

PLANBESKRIVELSE

Datert: 10.07.2026



Bergen kommune
Fana, gnr. 9, bnr. 239, mfl.
Tveiteråsvegen

Arealplan-ID 70690000

Innhold

Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1 Sammendrag	3
1.2 Nøkkelopplysninger	3
2 Bakgrunn.....	4
2.1 Intensjonen med planforslaget	4
2.2 Planstatus	4
2.3 Planprosess	6
3 Planområdet – dagens situasjon	8
3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon	8
4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....	17
4.1 Planlagt arealbruk	17
4.2 Plassering og utforming	18
4.3 Bolig og boligkvalitet.....	24
4.4 Uteoppholdsareal.....	24
4.5 Universell utforming	27
4.6 Levekår og folkehelse	28
4.7 Mobilitet og samferdsel	28
4.8 Vannforsyning og avløp	31
4.9 Blågrønne verdier	31
4.10 Energi og klima	36
4.11 Kulturmiljø.....	36
4.12 Barn og unges interesser	38
4.13 Sosial infrastruktur	40
4.14 Risiko og sårbarhet	41
4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	41
4.16 Rekkefølgebestemmelser	41
4.17 Oversikt over arealformål	42

Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for å etablere inntil fire boenheter i en flermannsbolig med en utnyttelse på 70 %-BRA. Planområdet ligger i hensynssone for det lokale kulturmiljøet, og inkludert i planområdet er våningshuset til den gamle Tveiterås gård. Det er derfor stort fokus på tilpassing til kulturmiljøet og bevaring av vernede kulturminner. Den planlagte bebyggelse er lagt opp for at hver boenhet vil få gode lys- og solforhold med god tilgang til utearealer.

For å effektivisere arealbruken er det tilrettelagt for en felles overbygget carport med tilkomst fra Haakon Sæthres veg. På bakgrunn av prosjektets nære tilknytting til kollektivtilbud ved buss og bybane er det planlagt for en lav parkeringsdekning for bil. Det tilrettelegges for ny sammenhengende gangtilkomst til felles lekeplass.

Planforslaget forsøker å skåne påvirkning på lokalt naturmiljø i tråd med anbefalinger etter naturverdivurdering utarbeidet av økolog.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	Gårds- og bruksnummer:	9/239
Gårdsnavn/adresse:	Tveiteråsvegen		
Forslagsstiller:	Opphus AS	Plankonsulent:	Ard arealplan AS
Sentrale grunneiere:	Tveiterås Gård AS		
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	12 093 m ²
Grad av utnytting:	70% BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	4 boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	04.01.2021	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Terrengtilpasning, tilkomst, kulturmiljø og grønnstruktur		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

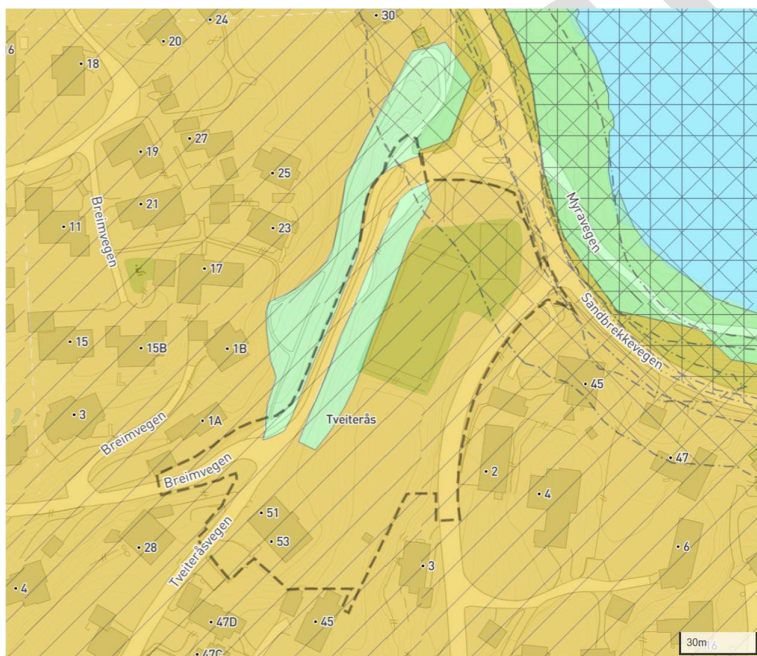
Grunneier av eiendommen 9/239 ønsker å bygge stedsriktige boliger på deler av tomten. Etter gjennomført forhåndskonferanse i 2019 om mulighet for byggesak, ble det gitt tilbakemelding om at en fortetting på området vil kreve detaljregulering gjennom en planprosess.

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med attraktive fellesarealer samt å tilegne eiendommen gnr. 9 bnr. 239 tomteareal som inngikk som del av eiendomshandel i 1986. Området oppleves som restareal og bærer preg av manglende vedlikehold, og en utvikling av området vil bidra til en videre helhetlig utvikling av området. Utnyttelsen innenfor planområdet vil økes som følge av dette og det planlegges inntil fire nye boenheter med tilhørende tilkomstvei og utomhusanlegg.

2.2 Planstatus

2.2.1 Kommuneplanens arealdel

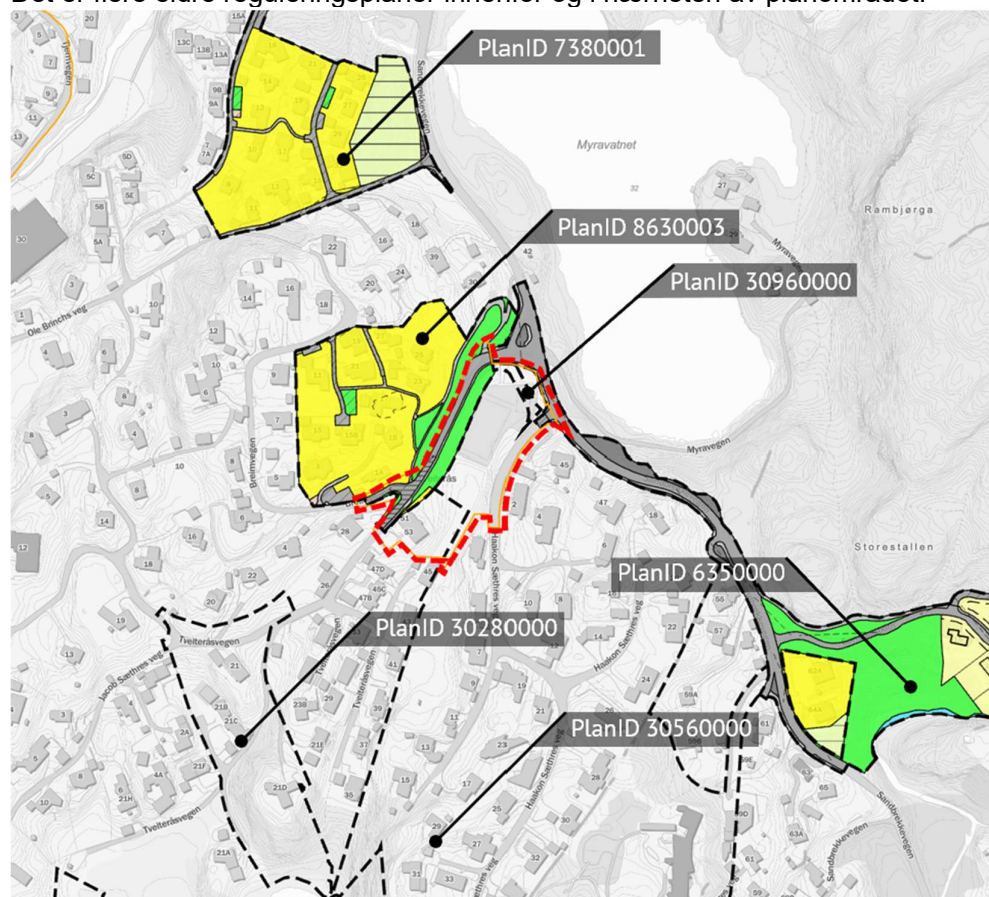
I KPA2018 er området avsatt til Ytre fortettingssone (Y). Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Videre utvikling skal legge vekt på et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet. Utnyttelsesgraden skal tilpasses de lokale omgivelsene, og skal være mellom 30 % til 120 %-BRA.



