eventuell utbygging vil trolig utløse krav til opparbeiding av nødvendig infrastruktur» (sak/journalpost 202131510-5).

Plankonsulent sendte deretter inn et planinitiativ den 21.06.2022 med forslag om 55 enheter og opptil 5 etasjers bygg. PBEs vurdering var at dette var et omfang som var for stort til å være forenlig med hensynssone kulturmiljø (sak/journalpost PLAN-2022/24301-4). Planinitiativet ble derfor revidert og det ble foreslått 30 enheter og opptil 3,5 etasjer. PBE stoppet dette planinitiativet endelig i februar 2023, med vurderingen at planforslaget var i strid med hensynssone kulturmiljø, ville medføre terrenginngrep og ikke ville klare å oppnå uteoppholdsareal med kvalitet og riktig mengde (PLAN-2022/24301-4). Forslagsstiller ba ikke om å få saken forelagt politisk.

På vegne av forslagstiller sendte plankonsulent En til en arkitekter den 06.02.2024 et nytt skisseforslag for diskusjon i veiledningsmøte med PBE. Forslaget bestod av 11 enheter med ene- og tomannsboliger. PBE vurderte at forslaget var av et omfang som i stor grad tok hensyn til kulturmiljø, men at det måtte jobbes videre med blant annet materialitet (PLAN-2024/10859-7).



Figur 2. Øverst til venstre: forslag om 130 boenheter (veil. sak 202131510). Øverst til høyre: planinitiativ juni 2022 med 55 enheter. Nederst til venstre: revidert planinitiativ desember 2022 (sak PLAN-2022/24301). Nederst til høyre: forslag sendt innfor veiledningsmøte 06.02.2024.

Planprosess og medvirkning

Med bakgrunn i veiledningen i sak PLAN-2024/10859 sendte En til en arkitekter et nytt planinitiativ den 19.06.2024. Med bakgrunn i dette planinitiativet ble det varslet oppstart av planarbeid den 16.09.2024. Planforslaget ble mottatt til førstegangsbehandling den 20.03.2026.

Medvirkning

Det har vært avholdt fire arbeidsmøter mellom oppstart og førstegangsbehandling. Byarkitekten, Byantikvaren, Bymiljøetaten, Statens Vegvesen (SVV) og Vestland fylkeskommune har deltatt i møtene. I møtene har arkitektur, kulturmiljø og trafikksikkerhet vært tema.

Naboer til planområdet har sendt flere brev til plankonsulent og PBE om veiretten til den private delen av Øvre Fantoftåsen.

Det er ikke foretatt noen medvirkningstiltak utover dette.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt syv private merknader og ni høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 20.05.2026. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

Veg og trafikk:

- Det er en bekymring for smal veg, manglende møteplasser, snumuligheter, fortau, trafikksikkerhet og anleggstrafikk. Det må stilles krav om rekkefølgekrav for økt trafikksikkerhet og utbedring av Øvre Fantoftåsen.

Nabo- og eiendomsforhold/VA, renovasjon og drift:

- Krav om kompensasjon ved inngrep på berørte eiendommer. Sikring av tilkomst, teknisk infrastruktur (VA, strøm, internett), støttemurer og gjerder uten kostnader for naboer.
- Stilles spørsmål om kapasitet på privat VA-anlegg, rettigheter, krav fra Bergen Vann, og renovasjonsløsninger (BIR).

Bebyggelse og strøkskarakter

- Innvendinger mot leilighetsbygg/rekkehus; ønsker om tilpasning til eneboligpreg, kulturmiljø og hensynssone H570 (historisk veifar/kulturmiljø).
- Natur, landskap og trær: Bevaring av grøntstruktur, eldre trær (eik/ask), naturmangfold, fremmede arter og fjernvirkning.
- Risiko og miljø: Skred/ras, sprengningsmetoder, støy i anleggsperioden (særlig barnehage/bofellesskap), overvannshåndtering.

Vurdering av planforslaget

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

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

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er hele planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg (byfortettingssone). I henhold til KPA skal byfortettingssonen videreutvikles som bolig- og næringsområde. Området ligger samtidig i hensynssone kulturmiljø. For tiltak byfortettingssonen som i tillegg ligger innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur.

Planområdet ligger også i infrastrukturene for fjernvarme og er omfattet av tilknytningsplikten.

I KDP Landås (i kraft 15.01.1996, planID 4601_9730000) er området vist som «boligområde der stadfestet reguleringsplan gjelder».

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan *Årstad/Fana, Fantoft studentby* (planID 30080000), vedtatt 17.03.1967) blir opphevet for de deler som overlapper med ny plan.

