



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20657-70

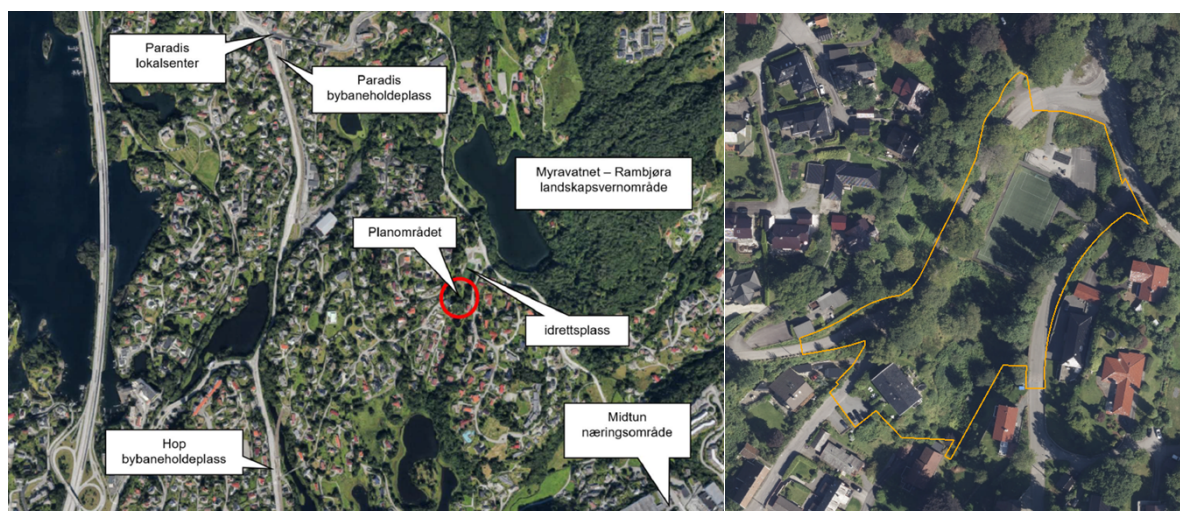
Saksbehandler: Marianne Veste

Dato: 21.08.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana. Gnr. 9, Bnr. 239 mfl., Tveiteråsvegen arealplan-ID 70690000**

Om planforslaget

Ard arealplan AS foreslår på vegne av Opphus AS detaljregulering for et område på Tveiterås i Fana bydel.



Figur 1. Oversikt over planområdet.

Planforslaget legger til rette for å etablere inntil fire nye boenheter i en flermannsbolig, med adkomst fra Håkon Sæthres veg. Utnyttelsesgraden er satt til 70 %-BRA. Planområdet inngår i ytre fortettingssone i KPA 2018. Deler av planområdets vestlige del er satt av til grønnstruktur. Planområdet ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø. Inkludert i planområdet er våningshuset til den gamle Tveiterås gård.

Det er flere eldre reguleringsplaner innenfor og i nærheten av planområdet. Deler av foreslått utbyggingsområde er avsatt til fellesareal – lekeplass i Plan 30560000, Tveiterås-Sandal, vedtatt 29.09.1965.

Hovedproblemstillinger gjennom planprosessen har vært tilpasning til terreng og kulturmiljø, omfang av ny bebyggelse, grønnstruktur, naturmangfold og adkomst.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 30.11.2020. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 19.05.2026.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

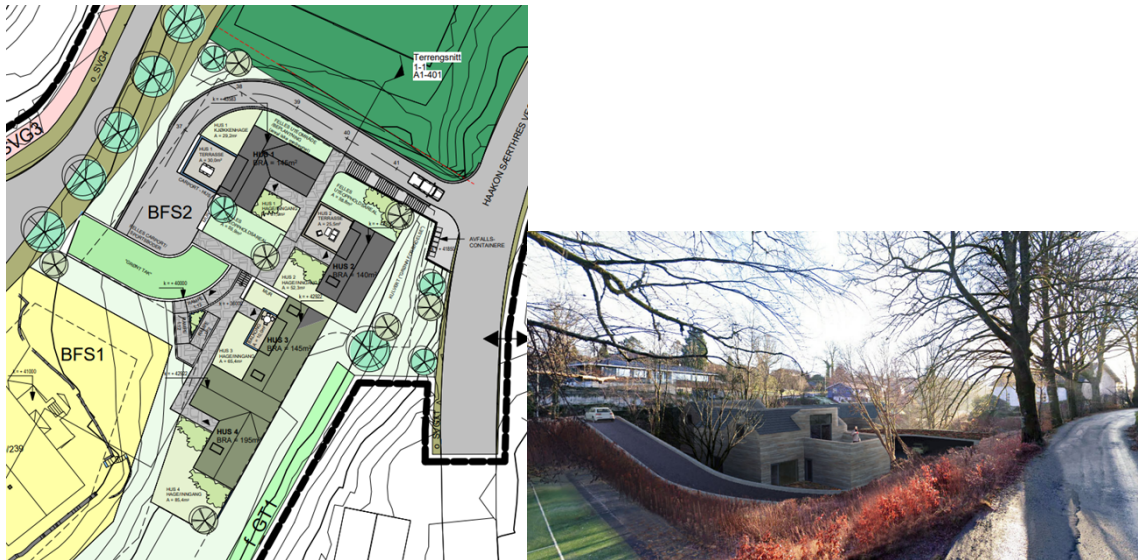
Til varsel om oppstart ble det mottatt 8 private merknader og 12 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 28.01.2026. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende

- Kulturmiljø: Foreslåtte endringer bryter med villaklausul, kulturmiljø og historisk bebyggelse. Byantikvaren er skeptisk til om det er mulig med en utbygging i planområdet uten at dette får store negative konsekvenser for kulturmiljøet.
- Trafikk: Bekymret for trafiksikkerhet for unge. Dårlig tilkomst til området. Bymiljøetaten mener det må stilles krav til at prosjektet gjør bruk av eksisterende avkjørsel fra Tveiteråsvegen. Et planarbeid må utrede løsning for sykkel fra krysset Sandbrekkevegen/Tveiteråsvegen.
- Lekeareal: Området er satt av til lekeområde og er en felles eiendom. Håper at utbygger kan bidra til å etablere en lekeplass for barn og unge i nærområdet. Areal avsatt til fellesområde/lekeplass bør videreføres i planen. Kartlegging og registrering av barn og unges lek og ferdsel i og ved planområdet må gjennomføres. Det er en gangsti i dalbunnen som gir tilkomst til ballbanene i nord.
- Hensyn til grønnstruktur og naturmangfold: Det går en økologisk korridor gjennom området, hvor det i flere år er observert ender. Økologisk korridor i østre del av foreslått planområde (skråningen) må bevares slik den er i dag. Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares av hensyn til det lokale biologiske mangfoldet. Det er registrert ett eller flere hule eiketrær innenfor den foreslåtte planavgrensningen (ved Tveiteråsvegen). Planten gulltvetann er registrert like ved det foreslåtte planområdet.
- Overvann: Tilfang av overvann i området. Det stilles krav om VA-rammeplan (infiltrasjon og fordrøyning).
- Renovasjon: Anbefales at det stilles krav om renovasjonsteknisk plan (RTP).
- Støy: Må vurdere støy fra nærmiljøanlegg. Må utarbeides støyrapport for utbyggingsfasen.
- Medvirkning: Medvirkning utover lovens minimumskrav bør vurderes. Barn og unge kan med fordel involveres aktivt med tanke på vurderinger og planlegging for uteområdet.

Historikk planprosess

I november 2021 ble det levert inn planforslag til førstegangsbehandling for gjennomgang i et innleveringsmøte. I prosessen fra oppstartsmøte til innlevering var det ingen dialog med Plan- og bygningsetaten eller øvrige berørte instanser som Byantikvaren og Bymiljøetaten. PBE kunne ikke anbefale plangrepet slik det ble presentert med bakgrunn i manglende tilpasning til kulturmiljø og naturverdier, samt omfattende inngrep for ny adkomstveg (figur 2). PBE ba derfor forslagsstiller avvente innlevering til behandling og anbefalte en full bearbeidelse av planforslaget hvor ny bebyggelse ble nedskalert til ett bygg, med en plassering tettere på Haakon Sæthres veg.



Figur 2. Planforslag innlevert i 2021, med 4 boenheter som enebolig/tomannsbolig.

I desember 2024 ble planforslaget levert inn på nytt til førstegangsbehandling, etter flere runder med bearbeidelse av planforslaget, se figur 3. Underveis i førstegangsbehandlingen ble kommunen bedt om å avvente behandling på grunn av økonomi i prosjektet. I mars 2025 valgte forslagsstiller å trekke planforslaget da forutsetningen for et økonomisk bærekraftig prosjekt ikke var til stede.



Figur 3. Planforslag innlevert i 2024, men som ble trukket av forslagsstiller.

I mai 2025 ble saken gjenåpnet, da grunneier hadde inngått en avtale med en ny utbygger som ville følge prosjektet videre. Forslagsstiller har jobbet videre med å optimalisere plangrepet, og det er dette som ligger til grunn for planforslaget som nå legges frem til offentlig ettersyn (figur 4).



Figur 4. Foreliggende planforslag innlevert i 2026 og som nå legges ut på offentlig ettersyn.

Utvidelse av planområdet

Planområdet er utvidet i nord som følge av en planteknisk tilpasning til tilgrensende reguleringsplan (arealplan-ID 6350000) og eksisterende situasjon. Utvidelse av planområdet varsles gjennom offentlig ettersyn, se planbeskrivelse kapittel 2.3.1.