Figur 1: Utsnitt fra KPA 2018 med planområdet i tykk, sort stiplet linje

2.2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere eldre reguleringsplaner innenfor og i nærheten av planområdet.



Figur 2: Oversikt over kommunens planregister. Planområdet markert med rød stiplet linje

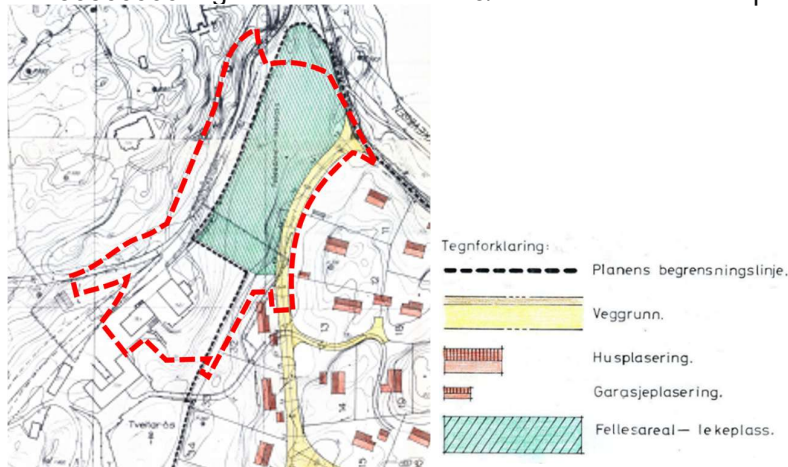
PlanID	Plannavn	Vedtatt
7380001	FANA. GNR 9 DEL AV BNR 7 MFL., TVEITERÅS, GUNVORS VEG	11.03.1994
8630003	FANA, GNR 9 BNR 1 OG 6, TVEITERÅS GÅRD	07.03.1991
30960000	FANA. TVEITERÅSVEGEN	26.06.1970
6350000	FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, PLANOMRÅDE 2	04.03.1985
30280000	FANA. GNR 9 BNR 1, TVEITERÅS	29.03.1954
30560000	FANA. TVEITERÅS-SANDAL	29.09.1965

Innenfor planområdet er plan 30960000 som regulerer en tverrforbindelse mellom Tveiteråsvegen og Haakon Sæthres veg.

Deler av planområdet i øst overlapper med reguleringsplan 8630003 som regulerer Tveiteråsvegen med 2,0 m bredt gang-/sykkelveg på vestsiden. Grøntareal vest for veien er regulert til offentlig friområde som skal nyttes som park og turområde ifølge planens bestemmelser.

Deler av planområder i nordøst overlapper med plan 6350000 som regulerer krysset Sandbrekkevegen – Haakon Sæthres veg med 2,5 m bred gang-/sykkelveg.

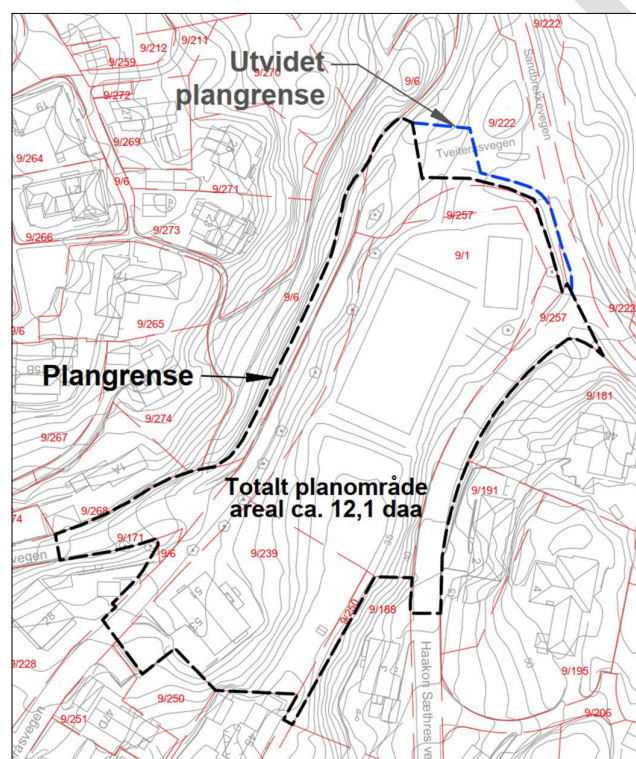
Plan 30560000 regulerer eiendommen 9/1 til fellesareal – lekeplass, vist i figur under.



Figur 3: Utsnitt fra plan 30560000

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess



Figur 4: Gjeldende plangrense

Planområdets avgrensning

Plangrensen er satt til å følge eksisterende eiendomsgrenser så mye som mulig. Ved varsel om oppstart var planområde på ca. 11,7 daa.

Etter GIS-kontroll av planforslaget i januar 2026, satte Byplanavdelingen krav om en mindre utvidelse av planområdet i nord for tilpasning til eksisterende vegsystem og tilgrensende reguleringsplan 6350000.

Det ble avklart med Byplanavdelingen at varsling av utvidet planområde skjer samtidig som offentlig høring av planforslaget.

Kunngjøring og varsling av oppstart

Planoppstart ble varslet i Bergen Tidende 5. desember 2020. Naboer, grunneiere, offentlige og private instanser ble varslet om oppstart av planarbeid i brev datert 30.11.2020.

Merknadsfrist ble satt til 30.01.2021. Det ble totalt mottatt 20 merknader, 8 merknader fra privatpersoner og 12 uttalelser fra offentlige etater. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema vedlagt planforslaget.

Møter med kommunen

Det har vært avholdt flere arbeidsmøter med Byplanavdelingen i PBE:

- Møte 14.12.21 for gjennomgang av utkast av planforslag til 1.gangs behandling. Plangrep må bearbeides for å ivareta hensynet til kulturmiljø og naturverdier i større grad.
- Møte 28.02.2023 for diskusjon av plangrep og bebyggelse.
- Møte 17.11.2023 der Byantikvaren var også til stede for diskusjon om arkitektur og byggeskikk, terrengtilpasning, økologisk korridor og fukteng.