Kulturmiljø, arkitektur og boligkvalitet

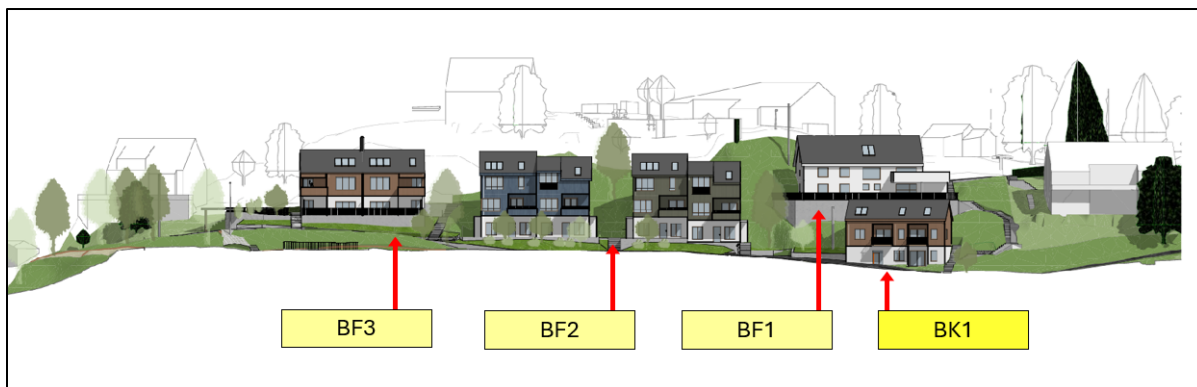
Føringene i KPA §35.5 for kulturmiljø viser til at alle elementene i kulturmiljøet som består av bygg, hageanlegg og veg skal bevares. Ett hus blir foreslått revet for å tilgjengeliggjøre dette husets hage som felles uteoppholdsareal for hele området. Samtidig vil det historiske veifaret bevares, men oppgraderes med fartshumper for å ivareta trafikksikkerheten. I det følgende blir vurderingene bak boligbyggene gjennomgått.



Figur 3. Eksisterende situasjon. Gul strek markerer planområdet. Det gule hustil venstre i planområdet er foreslått revet. De to andre er foreslått bevart.

BF1 og BF3

I planforslaget er to eksisterende bygg foreslått bevart og vil inngå som del av den foreslåtte bebyggelsen. Det ene bygget er en tomannsbolig på gnr. 12 bnr. 33 innenfor arealformål BF3. Boligen på BF3 fikk ferdigattest i 1952, tegnet av arkitekt Sverre Losnedahl. Det andre er en eksisterende enebolig på gnr. 12 bnr. 104 foreslått som arealformål BF1. Eksakt byggeår for enebolig og arkitekt er ukjent, men bygget er synlig på flyfoto fra 1961. For at strøkskarakteren skal opprettholdes, er det viktig at fasader bevares. I planbeskrivelsen er det foreslått at byggene kan rehabiliteres. Det må knyttes bestemmelser til BF1 og BF3 før sluttbehandling som sikrer at byggene ikke rives og at fasader bevares.



Figur 4. Eksisterende og forslag til ny bebyggelse på østsiden av den private vegen Øvre Fantoftåsen. Arealformål i plankartet er vist med etikett og piler under. BF3 og BF1 er eksisterende bygg.

BK1

Innenfor arealformål BK1 foreslås et bygg med tre leiligheter og to etasjer. Bygget vil være plassert like nord for avkjøringen og ligger tett på veien. I planinitiativet var det foreslått et leilighetsbygg her med fire leiligheter og en underetasje som parkeringskjeller. Byantikvaren vurderte at bygget ble for stort i møte med veien. Typisk for området er at det er noe areal for parkering og hager mellom veg og bygg, som det er tilstrebet å tilpasse seg i planforslaget. Bygget blir fortsatt liggende tett på veien, men er foreslått nedskalert slik at byggets fasader i større grad er tilpasset karakteren i strøket. Til sluttbehandling ber vi om at forhage blir sikret i bestemmelsene.



Figur 5. Til venstre: Dagens situasjon. Privat del av Øvre Fantoftåsen tar av fra den offentlige vegen. I midten: forslag til nytt bygg med 4 boenheter den 29.08.2025. Til høyre: forslag til nytt bygg med tre leiligheter lagt til grunn i planforslaget til offentlig ettersyn.