Vurdering av planforslaget

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

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

Forholdet til overordnet plan og gjeldende reguleringsplan

Planområdet ligger i ytre fortettingssone i KPA 2018, hvor utnyttelsesgraden skal tilpasses de lokale omgivelsene, og være mellom 30 % og 120 %-BRA. Øvre del av spennet i %-BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Fra planområdet og til bybanestoppet på Hop er det ca. 650 m, til Nesttun sentrum er det 1,6 km og til senterområdet på Paradis er det 1,2 km. Utnyttelsesgraden er satt til 70 %-BRA og PBE vurderer at dette er i tråd med rammene i KPA gitt planområdets beliggenhet.

Foreslått utbyggingsområde er avsatt til fellesareal – lekeplass i plan 30560000, Tveiterås-Sandal, vedtatt 29.09.1965. Planforslaget innebærer omdisponering av ca. 1 dekar av totalt 8 dekar som er regulert til fellesareal – lekeplass i gjeldende reguleringsplan. Barn og unges representant uttalte til oppstart at ved omdisponering av fellesareal skal det skaffes fullverdig erstatning, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5d. Dette gjelder både for å møte dagens eller fremtidige behov. Hvordan planforslaget kan tilrettelegge for videre

lek for barn og unge har vært et sentralt tema i plansaken, se vår vurdering under *barn og unge*.



Figur 5. Forholdet mellom reguleringsplan fra 1965 (t.v) og foreslått plankart (t.h). Arealet som blir omdisponert fra avsatt fellesareal – lekeplass til felt BK er vist med rødt omriss i bildet til venstre.

Utnyttelsesgrad

I plankartet er felt BK regulert med en maksimal tillatt utnyttelse på 70 %-BRA, og utgjør 883 m² BRA. Det fremgår av planbeskrivelsen at bebyggelsen i illustrasjonsmaterialet er vist med 66 %-BRA, som utgjør 836 m² BRA. Det er derfor lagt opp til et handlingsrom på inntil 47 m² BRA. PBE vurderer at dette kan aksepteres, da utnyttelsen er i tråd med rammene i KPA 2018.

Kulturmiljø

I og rundt planområdet er det viktige kulturminneinteresser. Hele planområdet omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø Tveiterås (H570_3) i KPA 2018 og omfatter historisk allé langs Tveiteråsvegen samt verneverdig bygning, Tveiterås hovedgård med hageanlegg. Planområdet grenser også til historisk veifar – postveien (H570_4) langs Sandbrekkevegen. Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal kulturmiljø og historisk bebyggelse sikres og ivaretas. Tveiterås karakteriseres av villabebyggelse fra 1930-1960 tallet, med god terrengtilpasning og utnytting av kupert landskap. Byggene på Tveiterås har høy arkitektonisk kvalitet og gode materialvalg. Nye tiltak skal utformes i samspill med eksisterende arkitektur og bygde omgivers karakter og med god terrengtilpasning. De stedegne farge- og materialkvalitetene i området skal videreføres. Dette er viktige premisser som må gjenspeiles i ny bebyggelse som skal oppføres innenfor hensynssonen.

Gjennom planprosessen har hensyn til kulturmiljø vært et viktig tema. Tveiterås hovedgård og historisk allé langs Tveiteråsvegen er sikret bevart gjennom hensynssone kulturmiljø (H570) i plankartet. Det grønne draget fra hovedgården, fotballbanen og nordover til

Myrvatnet, som tidligere ble oppbrutt av bebyggelse, er nå ivaretatt. PBE har vært opptatt av at ny bebyggelse skal fremstå som en småskala bebyggelse som er godt tilpasset terrenget, med høy arkitektonisk kvalitet og materialvalg. I foreliggende planforslag er det gjort gode grep for å imøtekomme våre innspill. PBE vurderer at planforslaget som legges ut på offentlig ettersyn ivaretar Tveiterås hovedgård og miljøet rundt.

Villaklausul

Flere merknader påpeker at det foreligger en villaklausul på eiendommen. En villaklausul er en privatrettslig heftelse, en klausul som setter utseendemessig begrensninger på hva som kan oppføres på eiendommen.

PBE har etterspurt nevnte villaklausul. I henhold til forslagsstiller foreligger det ikke en villaklausul som er videreført til denne eiendommen. Det er levert inn dokumentasjon på kjøpekontrakt som tydeliggjør at det ikke foreligger noe arkitektklausul, men at nye tiltak skal godkjennes av Tveiterås gårds styre (PLAN-2022/20657-68). PBE ber om at eventuell villaklausul oversendes dersom denne synes å være relevant for saken.

Plassering av bebyggelse og byggegrense

Gjennom planprosessen har plassering av bebyggelse vært et viktig tema. PBE har vært opptatt av at bebyggelsen plasseres så tett opp til Haakon Sæthres veg som mulig. Dette for å videreføre bygningsmiljøet langs gaten (se figur 6) og unngå at naturinngrepene blir for store. Bymiljøetaten har derimot stilt krav til at mulig utvidelse av Haakon Sæthres veg må hensyntas og at all manøvrering må skje på egen tomt. Dette legger begrensninger på plassering av bebyggelse og parkering. I foreliggende planforslag er volumet nedskalert og har et mindre fotavtrykk, og bygget oppnår dermed en tettere plassering på Haakon Sæthres veg. PBE vurderer at hensyn til kulturmiljø og natur er bedre ivaretatt med foreslått plangrep og plassering av bebyggelse vurderes som akseptabel.