Plangrepets utvikling 2020 - 2024

Ansvarlig arkitekt jobbet fram ulike løsningsforslag for planområdet siden oppstart av planarbeidet i 2020. Det er et bredt spekter av forskjellige måter å løse den nye bebyggelsen på – både arkitektonisk og i forhold til prosjektets plassering i terreng. Felles for alle alternativene er at så lenge bebyggelsen er knyttet til Haakon Sæthres veg, så vil parkering og atkomstsituasjon fra tilkomstveien påvirke hvor langt inn i terrenget bebyggelsen kan plasseres. I tillegg stilte Bymiljøetaten krav til avstand mellom vei og tiltak, der det bl.a. skal settes av plass til et eventuelt fremtidig fortau.

Plangrepets utvikling 2025

I juni 2025 ble prosjektet overtatt av ny forslagsstiller og ny arkitekt. Det ble da utarbeidet et nytt løsningsforslag med mål om bedre tilpasning til den eksisterende eneboligbebyggelsen i området. Dette er blant annet ivaretatt gjennom valg av saltaksform samt et strammere og enklere bygningsvolum.

Parallelt med dette ble plansaken overført til ny saksbehandler i PBE. Det ble avholdt arbeidsmøte 29.09.2025, hvor PBE anbefalte å vurdere en løsning der bebyggelsen plasseres tettere mot vegen i øst, samt å utnytte arealet under gårdsrommet for å redusere behovet for terrengbearbeiding. Videre ble det anbefalt å utnytte eiendommens lengde i nord-sør-retning bedre. Gjeldende planforslag er utviklet i tett dialog med PBE og med utgangspunkt i disse føringene.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

For planarbeidet i Tveiteråsvegen er det vurdert om det skal utarbeides en konsekvensutredning. Det er i overordnet plan (KPA 2018) lagt til rette som ytre fortettingssone (Y).

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt hensyn til under forberedelser av planen, og når det tas stilling til om, og på hvilket vilkår, planer kan gjennomføres. Det er opp til tiltakshaver selv å vurdere om planforslaget kommer inn under forskriften sitt virkeområde. Vurderingen blir gjort etter kapittel 2 (§ 6, § 7 og § 8) i forskriften, hvor det går frem hvilke planer og tiltak som skal omfattes av forskriften.

I § 6 kommer planforslaget ikke under punkt a), b) og c) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg I og II.

I § 7 kommer planforslaget ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av andre lover enn plan- og bygningsloven.

I § 8 kommer planforslaget ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg II eller tiltak som har vesentlige virkninger etter § 10.

Konklusjon: Planlagt tiltak for Tveiteråsvegen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er ikke funnet at det utløser krav om

konsekvensutredningsplikt. Planforslaget vil ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

2.3.3 Medvirkning

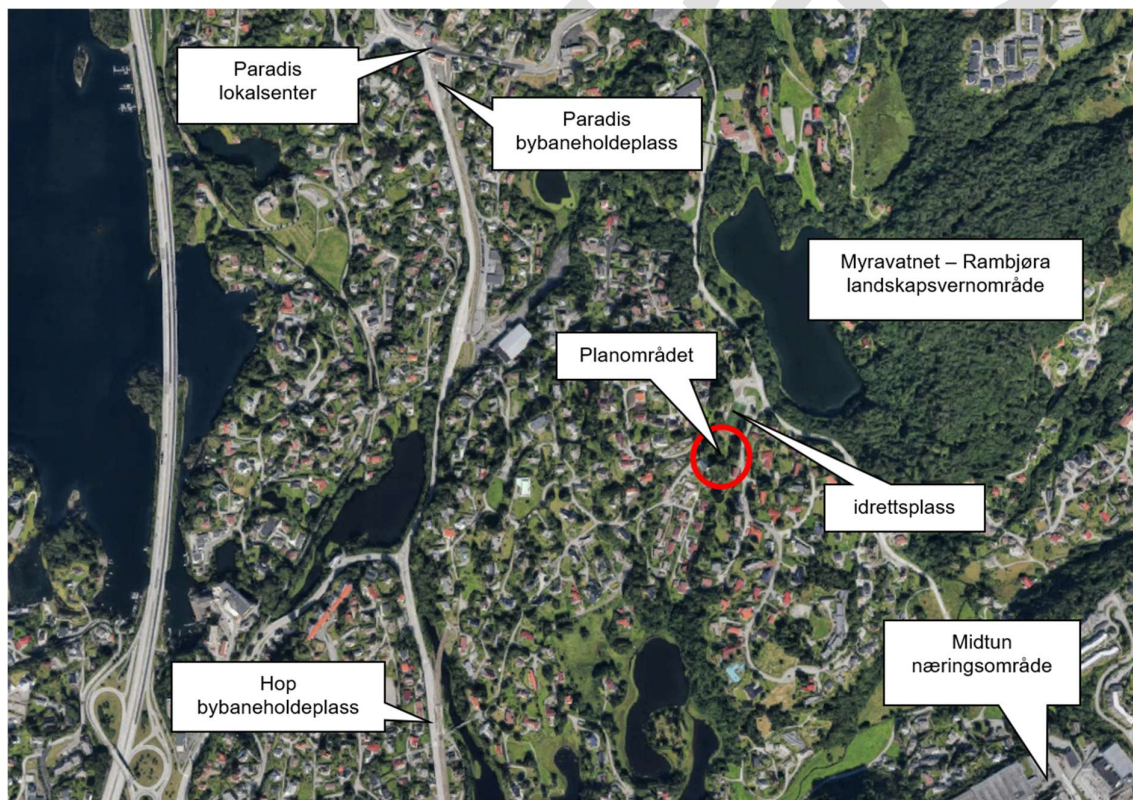
Det er ikke gjennomført andre medvirkningsopplegg utover kunngjøring av planoppstart.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

3.1.1 Områdets beliggenhet

Planområdet ligger langs Tveiteråsvegen på Paradis i Fana bydel. Det ligger ca. 650 meter fra nærmeste bybaneholdeplass langs Nesttunvegen. Nesttun sentrum og senterområdet på Paradis ligger med en gangavstand på henholdsvis 1,6 km og 1,2 km fra planområdet. Midtun handelsområde ligger med en gangavstand på ca. 0,9 km. Planområdet ligger i et lite dalsøkk orientert nord-sør. Fotballbanen like nord for planområdet ligger ca. 1,5 meter høyere enn opprinnelig terreng.



Figur 5: Oversiktskart over planområdet og nærliggende målpunkter

3.1.2 Arealbruk

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommen gnr. 9 bnr. 239 samt deler av tomtearealet for gnr. 9 bnr. 1. På gnr. 9 bnr. 239 ligger det i dag en seksjonert bolig. Boligen ble bygget tidlig på 1850-tallet og var tidligere våningshus for Tveiterås hovedgård.

Tomtearealet like nord for bnr. 239 er inkludert i planområdet da dette inngikk som del av eiendomshandel i 1986. Arealet er fortsatt del av bnr. 1, men ble presentert med

utviklingspotensial i forbindelse med eiendomshandelen. Arealet er ubebygd og er verken opparbeidet eller vedlikeholdt. Resterende areal i gbnr. 9/1 består av en idrettsplass med to ballbaner tilrettelagt for lek og spill.



Figur 6 3D-visning fra Google Maps. Planområdets plassering vist med rød oval.

3.1.3 Arkitektur og byform

Bygningsstrukturen i området ved Tveiterås består for det meste av villabebyggelse med tilhørende private hager og lokale adkomstveger. Bebyggelsen er godt tilpasset det kupert landskapet, gjerne anlagt med halvetasjer som avtrapping i skrånende terreng. Her finnes også eksempler på eneboliger med 3 etasjer i eller inn mot bratte helninger. Bebyggelsen holder for det meste høy kvalitet både i det arkitektoniske uttrykket og materialitet, og mange av husene har forholdsvis stort boligareal.