BK2

Innenfor arealformålet BK2 (gnr. 12 / bnr. 77) ligger en eksisterende enebolig som var ferdigbygget i 1957 og tegnet av arkitekt Egil Øfstegaard. I planinitiativet var det først foreslått å bygge én ny enebolig på vestsiden av den eksisterende. Fordi bygget på BK1 ble nedskalert, var byantikvaren i møte 3.9.2025 (journalpost PLAN-2024/13955-63) åpen for at eneboligen på BK2 kunne rives. Forslagsstiller har derfor foreslått å rive eneboligen for å gi plass til et nytt rekkehus med tre boenheter samme sted som dagens bygg er plassert.

Den endrede utnyttelsen innenfor BK2 vil gjøre at eksisterende kolle i større grad kan tilgjengeliggjøres for hele området og fungere som felles uteområde. PBE vurderer at endringen i plangrepet tilfører større kvaliteter med et større felles uteområde på eksisterende terreng enn tidligere forslag med to eneboliger.

Kollen er foreslått sikret som felles uteområde (bestemmelse 3.4 og 2.7.1).



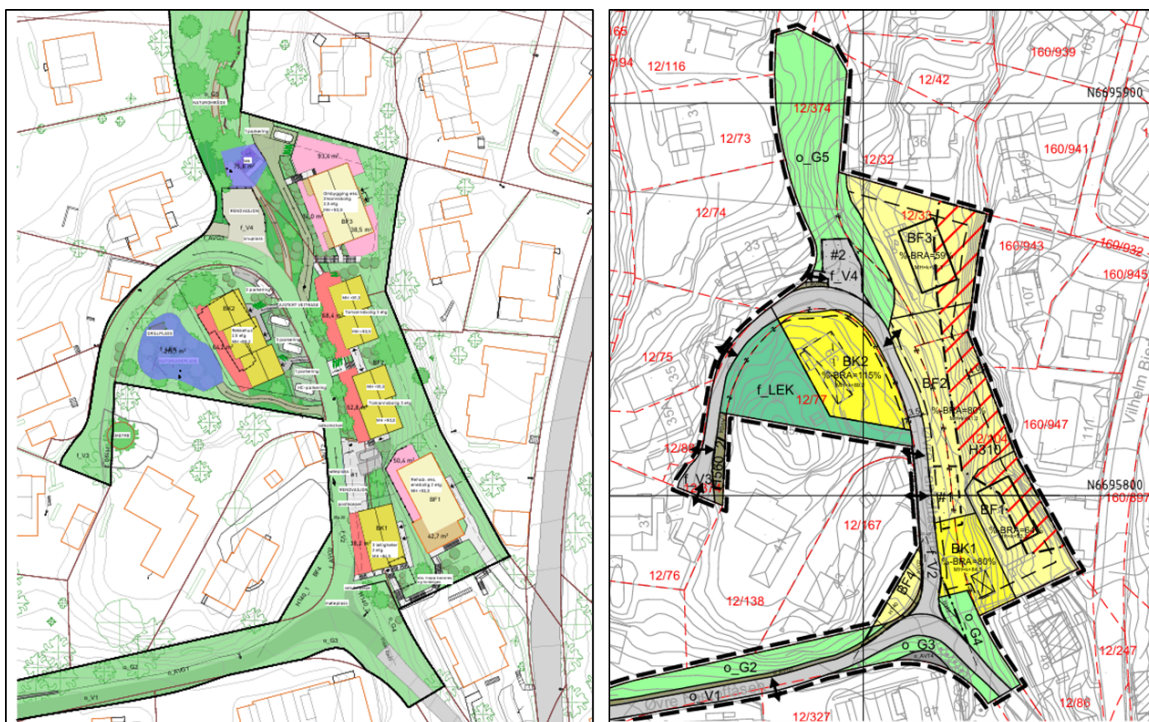
Figur 6. Til venstre: eksisterende situasjon. I midten: forslag presentert 29.08.25. Forslaget var å bevare det gule huset og bygge en ny enebolig på samme tomt. Til høyre: planforslag 20.03.26. Forslaget går ut på å rive det gule huset for å gi plass til tre rekkehus. Kollen foreslås som felles uteoppholdsareal.



Figur 7. Til venstre: Forslag presentert i planinitiativet 30.05.2024. Til høyre: Forslag presentert 23.10.25 og som er lagt til grunn i innsendt planforslag. Lysegule bygg er eksisterende, mørkegule nye. Eksisterende bygg lengst vest er foreslått revet til erstatning for rekkehus med tre sammenhengende enheter. Huset lengst sør (nærmest avkjørsel) nedskaleres.

