



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

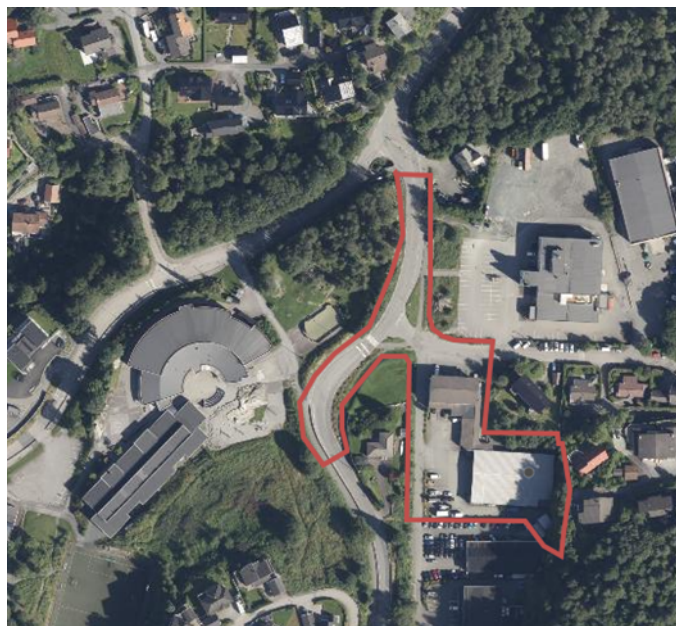
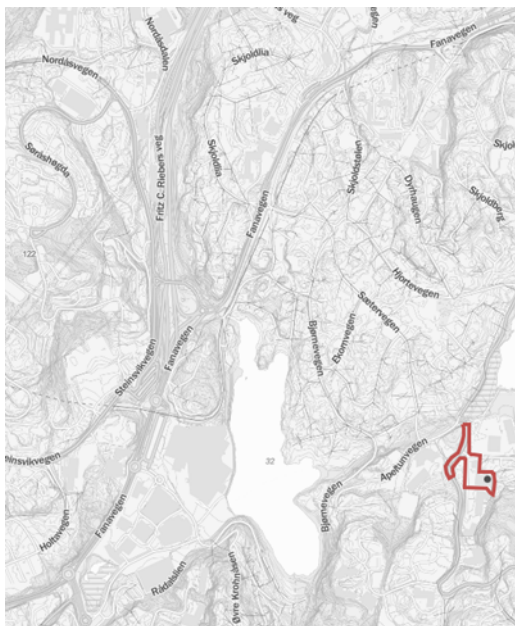
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2024/10434-73
Saksbehandler: Randi Karin Tveit
Dato: 10.06.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana. Gnr. 88, bnr. 84 mfl., Nedre Nøttveit arealplan-ID 71540000**

Om planforslaget

SE-ARKITEKTUR AS foreslår på vegne av VESTBO BBL detaljregulering for et område på Apeltun i Fana bydel.



Figur 1: Lokalisering av planområdet markert med rød linje til venstre og ortofoto av planområdet til høyre

Intensjonen med planforslaget er foretting med boligformål. Det foreslås etablert ca. 38 boenheter i felt BB1 og BB2. Maksimal grad av utnyttning er 106% BRA for felt BB1, BB2, f_UTE1 og f_UTE2. Innenfor felt BB1 er utnyttelsesgraden 155 % BRA og 130 % for BB2. Det legges opp til en transformasjon der eksisterende næringsbebyggelse rives og ny bebyggelse oppføres på allerede bebygde og asfalterte arealer. Planforslaget innebærer endring av arealformål fra industri til bolig.

Viktige tema i planprosessen har vært byggehøyder, volum, utnyttelsesgrad, arkitektur og utforming, uteoppholdsarealer og plassering av renovasjonsløsning.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 07.09.2024. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 27.05.2026.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 4 private merknader og 11 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 17.02.2026. Apeltun skole sendte et innspill til reguleringsplanen den 10.12.2024. Innspillet er vurdert i merknadsskjemaet. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

Medvirkning

Det har ikke vært medvirkning utover det som følger av plan- og bygningsloven. I løpet av planprosessen har naboer (november 2025) kommet med ytterligere innspill til planforslaget, disse er vurdert i merknadsskjemaet.

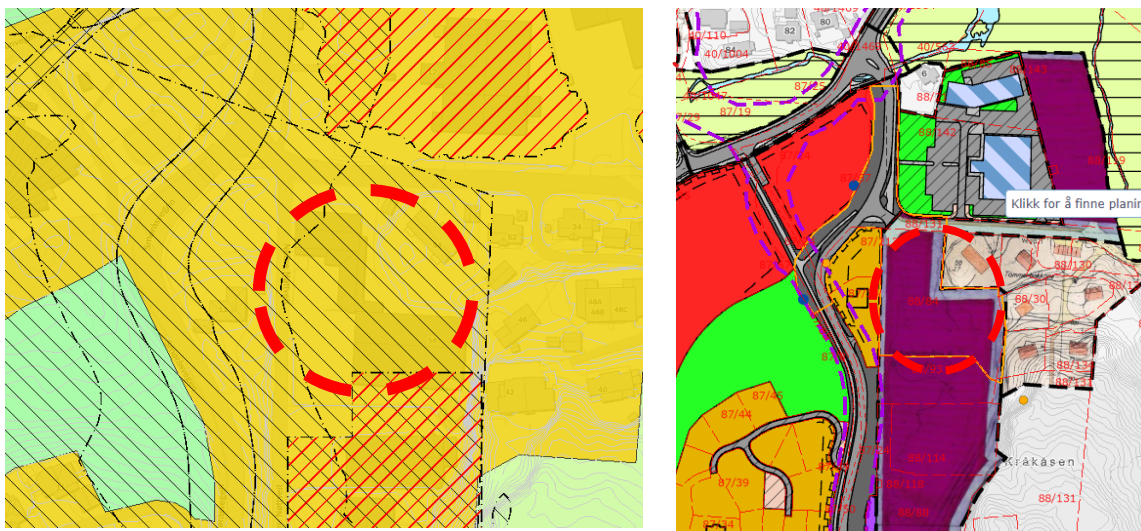
Vurdering av planforslaget

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).