Utbyggingen av området som «hageby», startet på 1930-tallet, og her finnes flere fine og klassiske bygg fra kjente arkitekter. Den eldre villabebyggelsen ble etablert på romslige tomter, men flere av disse er de senere tiår fradelt og har gitt plass til nye boliger. Dette gjelder spesielt områdene langs Tveiteråsvegen. Haakon Sæthres veg ble regulert og etablert på 1960-tallet i plan 30560000 som la opp til mindre boligtomter. Boligbebyggelsen langs Haakon Sæthres veg har et mer nøkternt uttrykk med referanser til datiden typehus. I de siste 10-20 årene er det bygget flere villaer i området med andre takformer som bryter med det tradisjonelle saltaket.



Figur 7 3D-kart med bebyggelsesstruktur i området, sett mot sørvest. Kilde: kommunekart

3.1.4 Universell utforming

Vegnett og utforming av området rundt er delvis tilrettelagt for universell utforming. Det skal være maksimalt 6,3% (1:15) for universelt utformet stigning på gangveger. Majoriteten av vegene rundt er smale uten fortau slik at det er sambruk av myke og harde trafikanter.

Det er 2 m bredt fortau langs Sandbrekkevegen som går langs planområdet i nord, her er stigningen 5,4% ifølge NVDB (tilsvarer ca. 1:18). I kryssområdene Sandbrekkevegen – Tveiteråsvegen og Sandbrekkevegen – Haakon Sæthres veg er fortauene 1,5 m på det smaleste.

Langs Tveiteråsvegen er det separat gangveg langs kjørevege. Gangvegen er adskilt med mur og rekkverk, og med høydeforskjell på ca. 1 m over kjørevege. Gjennomsnittlig stigning for Tveiteråsvegen er 4,2% (ca. 1:22). Strekningen fra gangveg til snarveg fra Tveiteråsvegen til lekeplass/ballbaner har stigning på ca. 10% / 1:10.

Haakon Sæthres veg har ikke separat gangveg eller fortau. Gjennomsnittlig stigning for Haakon Sæthres er 5,3% (ca. 1:19). Snarveg fra Haakon Sæthres veg til lekeplass/ballbaner har stigning på ca. 5,6% / 1:18.

3.1.5 Mobilitet

Kjøreatkomst

Planområdet ligger et stykke øst for fv. 582 Nesttunvegen som er en av de større gjennomfartsårene gjennom Fana mellom Nesttun og Paradis. Tilkomst for kjørende til planområdet er fra kommunal veg Sandbrekkevegen med en fartsgrense på 30 km/t, videre gjennom kommunal veg Haakon Sæthres veg som også er 30 km/t-sone.

Trafikkmengde

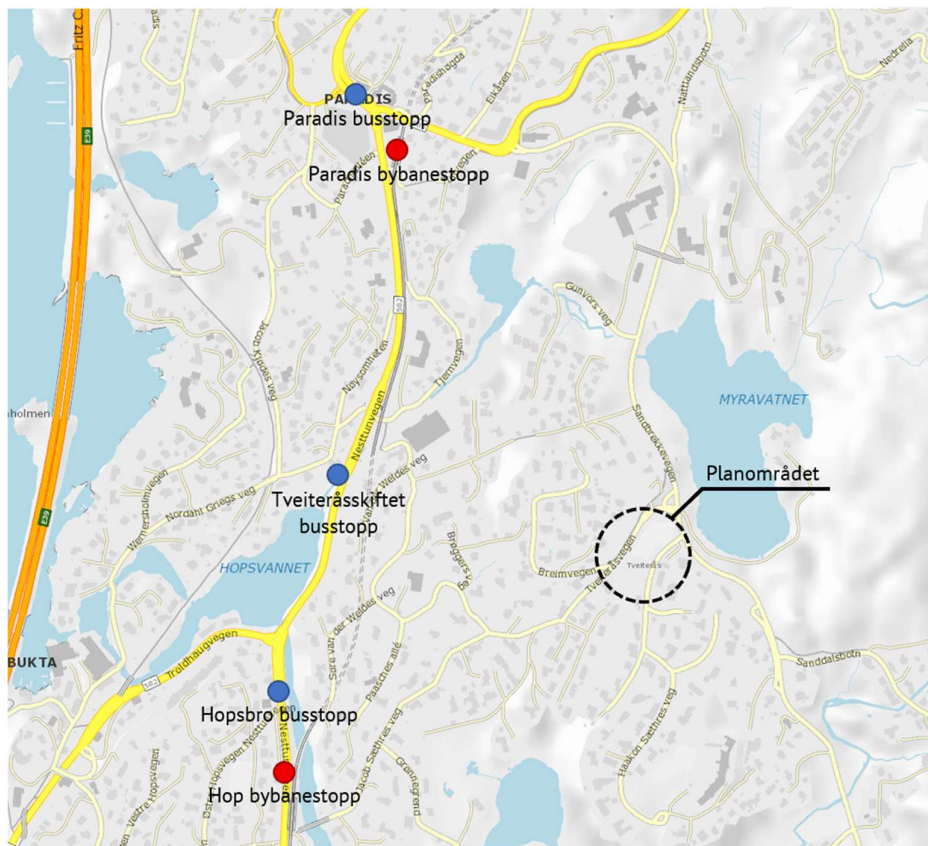
NVDB har i utgangspunktet ingen data for trafikkmengde for kommunale veger. ÅDT for Sandbrekkevegen fra 2020, før den ble omklassifisert fra fylkesveg 186 til kommunal veg, var 3700 i ÅDT.

Trafikksikkerhet

De siste 20 årene er det kun registrert 1 trafikkulykke i nærheten av planområdet ifølge Nasjonal vegdatabank. Ulykken skjedde i august 2007 og er beskrevet som: Venstresving foran kjørende i motsatt retning». Ulykken skjedde i krysset Tveiteråsvegen – Sandbrekkevegen like nord for planområdet.

Kollektivtilbud

Det er flere kollektivmuligheter tilknyttet planområdet. Nærmeste busstoppene er Tveiterås (850 m), Paradis (1,1 km), og Hopsbro (1 km). Det gir tilkomst til flere bussruter med hyppige avganger innenfor 10-15 minutters gange. I tillegg til bussforbindelser er det to bybanestopp i nærheten. Paradis bybanestopp er 15 minutters gange unna og Hop bybanestopp er 10 minutters gange unna.