Uteoppholdsarealer

Arealer med kvalitet til uteopphold angis som minste uteoppholdsareal (forkortet MUA). MUA-planen vedlagt planforslaget viser disponeringen av slikt areal og fordelingen mellom areal som skal være privat for hver bolig og areal som skal være felles for alle boligene omfattet av planforslaget.



Figur 8. Til venstre: MUA-plan. Blå arealer er fellesarealer, rød arealer er private for nye enheter og rosa er private for eksisterende bygg. Til høyre: plankart. Fellesarealene inngår i arealformål som dekker areal som ikke er med i beregningen av uteoppholdsareal.

Det totale private og felles utearealet utgjør 773 m². Gjennomsnittlig privat uteareal er 22 m² for de nye boligene og 86 m² for de eksisterende. Fellesarealet utgjør i gjennomsnitt 22 m² per enhet, og utgjør 38% av total mengde uteoppholdsareal. KPAs minstekrav sier at minst 50% av utearealet skal være felles. Om de eksisterende eneboligene ikke medtas i beregningen vil de nye boligene få en andel på 57% felles uteoppholdsareal og vil isolert oppfylle KPAs minstekrav. Når de eksisterende boligene har vesentlig høyere andel privat uteareal enn de nye, er det rimelig å tenke at beboerne her i mindre grad vil benytte de felles uteoppholdsarealene.

Uteoppholdsarealet til de nye enhetene og hele fellesarealet er vist på bakke. Minst 82% av dette vil oppfylle kravet om 4 timer sol ved vårjevndøgn, som er godt over KPA-kravet om minst 50% sol denne dagen. De eksisterende boligene er ikke tatt med i beregningen. De eksisterende boligenes uteoppholdsareal ligger til dels på understøttede verandaer som ligger høyere i terrenget enn foreslåtte nye uteoppholdsareal og vil sannsynligvis klare solkravet.

MUA-planen viser mer privat og felles uteareal enn det som er foreslått sikret (bestemmelse 3.1.6.a). I nord er felles uteareal vist med arealformål for offentlig grønnstruktur i plankartet. Arealformålet dekker samtidig et areal som ikke er med i MUA-beregningen, og avgrensningen mellom disse er ikke definert i plankartet.

Samlet vurdering

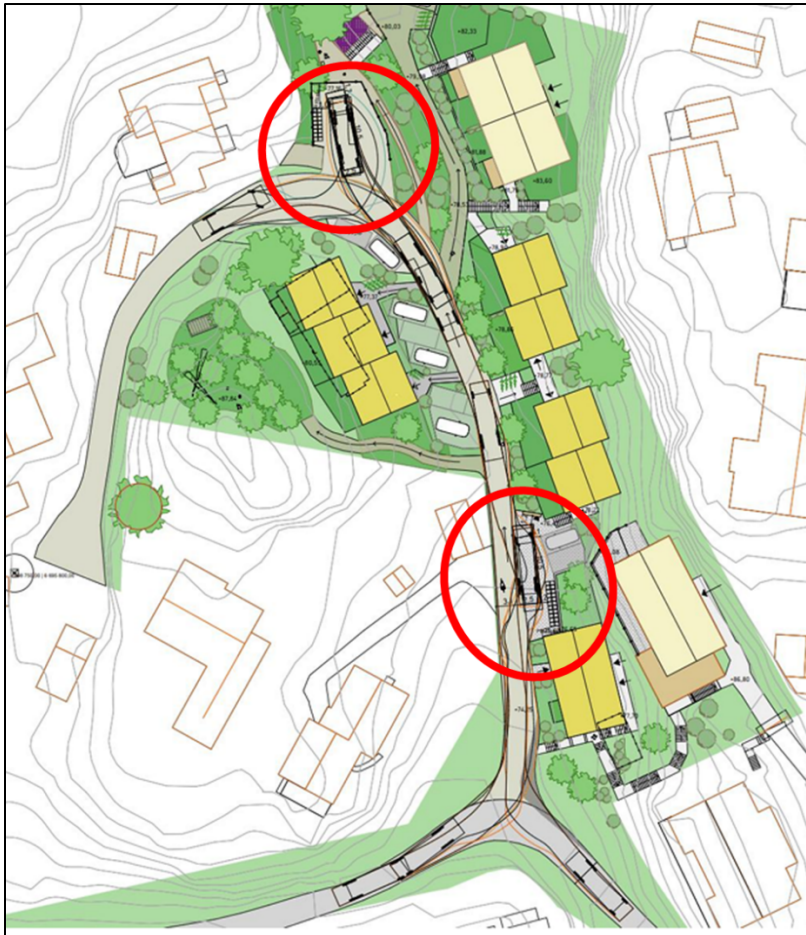
I planforslaget vurderer vi at selv om ett eksisterende hus rives, er det jobbet vesentlig med hensynet til strøkets karakter. Nye bygg er tilstrebet bygget med lignende bygningstrekk som eksisterende bebyggelse, og hager og veganlegg er ivarettatt.