Figur 6. 3D-illustrasjon av eksisterende og ny bebyggelse (brunt bygg). Utsnitt til høyre viser bygningsstrukturen i nærområdet og planområdet er vist med svart stiplet linje.

Etter innspill fra Bymiljøetaten er det tatt høyde for areal til fremtidig utvidelse til f. eks fortau langs Haakon Sæthres veg (o_V3). Byggegrensen i felt BK mot øst er trukket inn 2,5 m fra vegkant. For parkeringskjeller under terreng tillates denne oppført utenfor byggegrensen og fram til formålsgrensen mellom felt BK og o_V3. Avstanden mellom vegghøyde langs o_V3 og ferdig isolert takdekke på parkeringskjeller er ca. 0.5 m. PBE vurderer at hensynene til utvidelse vil være ivaretatt, men ber om innspill fra Bymiljøetaten.

Utforming og arkitektoniske kvaliteter

Gjennom planprosessen har det vært flere forslag til utforming av ny bebyggelse med en mer moderne arkitektur og funkis-stil. I foreliggende planforslag er ny bebyggelse vist med saltak, en materialpalett med tre som hovedmateriale og en dempet jordtonepalett i fasader. Dette er i tråd med våre tilbakemeldinger og dialog som har vært med Byantikvaren. Utforming av bebyggelse er sikret i bestemmelsene. Carport og andre underordnede bygningsvolumer skal utformes med en annen materialbruk eller fargesetting enn boligbebyggelsens hovedvolum. Carport kan oppføres med pulttak. PBE vurderer at planforslaget sikrer materialbruk, fargebruk og takform som er godt tilpasset kulturmiljøet. Det er tatt utgangspunkt i bygningsmiljøet som ligger tettest på planområdet og bygget vil integreres og tilpasses eksisterende bygningstypologi både når det gjelder volum og utforming, selv om bygget ikke er en enebolig som øvrig bebyggelse i nærområdet.

Illustrasjonene viser utkragede balkonger med rekkverk i stålkonstruksjon, hvorav de i sør er vist med stor utkraging. Utforming av balkonger inkludert utkraging er ikke sikret i bestemmelsene. PBE har bedt forslagsstiller redusere utkraging av balkonger til maksimum 2 meter. Forslagsstiller ønsker ikke å imøtekomme dette, med begrunnelse i byggets konstruktive løsning, bokvalitet og funksjon. Det vises til at fasaden har vestvendt eksponering, hvor solforholdene preges av lav innfallsvinkel. På bakgrunn av byggets orientering og utforming vurderer forslagsstiller at utkragingen ikke gir vesentlige negative konsekvenser for dagslysforholdene i underliggende boenheter. PBE er ikke enig i dette. De utkragede balkongene i sørlig del av bygget gir bygget et usymmetrisk fasadeuttrykk, og pålene som underbygger balkonger forsterker dette uttrykket. PBE står fast ved sin anbefaling og ber forslagsstiller sikre maksimal utkraging på 2 meter. Det anbefales at det jobbes videre med balkongutforming som en mer integrert del av bygningskroppen, og at dette sikres i planforslaget før sluttbehandlingen.

Uteoppholdsareal

Det er sikret at det skal opparbeides minimum 75 m² med uteoppholdsareal pr. boenhet, jf. krav i KPA 2018. Alle boenheter skal ha minimum 20 m² privat uteoppholdsareal, og resten skal utformes som fellesareal på bakkeplan. For å ivareta naturverdiene og fukteng er det foreslått at utearealet delvis kan etableres på en trebrygge, se figur 7. Det er sikret at trekonstruksjonen skal gi terrengkontakt og knytte sammen gangsoner, lekeområder og oppholdssoner. Det skal etableres amfi og gode overganger mellom trekonstruksjonen og terrenget, jf. bestemmelse 3.2.4.i. PBE vurderer at en skånsom opparbeidelse er positivt, men stiller spørsmål til fallhøyde fra trekonstruksjon, som på det meste viser 1,5 meter til terrenget. PBE anbefaler at det sikres i bestemmelsene at konstruksjonen skal utformes slik at behov for rekkverk reduseres til et minimum.



Figur 7. Utsnitt av illustrasjonsplan som viser uteoppholdsareal som trebrygge omringet av ulike aktiviteter. Utsnitt til høyre viser fellesareal (grønt) og privat areal (gul og oransje).