Figur 8: Plassering av kollektivholdeplasser

3.1.6 Myke trafikanter

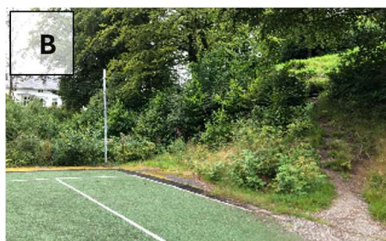
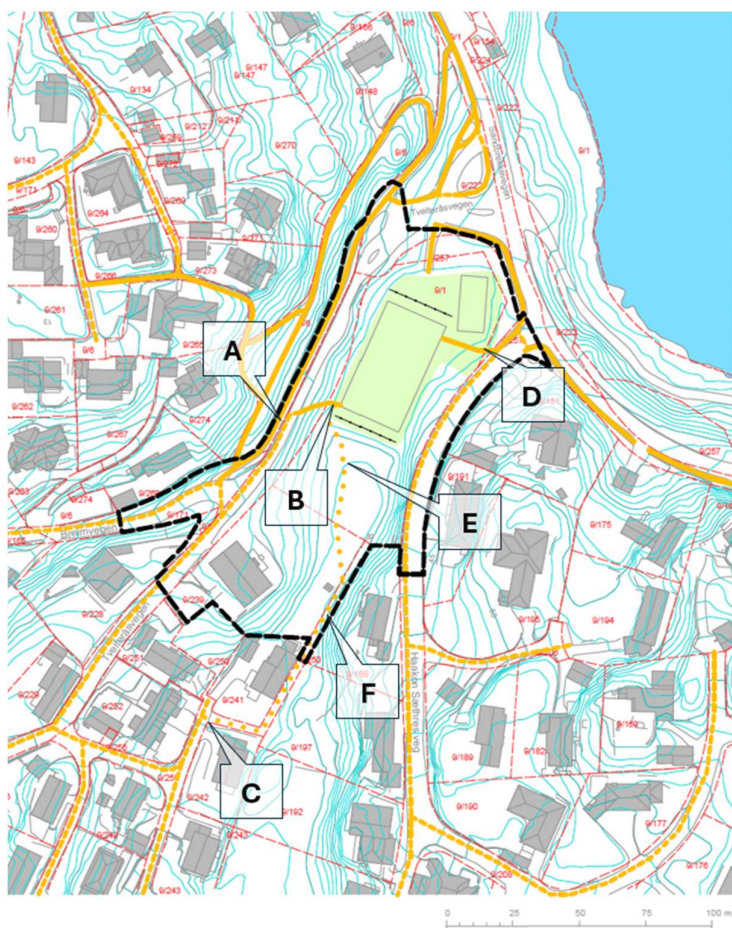
Innad i planområdet og vegnettet rundt har noen strekninger med etablert fortau. Et flertall av vegene har derimot smal bredde og ingen tilgjengelig tilbud for myke trafikanter annet en ferdsel i vegkanten. Det er ingen etablerte markerte krysningspunkter over kjørebanen for myke trafikanter. Dette gjelder og ved tilfeller der fortau skifter side. Det er etablert fartshumper for hver 40 – 50. meter i både Tveiteråsvegen og Haakon Sæthres veg.

Gjennom planområdet skal det, ifølge privat merknad fra varsling om planoppstart, være en gangrute gjennom planområdet i retning nord-sør til ballbanene nord i planområdet. Del av eiendommen 9/250 er ment for å gi tilgang til «Fellesareal – lekeplass» slik det var regulert i gjeldende plan 30560000 fra 1965.

Denne gangruten går gjennom tett vegetasjon, og det er lite synlige spor av sti gjennom grøntområdet. En må også gå delvis gjennom private hagearealer for å komme til eiendommen 9/250. Terrenget er svært ulendt, og det er ikke tilrettelagt for bruk av denne gangparsellen med verken fast dekke eller belysning. Det er antatt at det har vært mulig før oppgradering av ballbanen i 2016 å gå gjennom området, men inngjerding av fotballbanen stenger for direkte tilkomst. Det er synlige brukte snarveger rett fra ballbanene og opp til Tveiteråsvegen og Haakon Sæthres veg. Disse snarvegene bærer preg av å ha vært mye i bruk ved at det ryddet vegetasjon, og synlige tråkk eller gruset gangveg.

Kartfigur nedenunder viser eksisterende gangmønster i området. Heltrukken linje er separat fortau/gangveg, stiplet linje er sambruk med kjøreveg. Prikket linje er antatt/ønsket bruk, men er ikke tilrettelagt i dag. Det er tatt foto av utvalgte punkt for å vise variasjonen av gangtilbud i nærområdet.

- A. Opphøyd gang- og sykkelveg ved Tveiteråsvegen, den er også adskilt fra kjøreveg med rekkverk.
- B. Sti/tråkk direkte fra fotballbane opp til Tveiteråsvegen.
- C. Gangparsell 9/250 går gjennom arealer som er opparbeidet som gressplen og framstår som private hager.
- D. Gruset gangveg fra Haakon Sæthres veg til lekeplass.
- E. Antatt gangrute gjennom tett vegetasjon i planområdet, basert på en privat merknad.
- F. Gangparsell 9/250 innenfor planområdet går lang bunnen av en bratt skråning som er utilgjengelig i dag.



3.1.7 Støysituasjon

Planområdet ligger delvis innenfor gul støysone for veitrafikkstøy fra Sandbrekkevegen ifølge KPA 2018. Tilgrensende planområdet i nord er rød støysone for veitrafikkstøy. Planlagt utbyggingsområde er ikke omfattet av støysonene.



Figur 9: Utsnitt fra KPA2018 med støysoner.

3.1.8 Energi – infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

3.1.9 Risiko og sårbarhet

Det vises til vedlagt ROS-analyse datert 15.01.2026. Det er vurdert at det er kun temaet overvann som utgjør en mulig risiko i planområdet i dag.

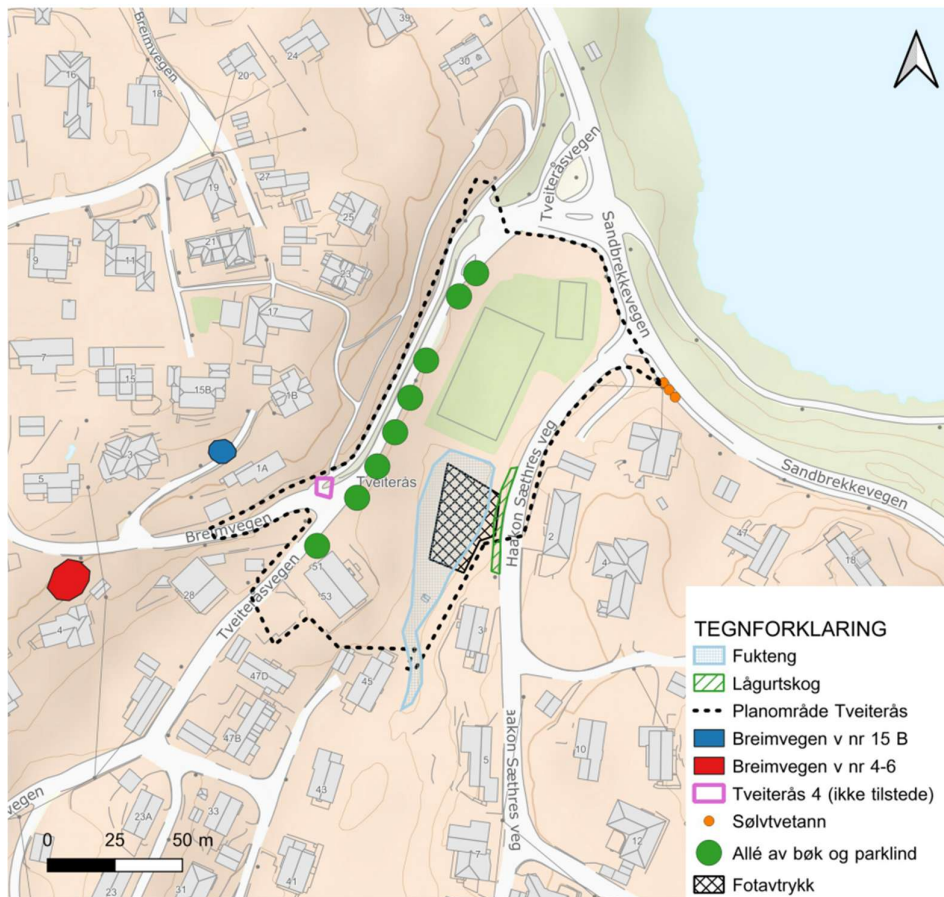
3.1.10 Naturverdier

Det vises til vedlagt Naturmangfoldsrapport datert 20.01.2026:

Artskartuttak fra 2023 og 2026 viser at det er registrert en rekke rødlistede arter i det videre influensområdet rundt planområdet, særlig knyttet til Myrvatnet og våtmarkene øst for bebyggelsen. Dette gjelder blant annet flere våtmarks- og vannfugler, som sivhøne, vannrikse, sandsvale og ulike måkearter, samt fugler som hønsehauk og granmeis.