Vi er usikre på om kollen (vist på figur 6) er universelt utformet. Flere av de private arealene vil bli smale og ligge tett på vei. Selv om dette er å anse som strøkstilpassing, er arealene likevel smalere enn det som er tilfelle ellers i området. Dette kan kompenseres ved at alt uteoppholdsareal sikres opparbeidet. Til sluttbehandling må det derfor være samsvar mellom arealformål i plankart, hva som er vist i MUA-plan og hva som blir sikret i bestemmelser. MUA-planen må også oppdateres til å gi et korrekt bilde av solforholdene for uteoppholdsarealene til nye og eksisterende boliger.

Renovasjon

I planforslaget er det foreslått en renovasjonsløsning med trillbare avfallsspann, også kalt tradisjonell løsning. Avfallet er foreslått hentet på to forskjellige områder for å opprettholde den preaksepterte ytelsen om maks 100 meter gangavstand. Avfallsområdene vil også være tilgjengelig for de boligene i Øvre Fantoftåsen som ligger utenfor planområdet. Løsningen innebærer at avfall på begge stedene må hentes samtidig, da det kun er området lengst nord som vil ha snumulighet. Forslag til renovasjonsløsning er vist i figur 9.

Løsningen forutsetter at BIR får veirett til den private veien. Renovasjonsplanen har lagt til grunn lastebil på 10,5 meter, ikke 12 meter som er standard for liten lastebil etter gjeldende vegnormal (N100 versjon 2023). Kurveradier på veganlegget viser at en bil på 12 meter uansett vil klare svingene, men illustrasjoner i RTP og vegtekniske tegninger må oppdateres både med rett bilstørrelse og radius på vendesløyfe for å vise at bilen vil komme seg inn og ut.



Figur 9. De røde ringene viser område for henting av avfall og oppstilling av renovasjonsbil. Den øverste ringen markerer også område som renovasjonsbilen må bruke for å snu.

Trafikk

Eksisterende vei i planområdet er del av den historiske Trondhjemske postveg (Stavanger-Trondheim). I sin uttale til oppstart var bymiljøetatens (BME) og Statens vegvesens (SVV) vurdering at selv med en utbygging på 13 boenheter ville vegen kreve en oppgradering med fortau og møteplasser. Vegen fører en gjennomgangstrafikk mot Slettebakken som er vurdert til å være 500 ÅDT. SVV var samtidig av den vurdering at siden vegen er historisk veifar ville en tilstrekkelig utbedring stride med vernehensynet. Gjennom planprosessen er det diskutert mulige tiltak for utbedring av veg. Foreliggende forslag baseres på løsning uten fortau. En slik løsning forutsetter tiltak for å holde trafikken på et lavest mulig nivå og at hastigheten holdes redusert. Det har vært diskutert både enveiskjøring, forbud mot gjennomkjøring mellom Slettebakken og Fantoft og fysisk stenging av Vilhelm Bjerknes' vei. Planforslaget er ikke til hinder for at enten enveiskjøring eller forbud mot gjennomkjøring kan innføres, men dette må avgjøres i en skiltplan som godkjennes av vegmyndighet. En stenging ville gjort Vilhelm Bjerknes' vei og Øvre Fantoftåsen til blindveier, som begge måtte få etablert en snumulighet.

I planforslaget er det lagt til grunn et lavt utbyggingsomfang og en lav parkeringsdekning (nærmere omtalt i avsnitt Parkering) for å holde den nyskapt trafikk så lav som mulig. I trafikkanalysen er det utredet at trafikkøkningen vil være en ÅDT på 20 biler.

som ville fått negativ innvirkning på strøkskarakteren. Samtidig ligger området nær bybanen og lokalsenteret på Fantoft, og det er dermed gode forutsetninger for å kunne bo og leve i området og være lite avhengig av bil.

Med forutsetning at de foreslåtte parkeringsplassene skal benyttes av beboerne, blir det ingen plass til noe annet parkeringsformål slik som gjesteparkering eller delebiler. Dette ble forslagsstiller utfordret på i møte 20.09.2022 (sak PLAN-2022/24301-5). Dette har ikke blitt fulgt videre opp, men den knappe parkeringsdekningen taler for at dette bør vurderes videre. Til sluttbehandling må det defineres hvem som er de tiltenkte brukerne av parkering. I tillegg er ikke parkeringsdekning for BF3 omtalt, og må sikres.