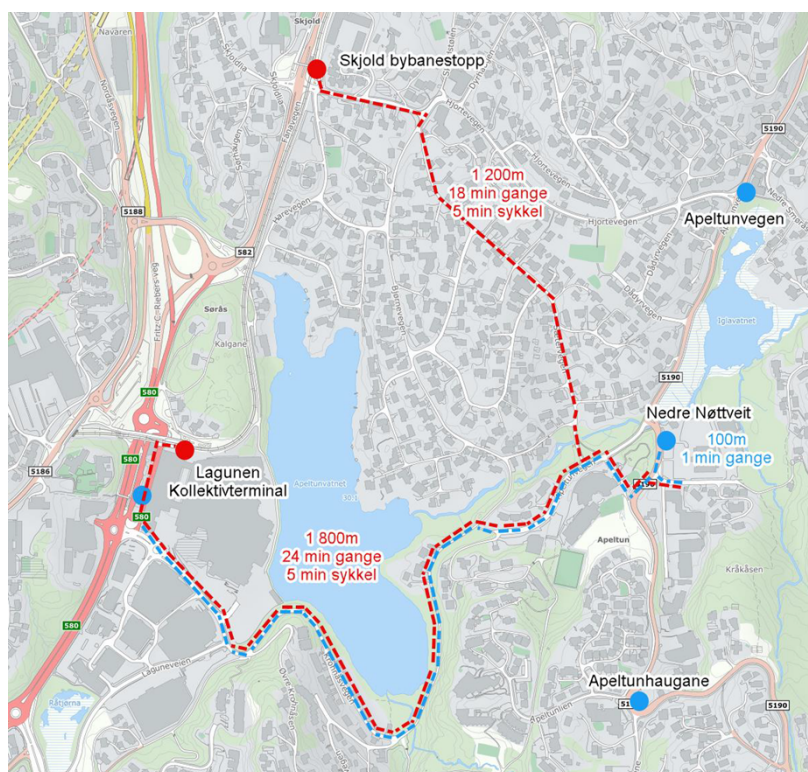
Forholdet til overordnede planer og gjeldende plangrunnlag

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel (KPA 2018). Planområdet ligger innenfor ytre fortettingssone i KPA og inngår i hensynssone for aktsomhetsområde for steinsprang, jord-, flom- og snøskred (H310_1), konsesjonsområde for fjernvarme (H410_1) og deler av arealet inngår i gul støysonen (H220_3). Planområdet er hovedsakelig omfattet av en eldre reguleringsplan, Fana. del av gnr. 88 bnr. 1, Nøttveit industriområde (planid 5640000), jf. figur 2. I reguleringsplanen er planområdet regulert til industri.



Figur 2: Utsnitt fra KPA2018 som viser planområdets plassering (rød sirkel) i ytre fortettingssone (sone 3) til venstre, og utsnitt som viser reguleringsplaner rundt planområdet til høyre.

Planområdet ligger ca. 2 km fra Lagunen terminal og Thon Senter Lagunen. Ny bebyggelse har gangavstand til nærmeste busstopp, dagligvarebutikk, Apeltun skole og rekreasjonsområder. Kollektivtilbudet i området vurderes som moderat. Nærmeste holdeplass er Nedre Nøttveit, hvor busslinje 76 har avganger med varierende frekvens gjennom dagen. Gangavstanden til Lagunen terminal er 24 minutter, og 18 minutter til Skjold bybanestopp. Herfra er det god tilgang til et bredere kollektivnett. Planområdet har god tilgjengelighet for gående og syklende, jf. figur 3.



Figur 3: Avstander til kollektivknutepunkt. Blå prikker angir holdeplass for buss, røde prikker angir holdeplass for bybane. Avstander til Lagunen kollektivterminal og skjold bybanestopp er også angitt.

Til varsel om oppstart uttalte Vestland fylkeskommune (VLFK) at kollektivtilbudet i området er dårlig og legger til grunn at planforslaget vil være bilbasert, noe som ikke er i samsvar med

kravet om nullvekst i biltrafikken. VLFK stiller derfor spørsmål ved grad av utnytting, og mener at antall boliger bør reduseres. Statsforvalteren i Vestland viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og at planområdet ligger noe perifert i forhold til sentrumsstruktur og hovedrute for kollektivtransport. Statsforvalteren anbefaler derfor at det kun åpnes for et mindre boligfelt. Statens vegvesen uttaler at fortetting i planområdet kan være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og målet om at all vekst i persontransporten skal skje med gange, sykkel eller kollektiv.

PBE er enig med VLFK og Statsforvalteren om at planområdet ikke har en god kollektivdekning. Det er derimot gode gang- og sykkelforbindelser til Lagunen og det er flere målpunkt i gangavstand fra planområdet. Vi vurderer også at det er positivt at det fortettes på allerede bebygde flater. Dette er i tråd med vedtatt naturstrategi. Etter en total vurdering er PBE positiv til planforslaget slik det er foreslått, men anbefaler en reduksjon av utnyttelsesgrad for å være i tråd med KPA 2018, se våre vurderinger under tema *utnyttelsesgrad og tema byggehøyder og volum, påvirkning av naboer sol og utsikt*.

Utnyttelsesgrad

I Ytre fortettingssone skal grad av utnytting tilpasses omgivelsene, og være mellom 30 % og 120 % BRA (jf. KPA §§ 26.4.5 og 26.4.7). Spennet i grad av utnytting skal ifølge retningslinjene vurderes ut fra hvor godt kollektivtilbud som er tilgjengelig.