Private uteoppholdsarealer er planlagt på balkonger og på tredekke langs fasader i førsteetasje for å bevare mest mulig grøntareal i utbyggingsområdet. Noe privat areal er også vist på terreng, se figur 7. PBE følger intensjonen om minst mulig inngrep i det naturlige landskapet, men vurderer at grepet må bearbejdes for å sikre en god overgang mellom uteoppholdsareal, bygg og terreng, se figur 8. Slik det nå fremstår «flyter» bygget over terreng, og trekonstruksjon som privat uteoppholdsareal forsterker dette inntrykket. PBE anbefaler derfor at det vurderes om terreng kan fylles opp rundt bygget slik at det sikres god terrengkontakt mellom bolig og privat uteoppholdsareal, samt mer funksjonelle private arealer. Det må vurderes hvordan et slikt endret grep påvirker areal til regnbed og fukteng.



Figur 8. Oppriss som viser nytt bygg i forhold til planlagt terreng (t.v.). PBE sin anbefaling til nytt terreng er vist som brun skravur (t.h.).

Barn og unges interesser og nedbygging av fellesareal – lekeplass

I flere av merknadene til oppstart i 2021 ble det påpekt at deler av arealet er avsatt til fellesareal-lekeplass, og at utbyggingen bør bidra med å etablere lekeplass i området. Ny lekeplass ble etablert nord for ballbanen i 2022, i etterkant av innspillene til oppstart. Denne

lekeplassen inngår i formål f_LEK, i tillegg til en eksisterende fotballbane med kunstgress og en mindre basketballbane med hardt dekke.

Planforslaget innebærer omregulering av ca. 1 dekar av fellesareal i gjeldende plan – fra lekeplass til boligbebyggelse. Arealet som foreslås omregulert består i dag av tett vegetasjon og er ikke tilrettelagt for barns lek. Det er heller ikke registrert spor etter barns lek innenfor området. Forslagsstiller har gjort rede for dette i kapittel 4.12 i planbeskrivelsen. I planforslaget foreslås deler av felt BK opparbeidet som en naturlekeplass. PBE vurderer at dette vil tilgjengeliggjøre området og gi muligheter for ny bruk innenfor arealet som vil være positivt for barn og unge, samt være et supplement til tilbudene innenfor f_LEK.

PBE har ikke stilt krav til fullverdige erstatningsareal for omregulering av lekeareal jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5d. PBE er enig i forslagsstillers redegjørelse i planbeskrivelsen som viser til utfyllende kommentarer til retningslinjen punkt 5d:

Retningslinjene tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet eller arealets nytteverdi for lek og opphold, og ikke i de formelle eller reguleringsmessige forhold som gjelder for arealer. Det er bruks- eller nytteverdien som er relevant for barn og unge og ikke hva arealet faktisk er regulert til, om det er regulert eller uregulert og hvem som eier det.

Vi vil likevel vurdere i den videre prosessen om det er noen ytterligere tiltak forslagsstiller kan bidra med innenfor planområdet som en erstatning for de konsekvensene det medfører med omregulering av fellesarealet. PBE ber om innspill fra naboer i høringsfasen. PBE ber også om innspill fra BME på arealer avsatt til o_AVG_5 og o_AVG10, da det vurderes som mer riktig at disse arealene inngår i f_LEK.

Naturmangfold

Økologi og bærekraft har gjennomført feltkartlegging og vurdering av naturmangfold innenfor planområdet. Feltregistreringer ble utført 27. juli og 23. september 2021. Det er utarbeidet naturmangfoldrapport datert 20.01.2026. Det er også gjort rede for naturmangfold i planbeskrivelsen kapittel 3.1.10 og 4.9.3. PBE vurderer at rapporten er tilstrekkelig til at virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8-12 kan vurderes.

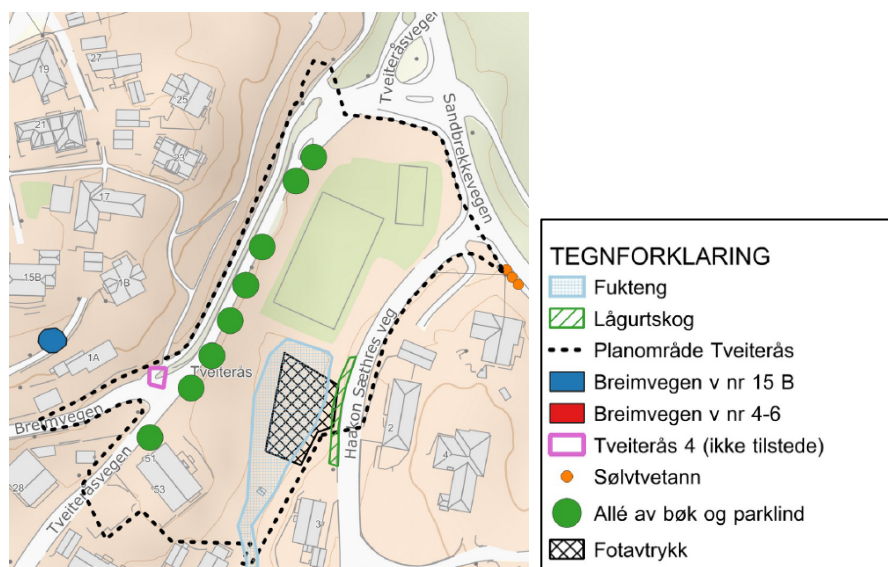
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget.