Disse artene er økologisk knyttet til større sammenhengende våtmarks- og skogsmiljøer rundt Myrvatnet, og er ikke egnede hekke-, næ rings- eller leveområder for dem innenfor selve planområdet. Tiltaksområdet fremstår derfor ikke som funksjonelt habitat for disse artene, men inngår i et større landskapsrom som de kan benytte til forflytning og spredning.

Fuktenga og tilgrensende arealer er sterkt påvirket av fremmede hageplanter som har etablert seg som følge av langvarig dumping av hageavfall, næringslekkasje og forstyrrelser i jordsmonnet. Blant de mest problematiske artene er bulkemispel og rødhyll, som begge er vurdert til svært høy økologisk risiko



Figur 10: Kart som viser kartlagte naturelementer – og typer i og nær planområdet. Kilde: Naturmangfoldsrapport utarbeidet av Økologi og Bærekraft AS.

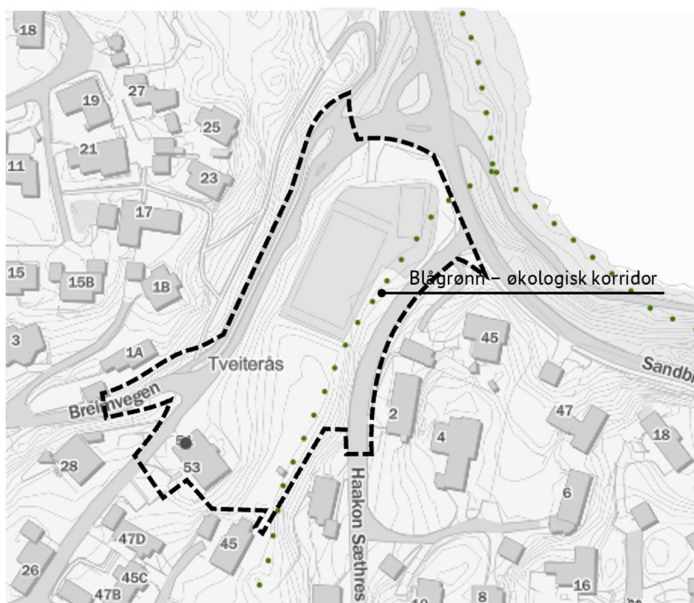
Den mest markante naturtypen innenfor selve planområdet er en fukteng i dalbunnen, klassifisert som *T32-C-10 kalkrik fukteng med klart hevdpreg og svakt preg av gjødsling*. Feltebefaringer i 2021 viste imidlertid at denne fuktenga er betydelig påvirket av menneskelig aktivitet, sannsynligvis gjennom grøfting i forbindelse med fotballbanen som har senket grunnvannsspeilet og ført til økologiske suksessjon - der nye plantesamfunn fortrenger de som har vokst der fra før. Fuktengen i planområdet har blitt fortrent av høyvokste urter, busker og unge trær, og området er i ferd med å utvikle seg mot kratt og vil etter hvert få flere skogsarter.

Langs Haakon Sæthres veg forekommer flere asketrær som inngår i en smal stripe lågurtskog (T4-C-3). Skogen er smal og kantpåvirket. Trærne er unge og viser tegn på sykdom, og de oppfyller ikke kriteriene for å være verneverdige enkelttrær. Siden de er i stor grad påvirket av askeskuddsjuke har de begrenset betydning for artens bevaring lokalt.

Den utvalgte naturtypen hul eik med navn «Tveiterås 4» som er trolig kartfestet feil på Naturbase (eksisterer ikke der i dag) er markert med rosa omriss.

Langs Tveiteråsvegen ligger en allé av store, gamle trær bestående av bøk parklind med stammeomkretser på mellom 322 og 400 cm. Selv om disse trærne ikke er hjemmehørende i området, representerer de betydelige landskapsmessige, estetiske og økologiske verdier, og de fungerer som leveområde for insekter, fugler og vedboende organismer.

I temakartet over sammenhengende blågrønne strukturer, vedlegg til KPA 2018, er det avsatt en økologisk korridor i retning nord-sør langs den østre siden av planområdet.



Figur 11: Oversikt over blågrønne strukturer fra KPA 2018

3.1.11 Geologisk mangfold

Den nordlige delen av planområdet ligger på Hardangerfjorddekket, som består av amfibol-granatglimmerskifer (vist med grønt i figur under), stedvis med lag av amfibolitt, grønnstein og kiselstein og ganger av trondhemitt. Dette er relativt bløte og næringsrike bergarter som fører til mer næringsrikt jordsmonn. Den sørlige delen av planområdet ligger på Blåmannsdekket, som består av øyegneis og båndgneis, omdannet migmatittgneis (vist med rosa i kartfigur under). Dette er harde og fattige bergarter, som fører til næringsfattig jordsmonn.



Figur 12 Geologisk kart over planområdet.

Området ligger som «areal under marin grense», og er ifølge NGU sitt løsmassekart registrert med bart fjell.

Bergen kommune har ved Bymiljøetaten i 2016 gjort en kartlegging av friluftslivsområder i Bergen. Figur under viser kartlagte og verdsatte friluftslivsområder i nærheten.

Nærmeste friluftslivsområde er «Myrvatnet og Rambjørå» som er verdisatt som svært viktig. Dette området inneholder bl.a. vann, skog, jordbrukslandskap, stier, utløer og lavvo, og det blir bl.a. brukt av barnehage. Området er også en del av et større grøntdrag.

Sørøst for planområdet er uteområdet ved Tveiterås skole registrert som viktig leke- og rekreasjonsområde som er ganske godt tilrettelagt.



Figur 13: Utsnitt av kartlagte friluftsområder. Kilde Bergenskart.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for en moderat utbygging av en resttomt i et allerede etablert boligområde. Prosjektet har som ambisjon å bygge ut tomten på en forsvarlig måte, med arkitektoniske grep som skaper en verdig relasjon mellom nybygg og det eldre våningshuset for Tveiterås gård. Det er utført flere mulighetsstudier for hvordan tomten kan bebygges på best mulig måte med hensyn til terreng og kulturmiljø. De ulike føringer fra kommunale etater som har påvirket plangrepet er oppsummert i kap. 2.3.1.