Planforslaget legger opp til en samlet utnyttelse på 106% BRA for felt BB1, BB2, f_UTE1 og f_UTE2. Innenfor felt BB1 er utnyttelsesgraden 155 % BRA og 130 % for BB2. Plan- og bygningsetaten vurderer planforslaget til å ligge i øvre del av det tillatte spennet i KPA. Planforslaget har nærhet til skole, godt sykkeltilbud, rekreasjonsmuligheter og dagligvarebutikk, men det må likevel forventes at utbyggingen vil bli bilbasert på grunn av et begrenset kollektivtilbud. Det er positivt at det bygges på allerede grå flater og det bygger opp om kommunens mål om økt andel boliger. Samtidig understrekes det at vurderingen av utnyttelse også må ses i sammenheng med planområdets fysiske rammer, uteoppholdsarealer og bokvalitet, og konsekvenser for naboer som behandles i egne avsnitt. PBE vurderer at planforslaget har en for høy utnyttelse ut fra rammene i KPA og må bearbeides videre for å sikre en god tilpasning til omgivelsene. Hva som er riktig utnyttelsesgrad, må vurderes til sluttbehandling.



Figur 4: Utsnitt fra 3D modell - sett fra nord.

Byggehøyder og volum, påvirkning av naboer sol og utsikt

Planforslaget har en varierende byggehøyde på 3-5 etasjer, jf. figur 4. I første etasje av bygg BB1 er det planlagt parkeringsanlegg. Mot skråningen i øst og naboeiendom gnr./bnr. 88/30 er bebyggelsen nedtrappet for å sikre tilpassing til omgivelsene. Til varsel om oppstart og i løpet av prosessen har det kommet merknader fra naboer som er bekymret for økt innsyn, tap av utsikt, påvirkning av lys og sol/skyggeforhold og redusert bokvalitet. I planbeskrivelsen er konsekvenser for naboer beskrevet i kap. 4.16. Der går det frem at solforhold ved vårjevndøgn kl. 17.00 er vesentlig redusert for eiendom 88/27 og 88/30, jf. figur 5. Utsikten til flere av naboene blir også påvirket.



Figur 5: Utklipp av illustrasjon om solforhold s. 56 i planbeskrivelsen. Venstre illustrasjon viser eksisterende situasjon, høyre viser ny situasjon. Solforhold ved vårjevndøgn kl. 17.00.

PBE vurderer at det må gjøres ytterligere justeringer i volum for å sikre bedre tilpassing til omgivelsene. Byggene fremstår for dominerende mot nabobebyggelsen i øst og sol- og skyggeanalyser viser at solforhold på naboeiendommer blir vesentlig påvirket. Det er viktig ved fortetting at planforslaget bidrar til å etablere gode overganger fra ny bebyggelse til eksisterende nabobebyggelse. I ytre fortettingssone skal byggehøyde tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for

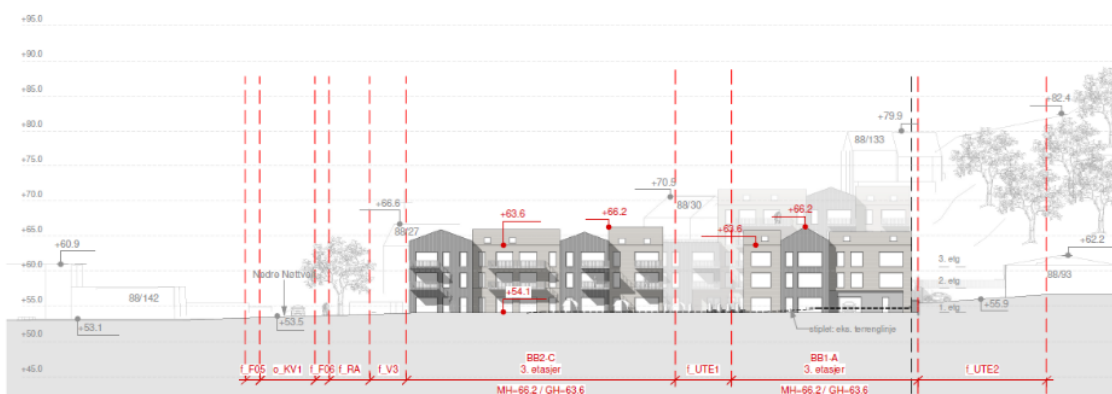
eksisterende boliger (jf. KPA §26.4.7). Vi anbefaler derfor at bebyggelsen reduseres med minimum en etasje der naboene blir påvirket. Videre vurderer PBE at bebyggelsen høydemessig bør variere mer mellom de ulike volumene. Det er sikret noen nedtrappinger, og dette vurderer vi som positivt. PBE ber forslagsstiller jobbe videre med å sikre mer variasjon til sluttbehandling, se våre kommentarer under tema *utforming og arkitektoniske kvaliteter*.

Utforming og arkitektoniske kvaliteter

Planbeskrivelsen kap. 4.2.5 beskriver arkitektur, byform og estetikk og hvilke prinsipper fra Arkitektur- og byformingsstrategien Arkitektur+ som har vært premissgivende for planforslaget. Her går det fram at foreslått arkitektur tilpasser seg stedets topografi, eksisterende bebyggelse og at lokale landskapstrekk har vært førende for utforming og plassering av ny bebyggelse. Volumoppbygging og byggehøyder er differensiert for å skape en naturlig overgang fra fjellskrånningen i øst til lavere bebyggelse og veg mot vest.

Felt BB1 og BB2 reguleres til blokkbebyggelse. Det legges til rette for parkeringsanlegg på bakkeplan i første etasje (i felt BB1), med felles takterrasse etablert over parkeringsdekket. Bebyggelsen er plassert slik at det dannes et tydelig gårdsrom mellom byggene, hvor det skal etableres felles uteoppholdsareal. Innenfor felt angitt med kun gesimshøyde (GH) skal det etableres uteoppholdsareal på dekke. Innenfor felt påført både møne- og gesimshøyde skal bebyggelsen ha saltak, med ulike møneretninger.

I innsendt materiale er det vist variasjon av møneretning (90 grader) og sprang i fasaden, se figur 4 og 6. PBE vurderer at dette gir et rotete inntrykk. Vi anbefaler at formene forenkles, og at variasjon av bygningskroppen sikres med en avtrapping av byggehøyden. Dette gjelder for BB1-A, BB1-B og BB2-C. Vi vurderer at variasjonen av møneretning med lik byggehøyde ikke fungerer og det må arbeides videre med det arkitektoniske grepet.