I bestemmelsene er det foreslått 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Regnet ut ifra oppgitt BRA på 2 471 m² vil dette tilsi drøyt 60 sykkelparkeringsplasser. Bruksarealet inkluderer derimot areal for bilparkering, så antallet vil etter all rimelighet være lavere enn 60. Planforslaget har to bestemmelser om plasseringen, der den ene sier at *«Parkeringsplassene skal plasseres i tilknytning til boligene»*, og den andre sier at *«Det kan tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser i deler av 1.etg på leilighetsbygget innenfor BK1.»* I planbeskrivelsen står det at *«[parkeringsplasser for sykkel] er tenkt løst i tilknytning til hver bolig, samt i fellesareal på bakkeplan i leilighetsbygget.»* 16 plasser er vist i illustrasjonsplanen på bakkeplan unntatt BF1 og BK1. Det er uheldig at fordelingen og tilgangen til plassene ikke er presisert bedre, da et betydelig antall plasser ikke er redegjort for. Det er uklart om fellesarealet i leilighetsbygget skal huse alle resterende plasser, eller om plassene her kun gjelder boligene i leilighetsbygget. Det er uklart hvor tyverisikre plassene er og i hvilken grad gjester vil ha tilgang til sykkelparkering. Utrechnet antall sykkelplasser, plassering og tilgang for disse må konkretiseres til sluttbehandling.

Barn og unges interesser

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

I nærheten av planområdet ligger det flere områder for friluftsliv som er kartlagt av bymiljøetaten. Tveitevannet med friområder har tilkomst via Vestre Fantoftåsen. Storetveitmarken er tilgjengelig via Fantoft og gangbro over Storetveitmarken. Områdene er markert på Figur 1. Grøntområdet i nord består av en sti med bratt terreng på begge sider, med private boliger og hager på opp- og nedsiden. Arealet inngår ikke i databasen over kartlagte friluftsområder og det er ikke synlige spor av barns lek her. Det er derfor ikke foretatt noen nærmere medvirkning av barn og unge for dette området. Søndre del av dette arealet er foreslått tilrettelagt som fellesareal med lekeplass, samt et lekeområde i fellesarealet på kollen i vest ved eksisterende enebolig.

Planforslaget har et begrenset omfang og vurderes isolert sett å ikke gi vesentlig påvirkning på skole- og barnehagekapasitet i nærområdet. For barnetrinnet (1.-7. trinn) har Slettebakken skole nok kapasitet i overskuelig fremtid. For ungdomstrinnet (8.-10. trinn) vil Storetveit ha nådd kapasitetsgrensen i 2029¹ hvis ikke skolen bygges ut.

¹ [Kunnskapsgrunnlag til Skolebehovsplan for Bergen 2025-2045](#) sjekket 11.05.2026.

ROS

Tema som er avdekket i ROS-analysen datert 13.11.2025 er i hovedsak løst.

ROS-rapporten sier at største nominelle fare for skred er 1/1000, mens kartet i skredfarevurderingen datert 29.04.2026 viser at faren er 1/100. Skredområdet er vist i kart (faresone H310) med tilhørende bestemmelse 6.2.1 og sikret gjennomført med bestemmelse 2.8.3.a. Opplysningene i de to rapportene må samsvare til sluttbehandling

Klimagassberegninger

I klimagassberegningene er det brukt standardscenarier for utbygging, som heter «nybygg pluss eventuell riving av eksisterende bebyggelse» og «bevaring». Scenariet «bevaring» er basert på det tidligere forslaget om å bevare ytterligere ett bygg, men dette alternativet inkluderte også et nybygg med parkeringskjeller som er inkludert i utslippsberegningen. Regnemethoden gjør at man ikke får sett de reelle utslippene med kun bevaring satt opp mot nybygging. Det går heller ikke tydelig frem om alternativene skiller på rehabilitering av eksisterende bygg, eller kun har med forventet rehabilitering av både nye og eksisterende bygg senere i livsløpet. Ombruk av eksisterende bygningsmateriale er heller ikke omtalt.

Nye bygg i øst vil medføre inngrep som består av fjell, men forslaget legger ikke opp til bygging på areal med vesentlige naturverdier og dermed heller ikke karbonutslipp som følge av arealbruksendringer. Derimot vil masseuttaket og transporten medføre utslipp. Det er lagt til grunn at alle masser skal transporteres bort, selv om det er nevnt at noen masser er antatt gjenbrukt.