Den valgte løsningen for planlagte boliger er tilpasset topografi og kulturhistorisk miljø. Plassering er trukket tett inntil veg og skråning for å ta hensyn til grøntareal og økologisk korridor, og ivaretagelse av siktlinje mot våningshuset til Tveiterås gård. Det er ikke regulert for endringer av våningshuset i felt BF, eksisterende bygning med tilhørende hageanlegg skal bevares. Tilkomst til nye boliger er ved avkjørsel fra Haakon Sæthres veg, her skal felles parkering og oppstillingsplass for renovasjon samlokaliseres.

4.1.1 Arealformål

Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Innenfor feltet BF er en eksisterende bolig, opprinnelig våningshus for Tveiterås gård, som skal bevares i planforslaget. Det er regulert utnyttelsesgrad og mønehøyde iht. dagens situasjon.

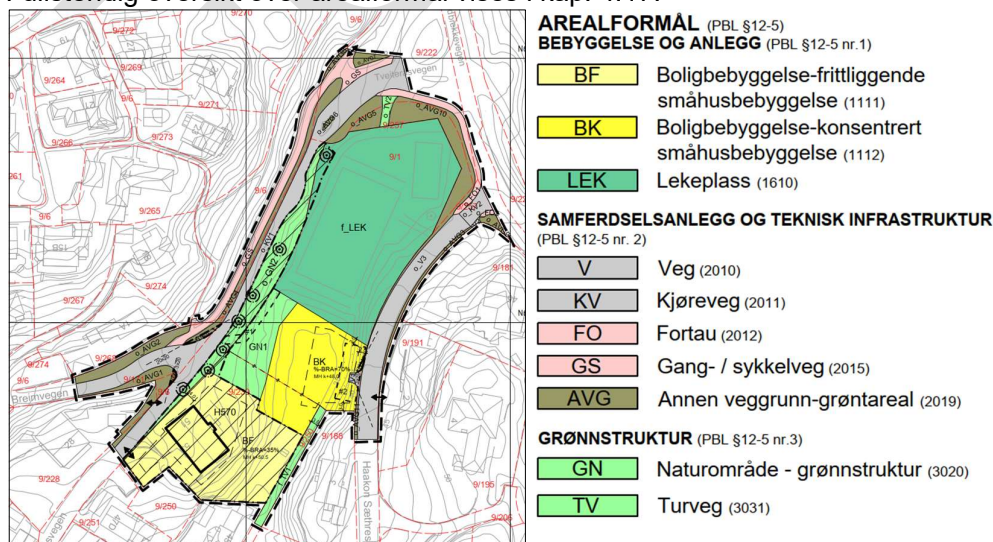
Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Det er planlagt 4 nye boenheter innenfor felt BK. Boenhetene utformes som en firemannsbolig på 3 etasjer, bygget inntil terreng med felles adkomst fra øverste etasje fra Haakon Sæthres veg. Felles uteoppholdsareal er planlagt mot vest. Parkeringskjeller er avgrenset med bestemmelsesområde.

Lekeplass (LEK)

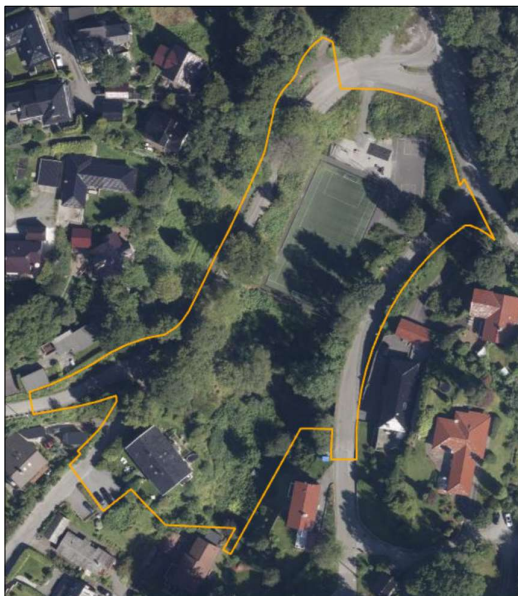
Innenfor felt f_LEK er eksisterende ballbaner og lekeplass. Formålet viderefører større deler av areal avsatt til fellesområde/lekeplass i gjeldende reguleringsplan planID30560000. Tilkomst til lekeplass ivaretas i planforslaget.

Fullstendig oversikt over arealformål vises i kap. 4.17.

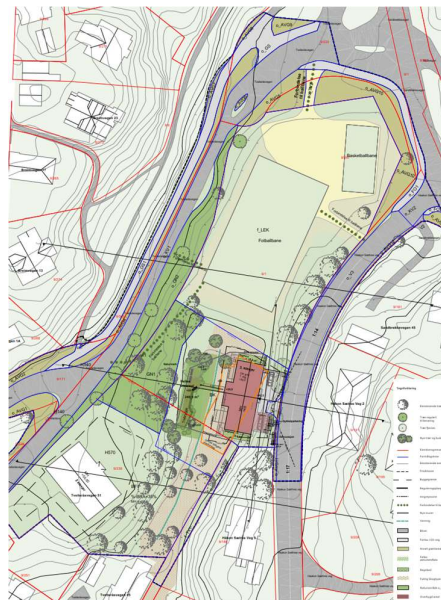


Figur 14 Utsnitt av plankart med tilhørende tegnforklaring

4.2 Plassering og utforming



Figur 15 Dagens situasjon



Figur 16 illustrasjonsplan viser plangrepet

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

Det er valgt konsentrert småhusbebyggelse som bebyggelsestype for å minimere fotavtrykket for nye boliger. Planforslaget medfører ingen rivning av eksisterende bygningsmasse ved at det planlegges nybygg på eksisterende grøntareal.

Maksimal mønehøyde innenfor BK er regulert til kote +48.0 m. Dette gir rom for bebyggelse med én etasje mot Haakon Sæthres veg og inntil tre etasjer mot dalbunnen i vest. Mønehøyden er bevisst satt relativt romslig for å legge til rette for etablering av saltaksform, slik at bebyggelsen tilpasses og harmoniserer med eksisterende bygningsmiljø. Den romslige mønehøyden gir også grunnlag for en helhetlig og sammenhengende takform som kan føres videre over carporten langs vegen.

Byggegrensen for BK mot vest er trukket tilbake fra Tveiteråsvegen for å ivareta arealer avsatt til grønnstruktur i KPA 2018. Byggegrensen omfatter inngrepssonen som er definerte arealer som berøres av nødvendige terreng- og anleggstiltak knyttet til gjennomføring av planen. Innenfor sonen etableres og opparbeides løsninger for uteoppholdsarealer, regnbed, støttemurer, fyllinger og tiltak for lokal overvannshåndtering. Arealene vil kunne bli berørt av terrengbearbeiding, masseforflytning og teknisk opparbeiding som følge av behov for terrengtilpasning, stabilisering og håndtering av overvann. Tiltakenes utforming og omfang tilpasses stedlige forhold med sikte på å begrense inngrep og oppnå en hensiktsmessig terrengtilpasning.