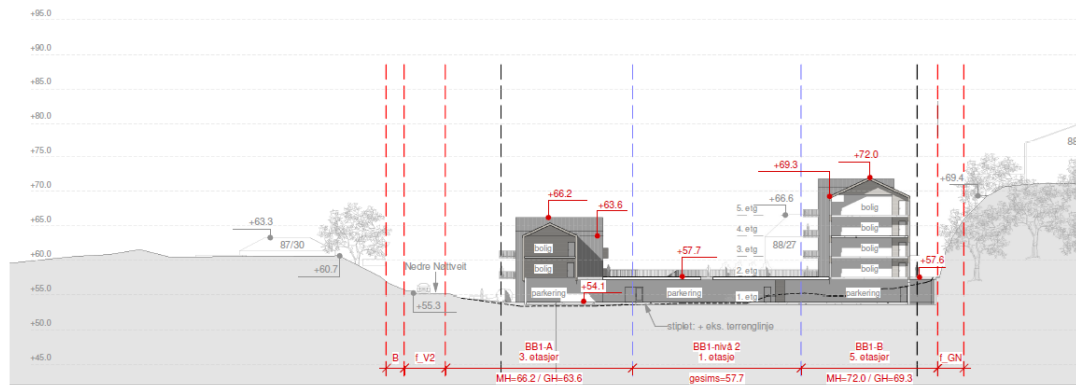


Figur 6: Utklipp av fasade oppriss mot vest

I bestemmelsene er det sikret at bebyggelsens estetiske uttrykk hovedsakelig skal være av trematerialer. Det tillates innslag av tegl, stein, glass og pussede flater som en del av en helhetlig fasadeutforming. Fasadeplater tillates ikke. Boligbebyggelsen skal utformes med variasjon i fargebruk. Vi vurderer det som positivt at det er sikret materialbruk og variasjoner av farger. Før sluttbehandling må det også sikres gode kvalitetskrav til utformingen av parkeringsetasjen i 1. etasje av bygg BB1. I bestemmelse 3.1.3.j er det sikret at parkeringsetasje som vender mot felles uteoppholdsareal, skal utformes slik at den har en dempet eller inviterende fremtoning. Før sluttbehandling må det sikres arkitektoniske

kvaliteter av fasaden til parkeringsanlegget som vender ut mot privat veg nedre Nøttveit og uteoppholdsareal f_UTE1.

Mot naboeiendommen i sør (gnr. 88, bnr. 93) skal det etableres en grønn buffersone med minimum 1 meters bredde, som skal sikre vegetasjon og gi avstand til omgivelsene. Vi vurderer at det må arbeides videre med utformingen av buffersonen før sluttbehandling. Planmaterialet må illustrere og sikre en god overgang mellom eiendom 88/84 og 88/93. Videre må det sikres en minimumshøyde på vegetasjonen.



Figur 7: Utklipp av terrengsnitt sør som viser parkeringsanlegg i byggets første etasje med uteoppholdsareal på dekke.

I bestemmelsene er det åpnet for at balkonger kan krage inntil 2,5 meter utover byggegrensen. Vi anbefaler at dette reduseres til 2.0 m. Vi vurderer at balkongene blir dominerende og privatiserende særlig der balkong vender inn mot felles uteoppholdsareal f_UTE1 og uteoppholdsareal på dekke over parkeringsanlegget. Det bør også vurderes om balkongene skal trekkes inn i bygningskroppen. Det anbefales videre at svalgangsløsning i bygg BB2-C mot f_UTE1 bearbejdes, hvor det sees på en løsning uten svalgang.

Boligsammensetning

I samsvar med KPA2018 stiller bestemmelsene krav til leilighetsstørrelser, hvor nye boenheter skal ha et bruksareal på minimum 35 m², i tillegg til bodareal. Videre er det sikret at maksimalt 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² og at minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Vi vurderer at det i tillegg bør sikres 10% over 80 m² på bakkeplan som familieboliger.

Massehåndtering og terrenginngrep

Planområdet er tilnærmet flatt, noe som reduserer behovet for omfattende graving og terrenginngrep. De største terrenginngrepene vil skje innenfor felt BB1 mot skråningen i øst (f_GN). Det tillates etablert anlegg under dekke i 1. etasje inn mot skråningen, mens boligdelen (2. etasje og oppover) er trukket noe unna. Se figur 7. Terrenginngrepene kan i stor grad skjules ved fylling mellom bygg og skråning. For å få gode terrengoverganger stiller bestemmelsene krav til at nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

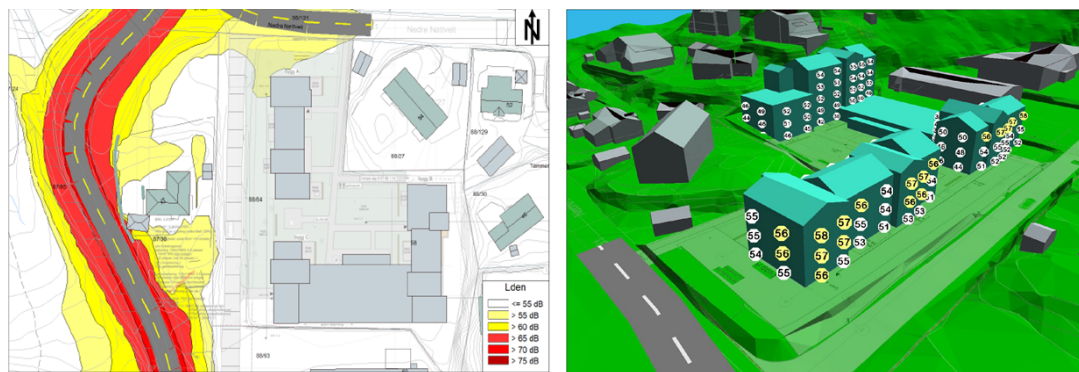
Det er ikke redegjort for størrelsen av masseuttak i planbeskrivelsen. Det vises til at det vil være svært begrenset. Bebyggelsen og uteoppholdsarealene som illustrert på illustrasjonsplanen er planlagt på omtrent samme nivå som dagens terreng. Før sluttbehandling må det gjøres rede for omfanget av masseuttaket. Det bør også fremgå av

beregningene i klimagassberegning, som mangler beregning av volumet av tilførte og fjernede masser.