I planforslaget er det i utgangspunktet lagt opp til lav bruk av bil. Likevel har klimagassberegningene lagt inn en bilførerandel på minst 67%, sykkelandel på 25% og bussandel på 7% og baneandel på 2%. Tilsvarende tall i reisevaneundersøkelse for Bergen er 42%, 3% og 18% (buss, bane og annen kollektiv samlet). PBE vurderer at særlig kollektivandelen er lav, spesielt i lys av beliggenheten nær bybanen, at bybanens tilbud er langt bedre enn busstilbudet og at den lave parkeringsdekningen tilsier at andelen bilreisende bør være lav.

Planforslaget oppfylder KPAs minimumskrav for klima. Til sluttbehandling må klimagassberegningene regne på et rent bevaringsalternativ sammenlignet med tiltakene i planforslaget, og ombruk beregnes. Potensialet for massegjennbruk må også konkretiseres. I tillegg må det være samsvar mellom reisemiddelfordeling og tiltak som er foreslått som påvirker reisemiddelfordelingen. Bestemmelse om fjernvarme må medtas.

Naturmangfold

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfold, skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det er utført naturmangfoldutredning datert 30.06.2025 av Biota Naturkompetanse, samt utarbeidet eget notat om bevaringsverdige trær av Vestlandsarboristen datert 24.11.2024. I forbindelse med naturmangfoldrapporten ble det gjennomført en befaring i mai 2025 og trekartleggingen ble gjennomført i september 2024. På befaringene er det gjennomført tilstandsvurderinger av en kjent eik vest i planområdet (gnr. 12 bnr. 138) som har blitt klassifisert som en forekomst av

naturtypen hul eik. Det er også registrert to asketrær langs den kommunale vegen sørvest i planområdet (gnr. 12 bnr. 374) og et ved Øvre Fantoftåsen 42 (arealformål BK1). Asketrærne er i liten grad rammet av askeskuddsjuke og er klassifisert som overlevelsesdyktige. Det ble ikke gjort registreringer av fugl på befaringen, men basert på tidligere kjente observasjoner av fiskemåke og gråspurv registrert i Artskart er influensområdet klassifisert til leveområde med noe verdi for fugl. Hele planområdet er vurdert til å ha noe verdi som funksjons- og leveområde for vanlige arter.

På befaringen ble det registrert flere fremmede arter, både langs veier, i hager og i grøntområdet nord i planområdet. Flere av artene har svært høy spredningsrisiko, blant annet platanlønn, parkslirekne og kjempebjørnekjeks. Komplette liste er oppgitt i naturmangfoldrapporten.

PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det skal vurderes sumvirkninger av tekniske inngrep på et økosystem. Tre store asketrær er registrert i området. To av trærne står i sørvest og foreslått bevart med en hensynssone i sin helhet (H560_2, med tilhørende bestemmelse 6.3.1). Asketrebestanden i hele Europa er truet av utrydning på grunn av askeskuddsjuke, en sykdom forårsaket av en sopp som sakte dreper de trærne som rammes. Soppsporene spres med vinden. Men, hensynssonen er avgrenset til å kun beskytte trærne dersom de ikke er rammet av sykdom, hvilket det ene treet er. I og med at trærne er rammet av sykdommen, er det uvisst om hensynssonen faktisk verner trærne. Asketreteet ved Øvre Fantoftåsen 42 (arealformål BK1) ble kartlagt sent i prosessen på et areal hvor utbyggingspotensialet har vært mye i fokus i prosessen. Planlagt utbygging vil trolig ikke medføre at tilstanden og bestandsutviklingen til naturtyper eller arter blir vesentlig berørt. Det er heller ikke klart om treet er fullt motstandsdyktig mot askeskuddsjuken. Samtidig bevares ett friskt og ett delvis friskt tre i sørvest. Kronen til den hule eiken på gnr.12 bnr.138 er foreslått bevart på den delen som ligger innenfor planområdet. Selve den hule eiken ligger på eiendom som ikke er omfattet av planforslaget. Rotsystemet som går inn i planområdet er sikret med i hensynssone H560_2.

PBE vurderer at det er positivt at hager og grønnstruktur bevares. Noe vegetasjon i skråning i øst vil fjernes, men med unntak av en ask som felles vil tiltak i planforslaget i liten grad påvirke naturmangfoldet. Naturmangfoldet påvirkes heller ikke av andre fysiske inngrep eller andre påvirkningsfaktorer. For at økosystemet kan styrkes, må det tydeliggjøres hvilke fremmedarter som skal fjernes i bestemmelsene.