Naturmangfoldrapport datert 20.01.2026 bygger på en sammenstilling av eksisterende databaser (Artsdatabankens Artskart og Naturbase) og egne feltregistreringer i vekstsesong i 2021. I tillegg er det foretatt nye uttrekk fra Artskart i januar 2026 for å sikre at vurderingene bygger på oppdatert rødliste- og artsinformasjon. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

En fukteng i dalbunnen og en smal stripe med lågurtskog med blant annet ask vil bli direkte berørt av ny bebyggelse. Fuktengen vil bli fragmentert og større deler av lågurtskogen vil bli fjernet, se figur 9. En allé av store, gamle bøketrær og parklindetrær langs Tveiteråsvegen blir ikke berørt av utbyggingen. I naturmangfoldrapporten står det at utbyggingen vil komme nær rotsonen til ett av de store bøketrærne i alléen langs Tveiteråsvegen, men planforslaget er bearbeidet og vil ikke ha noen innvirkning på det aktuelle treet. Alléen er i planforslaget

sikret bevart med hensynssone kulturmiljø (H570) i plankartet, og trærne er sikret bevart med juridisk punkt.



Figur 9. Utsnitt hentet fra naturmangfoldrapporten som viser registreringer i planområdet.

Fuktengen er vurdert til å være betydelig menneskelig påvirket, og er i en gjengroingsfase. Fuktengen er ikke rødlistet eller vurdert som en prioritert naturtype, men bidrar til å opprettholde lokal økologisk variasjon og fungerer som en del av et større sammenhengende grøntdrag i dalbunnen. Området har en funksjon for fuktighetskrevede planter, insekter og smådyr. Som avbøtende tiltak i planforslaget er det foreslått uteoppholdsareal på påler for å redusere inngrep i terrenget, slik at en økologisk funksjon kan opprettholdes etter utbygging. PBE har bedt forslagsstilleren vurdere en utfylling som berører fuktengen, se våre anbefalinger under tema *Uteoppholdsareal*. En utfylling vil ha en negativ konsekvens for fuktengen og dette må vurderes i videre planarbeid. Fuktengen og tilgrensede arealer er sterkt påvirket av fremmede hageplanter blant annet bulkemispel og rødhyll, som begge er vurdert til svært høy økologisk risiko. Det er sikret tiltak for fjerning av fremmede arter, noe som vil være positivt for å styrke det lokale naturmangfoldet i planområdet.

Den smale lågurtskogen med ask langs Haakon Sæthres veg benyttes som trekkområde for pattedyr og fugl og har en verdi for naturmangfoldet i og utenfor planområdet. Her er det registrert en økologisk korridor i grøntkart som går fra Myrvatnet og ned til Nesttunvatnet. Av naturmangfoldrapporten fremgår at gjerdet på ballplassen utgjør et vandringshinder for de fleste dyrearter, med unntak av fugl og insekter. Fugler er mindre avhengig av sammenhengende grøntområder. I tettbebygde strøk ivaretas sammenhenger ved at egnede områder ligger tett nok slik at de fungerer som spredningsnettverk. PBE vurderer at planforslaget ikke innebærer nye vandringshinder for insekter og småfugl i planområdet, og korridoren vil kunne opprettholdes i daldraget.

Planforslaget vil medføre fjerning av flere asketrær, som er vurdert som sterkt truet. Asketrærne er i henhold til naturmangfoldrapporten unge og viser tegn på sykdom, og oppfyller ikke kriteriene for å være verneverdige enkelttrær. Som avbøtende tiltak anbefaler PBE at det etableres nye asketrær innenfor planområdet, og at dette sikres i planforslaget.

I det videre influensområdet, særlig mot Myrvatnet, forekommer det en rekke rødlistede fuglearter og enkelte rødlistede karplanter og sopper. Tiltaksområdet mangler egnede hekkeplasser, skjul og fødesøkingsområder for disse artene, og utbyggingen vil derfor ikke innebære direkte tap av leveområder. Nærheten til Myrvatnet og hekkeområder for flere rødlistede våtmarksfugler gjør imidlertid at områdets økologiske verdier er sårbare for sprengningsaktivitet. Derfor er det sikret i bestemmelsene at det ikke tillates oppstart av anleggsarbeid/sprengningsaktivitet i perioden april–juni.

I henhold til naturmangfoldrapporten kan økt belysning knyttet til boligbebyggelse og uteområde kunne påvirke nattaktive insekter, flaggermus og fugl, særlig i randsonene mot Myrvatnet og alléen. Slike effekter kan begrenses gjennom skjermet, retningsstyrt belysning med varme fargetoner. PBE anbefaler at dette sikres i bestemmelsene til sluttbehandling.