Støy

Planområdet er omfattet av gul sone for trafikkstøy. Det er utarbeidet støyrapport, datert 22.08.2025. Deler av fasaden mot privat veg Nedre Nøttveit har støynivå med høyeste verdi på 58 dB, jf. figur 8. Det medfører at balkonger/altaner mot vest i Bygg BB2-C og BB1-A vil få støynivå tilsvarende gul støysone. Bebyggelsen fungerer som støyskjerm, og store deler av tomten får tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal på bakkeplan/takterrasser. I bestemmelsene er det sikret at alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, hvor halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, i hver boenhet skal ha støynivå under 55 dB utenfor et åpningsbart vindu. Minimum 50% av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal hvor støynivået ikke overstiger 55 dB.

Ved gjennomgang av støyrapporten og trafikk- og mobilitetsanalysen er det funnet avvik i trafikk tallene, årsgjennsnittstrafikk (ÅDT), som er brukt i rapportene. I trafikkanalysen er det brukt tall fra 2024 og støyrapporten bruker tall fra 2023. Dette utgjør en forskjell på 500 lavere ÅDT for Smøråsvegen og 340 lavere ÅDT for Apeltunvegen. Vi vurderer at det kan aksepteres at støyberegninger er basert på eldre trafikkgrunnlag med lavere beregnet ÅDT. Støynivå ligger i nedre grense av gul støysone, og det er sikret avbøtende tiltak i bestemmelsene i samsvar med støyrapporten. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til at vi kan vurdere at støy er tilfredsstillende sikret i planforslaget.



Figur 8: Til høyre: Støynivå på uteoppholdsareal fra veg. Til venstre: Oversikt over beregninger sett i 3D. Beregnet støynivå ved fasade fra veg, i størrelsen Lden [dB].

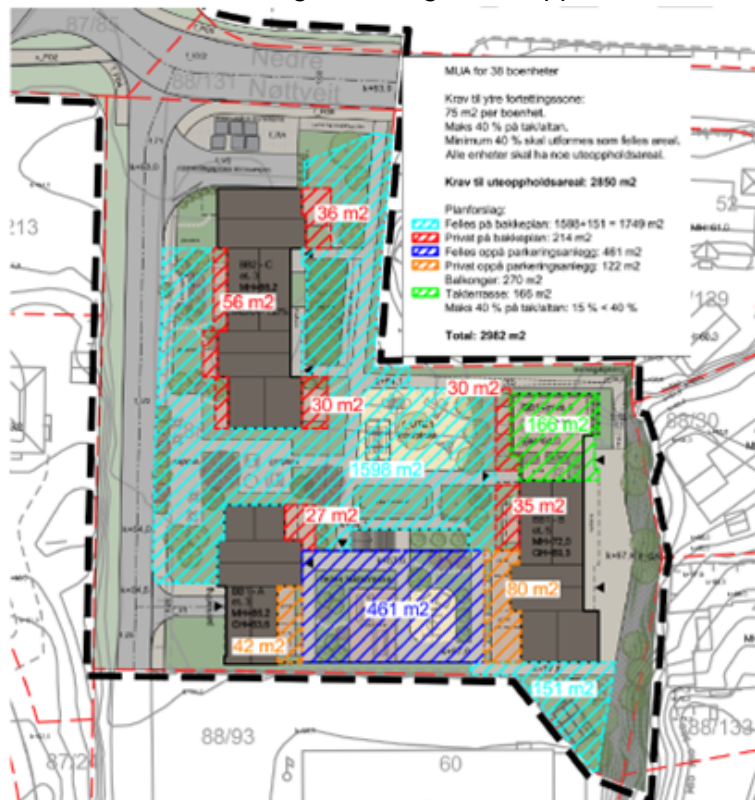
Uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplanens arealdel (KPA2018) er kravet til uteoppholdsareal minimum 75 m² per boenhet for ytre fortettingssone. Av dette kan maksimalt 40 % etableres på tak eller altan, mens minimum 40 % skal utformes som felles uteoppholdsareal eller offentlig tilgjengelig areal. Videre stilles det krav om at alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Det er sikret at hver boenhet skal ha tilgang til minimum 5 m² privat uteoppholdsareal.

Innenfor felt BB1 med GH=57,6 skal det etableres minimum 400 m² uteoppholdsareal på dekke over parkeringsanlegget, og for felt med GH=64,0 skal det etableres minimum 100 m² felles takterrasse. Det er sikret i bestemmelse 3.1.1d. at uteoppholdsareal over parkeringsanlegget anses som bakkeplan og skal ha direkte forbindelse til f_UTE1 og f_UTE2.

Før sluttbehandling må det arbeides videre med overgangen mellom f_UTE1 og uteareal på dekke over parkeringsanlegget som er løst med trapp. Uteoppholdsarealet på bakkeplan (f_UTE1) er knyttet sammen med uteoppholdsareal på garasjeanlegg (felt BB1) samt uteareal ved skråning (f_UTE2) via rampe med helling 1:15 mellom bygg BB1 og skråningen mot øst f_GN og/eller heisadkomst i parkeringsanlegget. Vi anbefaler at det vurderes å bruke terrenget til å trappe opp til nivået på dekke over parkeringsanlegget. Dette kan også bidra til å dempe fasaden til parkeringsanlegget.

Planforslaget legger opp til 38 boenheter. Dette innebærer et samlet krav til uteoppholdsareal på 2850 m². Figur 9 viser at det er 2982 m² på bakkeplan, på tak/dekke og balkonger. Kravet på 50% sol på utearealer i fire timer ved vårjevndøgn er ivarettatt. Viser til sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.05.2026. Vi vurderer at mengdekravet til uteoppholdsarealet er i samsvar med KPA. Det er også sikret ulike prosentandel med vegetasjon for ulike soner av uteoppholdsarealet med ulike jorddybder. Til sluttbehandling må det sikres vegetasjon på takhage med GH=64,0. Før sluttbehandling må det kvalitetssikres at andel grønt areal vist i illustrasjonsplan, bestemmelser og andre vedlegg samsvarer. Vår endelige vurdering av uteoppholdsarealet vil komme til sluttbehandlingen.