Til sluttbehandling må også bestemmelsen om asketrær gjøres tydelig på om trærne skal bevares.

§ 9 Føre-var prinsippet

I prosessen har det vært stilt krav om naturkartlegging og egen vurdering av trær. Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok til å treffe en beslutning. Føre var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

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

I og med at lite natur bygges ned, er det heller ikke foreslått spesifikke tiltak for tilbakeføring eller restaurering av natur. Bestemmelsene åpner for fjerning av fremmede arter som er klassifisert til høy spredningsrisiko jamfør norsk fremmedartliste. Det er ikke spesifisert hvilke arter og når fjerningen eventuelt skal gjøres. Det er akseptabelt at det ikke trengs en full utrenskning, siden det i liten grad er foreslått inngrep i natur. Til sluttbehandling bør det likevel spesifiseres hvilke arter som skal fjernes.

Samlet vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Samlet sett vurderer plan- og bygningsetaten at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 i hovedsak er ivaretatt på plannivå. Dette forutsetter at overnevnte presiseringer og krav knyttet til asketrær og fremmedarter følges opp i videre planprosess og at innspill fra berørte fagmyndigheter vurderes gjennom høringen.

Oppsummering av PBEs vurderinger

Vi slutter oss i all hovedsak til hovedformålet i planforslaget. Bevaring av eksisterende bygg og tilpassing av nye bygg til kulturmiljø og ivaretagelse av hager og historisk veifar vurderes som positivt.

Før sluttbehandling har vi likevel vurdert at noen forhold må avklares og arbeides videre med:

- Felles uteoppholdsareal må defineres etter hva som er uteoppholdsareal etter kravene, andre uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig grønnstruktur.
- Det må fastsettes bestemmelser for BF1 og BF3 som sikrer at bygg ikke rives og at strøkskarakter/fasader bevares.
- Forhage må sikres for BK1.
- MUA-planen må oppdateres for å gi et korrekt bilde av solforholdene på de eksisterende utearealene til BF1 og BF3.
- Behov for vegteknisk areal inkludert grøfter og deres utforming i tråd med kulturmiljøhensynet må klargjøres.
- Bestemmelse 2.8.1 må endres så det går klart frem hva som skal sikres for anleggsfasen.
- Hvem parkeringsdekning er ment for må sikres, delebilløsning må vurderes. BF3 må inngå i parkeringsdekningen.
- Klimagassberegningene må skille tydelig mellom bevaring og nybygg
- Gjenbruk av masser må tydeliggjøres.
- Reisemiddelfordelingen må vurderes på nytt
- Bestemmelse om fjernvarme må medtas.
- Illustrasjoner i RTP og vegtekniske tegninger må oppdateres både med rett bilstørrelse og radius på snusløyfe for å vise at bilen vil komme seg inn og ut.
- Utreignet antall sykkelplasser, plassering og tilgang for disse konkretiseres til sluttbehandling.
- Opplysningene i skredfarerapport og ROS-analyse må samsvare.
- Bestemmelsen om asketrær gjøres tydelig på om trærne skal bevares.
- Spesifisere hvilke fremmedarter som skal fjernes.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Årstad. Gnr. 12, bnr. 104 mfl., Øvre Fantoftåsen, arealplan-ID 71620000
vist på plankart, datert 05.05.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 22.04.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Byplansjef

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 05.05.2026
Reguleringsbestemmelser datert 22.04.2026
Planbeskrivelse datert 22.04.2026
Merknadsskjema oppstart 04.02.2025
Illustrasjonsplan datert 27.01.2026
MUA-plan 22.01.2026
Snitt og oppriss 26.01.2026
Perspektiv datert 26.01.2026
Sol- og skygeillustrasjoner datert 29.01.2026
Vegtegninger - offentlig veg datert 29.12.2025
Vegtegninger - privat veg datert 29.12.2025
ROS- analyse datert 13.11.2025
VA-rammeplan og uttale Bergen Vann datert 10.03.2026
Kulturminnedokumentasjon og uttale Byantikvaren datert 12.02.2026
Rivedokumentasjon datert 12.01.2026
Renovasjonsteknisk plan datert 16.02.2026
Trafikkanalyse datert 26.09.2025
Naturmangfoldsrapport datert 30.06.2025
Bevaringsverdige trær datert 24.11.2024
Klimagassberegning datert 28.01.2026
Klimanorm datert 18.12.2025
Skredfarevurdering datert 29.04.2026
Skredfarevurdering datert 02.10.2012
Stedsanalyse datert 29.05.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2024/13955