For å unngå forurensning av de sårbare våtmarksområdet er det stilt krav til at det skal utarbeides en tiltaksplan mot forurensning av vassdrag før det gis igangsettingstillatelse. Overflatevann skal håndteres med nødvendige avbøtende tiltak for å hindre avrenning og forurensning til Nesttunvassdraget i bygge- og anleggsfasen. Gjennomføring av disse tiltakene må sikres som et rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse.

PBE vurderer at det er sikret flere avbøtende tiltak i planforslaget som reduserer den totale belastningen på naturmangfoldet. Med vår anbefaling om å sikre reetablering av asketrær, samt retningsstyrt belysning, vurderer vi at naturmangfoldet vil være ivaretatt i og utenfor 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. Feltkartleggingene ble gjennomført i 2021 og det er noe usikkerhet knyttet til om det har vært noen endringer etter dette. PBE vurderer likevel at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere også dagens situasjon, da området rundt ikke har vært påvirket av utbygging og andre faktorer som påvirker den økologiske situasjonen. PBE vurderer at *føre var prinsippet ikke* kommer til anvendelse med de avbøtende tiltak som foreslås i planforslaget og med våre forslag til justeringer.

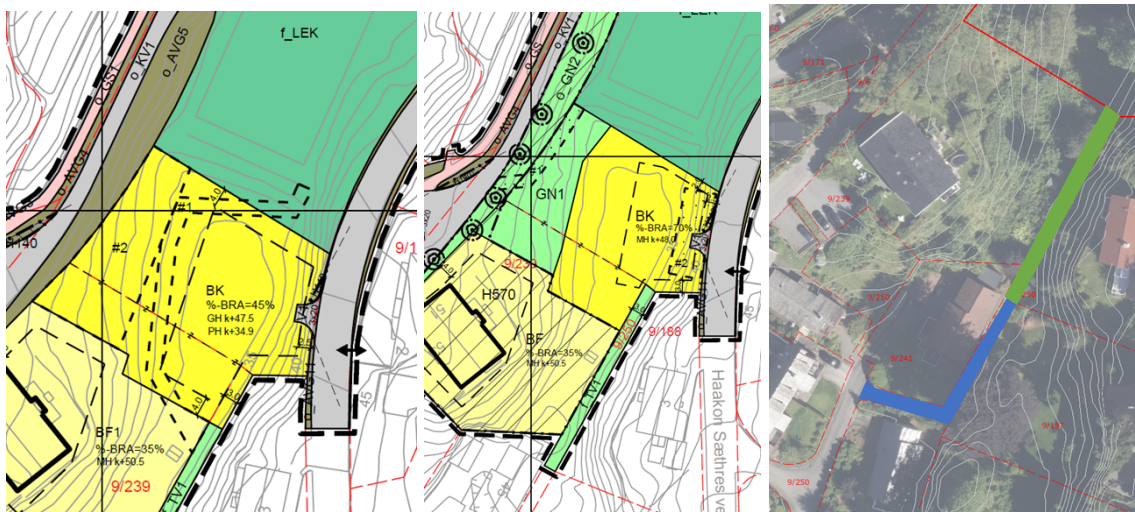
§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltakshaver skal selv dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet og det er sikret tiltak for gjennomføring av avbøtende tiltak. Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade.

Snarveg og mobilitet

I planforslaget reguleres deler av eiendom gnr. 9, bnr. 250 til turvei f_TV1. Eiendom gnr. 9, bnr. 250 er en fellesparsell som ble opprettet med intensjon om å sikre en gangforbindelse mellom boligene i sør og lekeplass i nord, jf. planbeskrivelsen. Denne forbindelsen har vært et tema gjennom planprosessen og PBE har vært opptatt av at den sikres i planforslaget. Særlig del av eiendom gnr. 9, bnr. 250 fra privat opparbeidet kjøreveg, fremstår som del av hageareal til eiendom gnr. 9, bnr. 241, se figur 10. Den er derfor ikke opparbeidet som en turvei frem til felt BK i dagens situasjon, og det er heller ikke foreslått noen tiltak for å

tydeliggjøre at dette er en snarveiforbindelse. Forbindelsen er heller ikke videreført gjennom felt BK slik som i innlevert planforslag i 2024, se figur 10. For at denne forbindelsen faktisk skal ha en funksjon må den kobles mot ny forbindelse i bestemmelsesområde #1, samt reguleres og sikres opparbeidet med turvei-formål frem til opparbeidet privat veg (se blå skravur i figur 10). PBE vurderer derfor at det fremstår lite hensiktsmessig slik det nå er foreslått regulert, og vil ta endelig stilling til om den skal reguleres i sin helhet eller bør utgå etter høringsperioden. Nabomerknad til oppstart viser til at denne forbindelsen er brukt av barn og unge, men på grunn av trær som sperrer for ferdselen er den ikke lenger tilgjengelig. I planforslaget foreslås ikke konkrete tiltak for å åpne opp området, men det er sikret at turveger skal holdes åpen for fri ferdsel. En rydding av området bør derfor gjennomføres.