Figur 9: Utklipp av beregning av uteoppholdsareal (MUA). Turkis viser areal på bakkeplan. Blå viser areal på dekke og grønt viser areal på takhage. Rødt og oransje viser privat areal på bakkeplan og på dekke.

Trafikk og samferdsel

Planområdet kobler seg på vegnettet via privat veg Nedre Nøttveit, videre på Smøråsvegen og deretter Apeltunvegen som er fylkeskommunale veger. I trafikkanalysen er det estimert at det er ca. 25 parkeringsplasser på eiendommen i dag. Planforslaget har krav om minimum 23 parkeringsplasser, som er i samsvar med KPA. Planforslaget legger ikke opp til en økning i antall parkeringsplasser, men antall bilturer pr. døgn beregnes ulikt for bolig og næring. Trafikkanalysen legger derfor til grunn 25 nye bilturer pr. døgn sammenliknet med dagens trafikksituasjon for næringsbebyggelsen. ÅDT for Smøråsvegen i 2024 er oppgitt til 4500,

dermed er oppgitt trafikkøkning på ca. 1%. Trafikkanalyse datert 21.04.2026 konkluderer med at trafikkøkningen som følge av reguleringsplanen er marginal og vil ikke påvirke kapasiteten til kryssene og vegene i området. PBE stiller seg bak denne vurderingen. Det er derimot behov for å belyse trafikkøkning for Smøråsvegen, da trafikktallene fra 2023 og 2024 øker. Forventet fremskrevet trafikktall i støyanalysen for år 2040 er 4600 ÅDT for Smøråsvegen. Trafikkdata for 2024 viser at trafikktallet allerede er 4500 ÅDT. Vi stiller derfor spørsmål til realismen i fremskrevet trafikkprognose for Smøråsvegen og dette må belyses til sluttbehandling.

Det har i prosessen vært dialog med Vestland fylkeskommune (VLFK) for å avklare regulering av Smøråsvegen som ikke er opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan (planID:15170000) og oppgradering av krysset Smøråsvegen og nedre. I arbeidsmøtet avholdt 12.06.2025 ble det avtalt at forslagstiller videreføre dagens vegsituasjon for Smøråsvegen i plankartet, slik at dagens regulerte situasjon endres i tråd med vegarealet som er opparbeidet. Det er utarbeidet lengde og tverrprofiler for veg. Vegtegningene har vært på uttale til VLFK før 1. gangsbehandling. VLFK er positiv til foreslått løsning vist i plankart.



Figur 10: Utklipp av illustrasjonsplan. Rød sirkel viser snarvei vurdert i trafikkanalysen og gul sirkel viser gangsoner i felt BB2 og BB1.

Trafikkanalysen har identifisert noen mindre forbedringstiltak for myke trafikanter. Det er lagt inn en intern gangveg i enden av ny bebyggelse i retning renovasjonspunktet og fortau mot vest i illustrasjonsplanen, jf. figur 10. Det er foreslått rekkefølgekrav om at før bebyggelsen tas i bruk skal f_FO4, f_FO5 og f_FO6 være opparbeidet. F_FO5 er regulert i reguleringsplan for naboeiendommen (PlanID: for 5640003), men er ikke opparbeidet, jf. figur 11. PBE vurderer at dette vil medføre en forbedring for myke trafikanter i området. Nye fortau kobler seg på etablerte fortau i området.

grunnarbeider skal det gjennomføres miljøgeologiske grunnundersøkelser. Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal utarbeides dersom behov avdekkes gjennom undersøkelsene.



Figur 13: Illustrasjon av identifiserte faresone til høyre og utklipp av plankartet med faresoner markert med rødt til høyre.

Skredfare

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetszone for skred. Multiconsult har vurdert skredfaren i henhold til NVEs veileder for skred i bratt terreng, se skredrapport datert 20.06.25. Planlagte tiltak inngår i sikkerhetsklasse S3, det vil si at krav til sikkerhet mot skred er at samlet nominell årlig sannsynlighet for skred skal være mindre enn 1/5000. Skredrapporten viser at det er risiko for steinsprang og mindre jordskred eller utglidninger fra skråningen bak boligprosjektet. Faresonene identifisert i rapporten er lagt inn i plankartet, og det er knyttet rekkefølgekrav i bestemmelsene til de ulike faresonene. Innenfor faresonene er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige. Aktuelle sikringstiltak vil være rensk, installering av bolter, bergbånd og geonett. Skred A/S har gjennomført uavhengig kvalitetssikring av skredrapporten datert 06.10.25, denne vurderingen følger som vedlegg til rapporten. Bygg BB1 og uteoppholdsareal f_UTE2 ligger delvis innenfor faresonen for skred, se figur 13. Før sluttbehandling kan dette med fordel beskrives/illustreres mer omfattende i planbeskrivelsen.

Området ligger delvis under marin grense, og det er utarbeidet områdestabilitetsvurdering datert 10.03.2025. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred på grunn av terreng og observasjoner av berg i dagen.

Naturmangfold

Miljøfaglig Utredning AS har gjennomført feltkartlegging og vurdering av naturmangfold, inkludert fremmede arter innenfor planområdet. Feltkartlegging ble utført 5. mai 2025. Det er utarbeidet naturmangfoldsrapport, datert 24.05.2025. Det er også gjort rede for naturmangfold i planbeskrivelsen punkt 3.9 og 4.9.3. PBE vurderer materialet til å være dekkende for å vurdere planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

§ 8 kunnskapsgrunnlaget

Før gjennomføring av naturmangfoldsvurdering innenfor planområdet, forelå det ingen registreringer i artsdatabanken. Befaringen er gjennomført i vekstsesong og hekketid for fugl. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er foretatt én registrering av tyrkerdue (NT) i etterkant av befarings. Dette funnet er registrert som "stasjonær" som aktivitet, ved krysset ved siden av Extra Apeltun. Selv om det bare er gjort én registrering, kan det tenkes at eksisterende grøntområde i randsonen av industritomten har en funksjon for fugler i nærområdet. PBE vurderer likevel at planforslaget ikke medfører tap av leveområder for fugl.

Planforslaget vil føre til noe nedbygging av vegetasjon innenfor planområdet. Det er registrert ett ungt individ av ask som ligger i veikant vest for lagerbygget. Ask er vurdert som sterkt truet (EN). Naturmangfoldsrapporten konkluderer med at fjerning av dette treet vil ha liten betydning for artens bevaringsstatus. Treets plassering er ikke kartfestet og PBE stiller derfor spørsmål til hvor dette treet er registrert og om det faktisk blir berørt av planforslaget. PBE vurderer at trær med bevaringsstatus må søkes bevart, og hvis treet blir berørt må det sikres avbøtende tiltak. Ut fra informasjonen som foreligger er dette et tre som ikke har fått påvist askeskuddsyke. Det anbefales derfor at treet blir flyttet slik at det kan reetableres innenfor planområdet og som del av uteoppholdsarealet. Konsekvenser for treet må tydeliggjøres og eventuelt sikres reetablert til sluttbehandling.

Skråningen i øst er avsatt til grønnstruktur (f_GN). Her er det registrert fremmedarter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste og registreringene viser at det er en spredning av fremmede arter i området. Det er foreslått i fellesbestemmelse for hele planområdet at fremmede arter i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler. PBE forutsetter at dette også gjelder f_GN. I denne skråningen er det nødvendig med skredsikringstiltak, dette medfører at vegetasjon sannsynligvis må fjernes under arbeidet.

PBE vurderer at det er positivt at planforslaget hovedsakelig bygger på grå flater. Det er noe vegetasjon i dag i skråninger og kantsoner mellom dagens bebyggelse. Vi vurderer at planforslaget vil medføre liten belastning på naturmangfoldet. Det aktuelle naturmangfoldet påvirkes ikke av andre tiltak/inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer. Foreslåtte avbøtende tiltak ovenfor vil redusere 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. PBE vurderer at plassering av asketre burde vært kartfestet for å kunne vurdere hvilke konsekvenser planforslaget har for dette individet. PBE vurderer likevel at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og *føre var prinsippet* kommer ikke til anvendelse med de avbøtende tiltak som foreslås.

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

Det er i planbestemmelsene anbefalt spredningshindrede tiltak for fremmede skadelige arter i planområdet og PBE anbefaler reetablering av asketre hvis det blir berørt av tiltak. Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade. Tiltakshaver skal selv dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet.

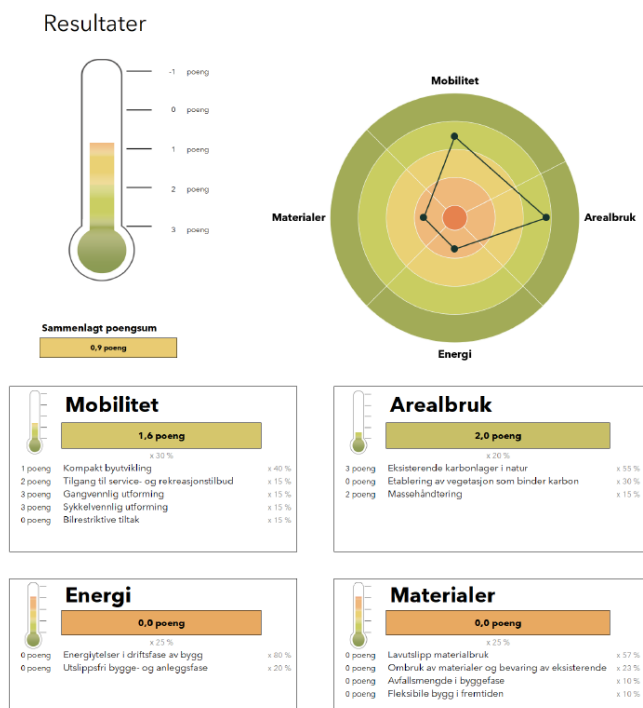
Kulturminne

Det er utarbeidet kulturminnerapport, datert 01.10.2025. Eksisterende næringsbebyggelse er fra 1980- årene og vurderes ikke til å ha noe verneverdi. Kulturmiljøet ellers er preget av boligbebyggelse fra 1950-tallet og nyere. Planområdet grenser til enkelte bolighus (Nedre Nøttveit 46, Smøråsvegen 12 og Apeltunlien 21) som har noe verneverdi. Apeltunlien 21 er Sefrak-registrert og er det tidligere våningshuset på Krohnåsen, oppført i 1896. Kulturminnerapporten konkluderer med at de planlagte tiltakene vil ha liten til ingen konsekvens for disse objektene.

Ny bebyggelse er vist med variasjon når det gjelder takform, fasadelengder og materialbruk, i tråd med omkringliggende boligbebyggelse. Dette er positive grep som bygger opp om kulturmiljøet som ny bebyggelse skal være del av.

Klima og ombrukskartlegging

Det er utarbeidet klimanorm og klimagassberegning i henhold til KPA 2018. Det er også gjennomført en ombrukskartlegging av eksisterende næringsbygg, datert 15.05.2025.



Figur 14: Utklipp av innlevert klimanorm

I klimanorm, som er en målestokk for klimaambisjonene til planforslaget, gir beregningene en poengsum på 0,9 poeng av totalt 3 poeng, se figur 14. Vi er positive til at ambisjonene ligger noe høyere enn minimumskravene i KPA, men vurderer at det kan jobbes videre med tiltak for å øke klimaambisjonene i prosjektet. Klimagassberegningene viser også at det bør arbeides aktivt med å redusere klimagassutslipp videre i prosjekterings- og byggefasen. Utslippene kan blant annet reduseres gjennom vurdering av materialmengder, bruk av lavutslippsmaterialer, økte energiambisjoner og vurdering av energiproduksjon.