Figur 10. Til venstre: Utsnitt av plankart fra 2024 som viser en forbindelse gjennom felt BK, fra TV1 til f_LEK. I midten: Foreliggende planforslag, hvor #1 går gjennom felt GN1. Til høyre: Utsnitt som viser fellesparsell for å sikre en gjennomgang mot fellesareal – lekeplass. Grønn skavur er foreslått regulert til f_TV1, blå skravur ligger utenfor planområdet.

Etter anbefaling fra PBE reguleres det en ny snarveg (bestemmelsesområde #1) fra fotballbanen til vegkrysset Breimvegen – Tveiteråsvegen. Stien skal ha en bredde på minimum 1,0 meter og utføres med permeabelt dekke tilpasset terrenget. Trasé og opparbeiding skal tilpasses eksisterende trær og utføres i samsvar med bestemmelsene 2.2.3 og 2.6.1.b. PBE anbefaler at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelsen av stien.

Parkering

I tilknytning til den nye bebyggelsen er det sikret en parkeringsdekning på 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig, i tråd med KPA 2018. Det skal etableres en felles parkeringskjeller med tilkomst fra overbygget bilheis, innenfor bestemmelsesområde #2. Det er sikret minimum en HC-parkingsplass på bakkeplan, like ved inngangsparti. I planforslaget vises det til at dette gir tre parkeringsplasser i bilheis og 1 parkeringsplass for HC. Dette medfører at én boenhet ikke får egen parkeringsplass. PBE vurderer at parkeringsdekningen er tilstrekkelig, da det er gangavstand til bybanestopp på Hop og gode sykkelforbindelser.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, i tråd med KPA 2018. Det er sikret at parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart, plassert på gatenivå. PBE har anbefalt at parkeringsdekningen tar høyde for lastesykler som er mer arealkrevende. Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette på grunn av begrenset antall boliger. PBE aksepterer dette.

Renovasjon

Det er ikke regulert eget formål for renovasjon, men det er satt av tilstrekkelig areal mellom byggegrensen for planlagte boliger og Haakon Sæthers veg for oppstilling av beholdere for alle avfallstyper. Det vises til renovasjonsteknisk plan datert 18.12.2025. PBE anbefaler at det sikres en løsning og utforming som skjermer søppelspann for vind og sjenanse.

Skole og barnehage

Planområdet sokner til Paradis barneskole, som ligger med en gangavstand på ca. 1,7 km. Skole og barnehagekapasitet er gjort rede for i planbeskrivelsen kapittel 4.13.1. Det er tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagedekning i området til å kunne håndtere en moderat utbygging på fire enheter.

Områdestabilitet

Planområdet ligger under marin grense og det er gjennomført en vurdering av områdestabilitet i rapport datert 16.09.2024. Sunnfjord Geo Center konkluderer med at tiltaksområdet ligger utenfor fare for kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

Miljø og klima

I henhold til KPA § 18.4 er det ikke krav om klimagassberegning for dette prosjektet. Det er heller ikke utarbeidet klimanorm. I henhold til KPA § 18.3 skal det i reguleringsplaner for bebyggelse redegjøres for tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp, samt valg av energiløsninger og byggematerialer. Det er sikret bruk av tre som hovedmateriale for ny bebyggelse, men klimaambisjoner utover dette er ikke omtalt. PBE anbefaler at det vurderes klimareduserende tiltak for ny bebyggelse, som f.eks. solcelle integrert i fasade/tak, gjenbruk av byggematerialer og fossilfri anleggs plass.

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. 9, Bnr. 239 mfl., Tveiteråsvegen, arealplan-ID 70690000 vist på plankart, datert 22.06.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 09.07.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
avdelingsleder

Tarje I. Wanvik
etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 22.06.2026
Reguleringsbestemmelser datert 09.07.2026
Planbeskrivelse datert 10.07.2026
Merknadsskjema datert 28.01.2026
Illustrasjonsplan datert 01.07.2026
Snitt og oppriss datert 01.07.2026
Fotomontasjer og perspektiver datert 19.02.2026
Fasadetegninger datert 01.07.2026
Sol- og skygeillustrasjoner datert 02.03.2026
MUA-plan datert 13.05.2026
ROS-analyse datert 15.01.2026
VA-rammeplan datert 05.04.2026
Uttale fra Bergen vann datert 13.05.2026
Kulturminnedokumentasjon datert 13.01.2026
Uttale fra byantikvaren datert 30.01.2026
Renovasjonsteknisk plan datert 18.12.2025
Uttale fra BIR datert 20.01.2026
Naturmangfoldsrapport datert 20.01.2026
Områdestabilitetsvurdering datert 16.09.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbygggesak> saksnr:
PLAN-2022/20657