For materialbruk er det fastsatt i bestemmelsene at bebyggelsens estetiske uttrykk hovedsakelig skal være av trematerialer. Det tillates innslag av tegl, stein, glass og pussede flater som en del av en helhetlig fasadeutforming. I planbeskrivelsen fremgår at det er lagt vekt på estetiske kvaliteter heller enn reduksjon av klimagassutslipp for materialbruk. PBE påpeker at dette også kan gjennomføres med lavutslippsmaterialer og ombruksmaterialer. Ombrukskartleggingen som er gjennomført gir et godt grunnlag til å vurdere ombrukspotensialet av eksisterende bygg, men det er ikke gjort rede for om elementer fra ombrukskartleggingen er tenkt videreført i ny bebyggelse. Mange bygningselementer og interiør er vurdert til å kunne gjenbrukes. Dette fremgår av vedlegg 1 i rapporten. Ved oppstart og i arbeidsmøte den 12.06.2025 oppfordret PBE til at det vurderes i prosessen om deler av eksisterende bygningsmasse kan gjenbrukes, og at dette blir sikret i bestemmelsene. Vi oppfordrer forslagsstiller til å jobbe videre med å fastsette noen konkrete tiltak for klimareduksjon, gjerne i bestemmelser til sluttbehandling.

For å redusere utslipp til energibruk anbefales det at bestemmelsene åpner for solenergiløsninger på tak/fasade. Disse løsningene må være ikke-reflekterende og integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket. Videre oppfordres det til utslippsfri anleggsplass.

VA og overvannshåndtering

I henhold til VA-rammeplan datert 21.10.2025 skal overvann følge prinsipp med lokal overvannshåndtering med infiltrasjon i grunnen. Behov for fordrøyning er tenkt håndtert ved å etablere regnbed på 29,8 m² og fordrøyningsmagasin på 36,6 m³. I beregningen for framtidig situasjon er det tatt med klimafaktor på 40% for framtidig økning i nedbørsmengder. I reguleringsbestemmelsene fremgår det at VA-rammeplan datert 21.10.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett samt overvannshåndtering. Areal for regnbed og fordrøyningsmagasin er ikke sikret i bestemmelsene. PBE vurderer at særlig areal til regnbed må sikres i bestemmelsene som en kvalitet i uteoppholdsarealet. Dette må følges opp til sluttbehandling.

Universell utforming

Manglende fortau langs vegen Nedre Nøttveit medfører at dagens situasjon ikke oppfyller krav til universell tilgjengelighet. Eksisterende terreng på boligtomten er flatt og gir gode forutsetninger for å ivareta universell utforming. Dagligvarebutikk, skole og busstopp ligger på omtrent samme nivå og nye fortau kobler området til det eksisterende gang- og sykkelnettverk. Bestemmelsene stiller krav om universelt utformet gangadkomst fra hovedinngangene til boligblokkene og frem til nærmeste lekeareal. Viser til planbeskrivelsen kap. 4.5.

Barn- og unges interesser

Planforslaget er vurdert til ikke å berøre arealer som er avsatt til, eller i bruk av barn og unge, ettersom tomten i dag brukes til lager og industri. Barn og unges interesser er vurdert i planbeskrivelsen kap. 4.12.

PBE vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget, og at det ikke er behov for medvirkning mot barn og unge siden dette er transformasjon av et næringsområde til bolig. Planforslaget tilrettelegger for et bilfritt uteoppholdsareal med lekeareal som skal

opparbeides, og det er rekkefølgekrav til at før bebyggelsen tas i bruk skal fortau være opparbeidet. Regulerte fortau kobler nytt boligområde til eksisterende gang- og sykkelnettverk. Vi vurderer at disse tiltakene vil bedre tilgjengeligheten av området for barn og unge, og etablere trygge gangforbindelser. Det er kort avstand til supplerende lekeareal ved Apeltun skole og kort avstand til nærliggende friluftsområder.

Skole- og barnehagekapasitet

Forholdet til skole- og barnehagekapasitet er redegjort for i planbeskrivelsen.

Skolekapasiteten er vurdert til å være tilstrekkelig for Fana bydel frem mot 2030 iht. skolebruksplan for Bergen 2021-2030. Barnehagekapasiteten er ikke tilstrekkelig iht. kravet på 95% dekningsgrad. Fana bydel har en kapasitet på 93 % iht. Barnehagebruksplan 2022-2035. Planområdet ligger innenfor opptaksområdet til Apeltun skole og Rådalslien ungdomsskole. Plan- og bygningsetaten vurderer at barnehage- og skolekapasiteten i området er tilstrekkelig.

Oppsummering av PBE sine vurderinger

PBE støtter hovedmålet i planforslaget. Det vurderes at planforslaget har flere gode kvaliteter, men må bearbeides før sluttbehandling, særlig med hensyn til arkitektur og tilpasning til omgivelsene. Vår anbefaling av hva som må følges opp i den videre planprosessen går frem av fagnotatet.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana. Gnr. 88, bnr. 84 mfl., Nedre Nøttveit, arealplan-ID 715400000 vist på plankart, datert 20.04.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 27.05.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 20.04.2026
Reguleringsbestemmelser datert 27.05.2026
Planbeskrivelse datert 22.05.2026
Merknadsskjema datert 17.02.2026
Illustrasjonsplan datert 18.05.2026
Snitt og oppriss datert 18.05.2026
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.05.2026
3D-illustrasjoner 18.05.2026
VA-rammeplan datert 21.10.2025
Uttalelse fra Bergen vann 19.11.2025
ROS-analyse datert 22.04.2026
Støyrapport 22.08.2025
Vurdering av områdestabilitet 10.03.2025
Skredfarevurdering 20.06.2025
Kulturminnedokumentasjon datert 01.10.2025
Uttalelse fra Byantikvaren 13.10.2025
Klimagassberegninger 13.11.2025
Klimanorm 13.10.2025
Ombrukskarlegging 15.05.2025
Trafikk og mobilitetsplan 21.04.2026
Lengde- og tverrprofiler veg 10.09.2025
Naturmangfoldrapport 24.05.2025
Renovasjonsteknisk plan 01.10.2025
Uttalelse fra BIR 16.10.2025
Stedsanalyse 17.01.2024
Merknader 05.10.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2024/10434