Byggegrenser for BK mot øst er trukket 2,5 m fra vegkant til Haakon Sæthres veg for å gi mulighet for bl.a. etablering av framtidig fortau, etter innspill fra Bymiljøetaten. Under følger et utdrag av tilbakemeldinger gitt fra Bymiljøetaten i mail datert 23.05.2023:

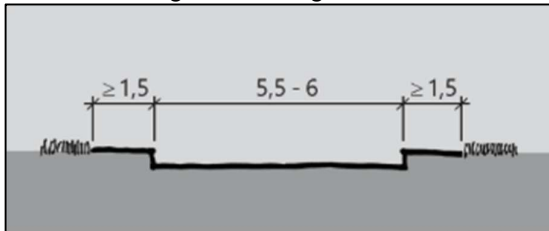
- *Byggegrense mot kommunal veg er i utgangspunktet 15 meter målt fra vegmidte, bl.a. for å ivareta hensyn til vegens fremtidige behov. Dette inkluderer forhold for å ivareta myke trafikanter. Det er ikke fortau langs vegen i dag, og det må påregnes behov for fortau i fremtiden.*

- Det er nødvendig å sette av et bredere areal mellom kjøreveg og konstruksjoner, for å sikre areal til fortau, drenering, veglys, skilt og avrenning fra kjøreveg.
- Med bakgrunn i overstående, må det ikke planlegges konstruksjoner nærmere enn 2,5 meter fra vegens eiendomsgrense.
- Ved konstruksjoner nær vegkroppen (også under bakkenivå) må det tas særskilt hensyn til vegens stabilitet.

Bestemmelser åpner opp for at støttemurer utenfor byggegrensen i felt BK mot Haakon Sæthres veg, forutsatt at murene er nødvendig for terrengtilpasning og ikke kommer i konflikt med vegens funksjon eller frisikt. Slike støttemurer kan også tilpasses en eventuell utvidelse av vegkroppen ved etablering av fortau.

Dagens vegbredde gir tilstrekkelig margin til å etablere fortau i henhold til gjeldende dimensjoneringskrav i vegnormalen, innenfor eksisterende vegareal. Vegen har i dag en bredde på ca. 7,0 m, noe som gir rom for etablering av et 1,5 m bredt fortau samtidig som kravene til vegklasse «overordnet boliggate» ivaretas. I henhold til Statens vegvesens vegnormal N100 Veg- og gateutforming gjelder følgende skal-krav for vegbredde:

Krav 2.6.1 – 1: Overordnede boliggate/boligveger skal utformes med kjørebanebredde 5,5 – 6 m. Gater/veger der det går buss skal ha bredde 6 m.



Figur 17 Overordnet boliggate / boligveg med fortau (mål i m), kilde: N100 Veg- og gateutforming

Det er i planforslaget lagt opp til å etablere parkeringskjeller under terreng, omfanget av denne tillates til å fortsette utover byggegrensen og fram til formålsgrensen mellom felt BK og o_V3. Avstanden mellom veghøyde langs o_V3 og ferdig isolert takdekke på parkeringskjeller er ca. 50 cm, dette gir tilstrekkelig rom for belegningsstein, fall, settestein mm, og til en eventuell senere etablering av asfaltert fortau.

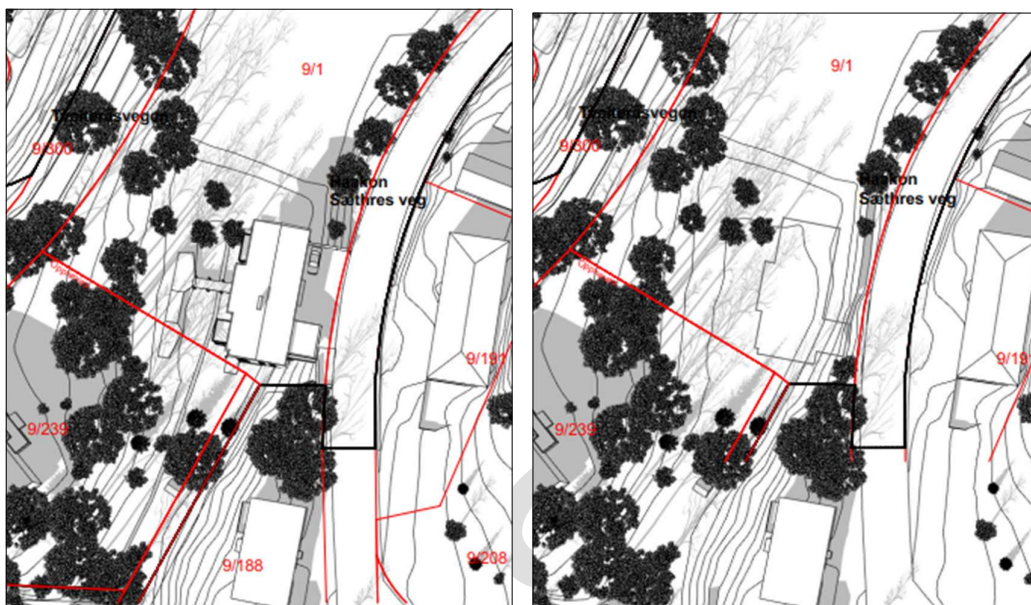
Planlagt bebyggelse er lagt lavt i terrenget for å redusere nærvirkningen for våningshuset for Tveiterås gård, i felt BF. Det er regulert iht. eksisterende mønehøyde for BF kote +50,5 m, som er 2,5 meter høyere enn planlagt bebyggelse. For at den nye bebyggelsen skal ha minst mulig påvirkning for våningshuset, har man orientert det vekk fra våningshuset. Det har også blitt lagt inn tilstrekkelig med avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse. Med disse grepene har man ønsket å ivareta våningshusets posisjon og plassering i landskapet.



Figur 18 Snitt A som viser relasjon mellom planlagt bebyggelse og våningshuset

KPA 2018 stiller krav til at ny bebyggelse i ytre fortettingssone skal ha byggehøyde tilpasset omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Planforslaget plasserer ny bebyggelse lavere i terrenget enn nærmeste boligbygg øst for Haakon Sæthres veg, samtidig som den er plassert nordøst for våningshuset. Denne plasseringen fører til at ny bebyggelse ikke påvirker solforhold for de nærmeste eksisterende boligene. Det vises til sol- og skyggeillustrasjoner under, eksisterende situasjon til venstre og framtidig situasjon er vist i figur til høyre.

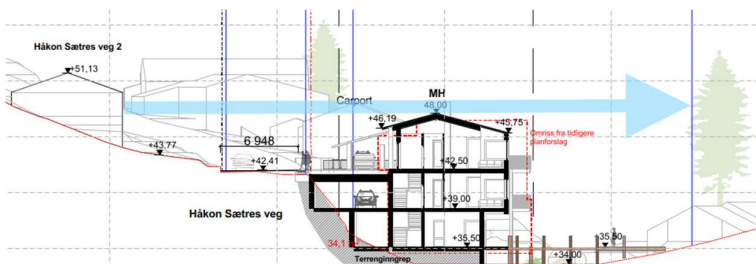


Figur 19 Sol- og skyggeillustrasjon for vårjevndøgn kl. 15.00

Planlagt bebyggelse er plassert inntil terreng slik at det er bare øverste etasje som er synlig sett fra Haakon Sæthres veg. Nybygg gir dermed ikke vesentlig reduksjon av utsiktsforhold for nærmeste nabo i gnr. 9, bnr. 191.



Figur 20 Perspektiv mot nybygg sett mot sørvest, standpunkt vist i figur til høyre



Figur 21 Utsnitt av Snitt A viser forhold til nærmeste nabohus i øst

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Prinsippene fra Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur + har vært premissgivende for planforslaget, de beskrevne løsningene er vist vedlagte illustrasjoner:

0. *Helhetlig utforming*

Prosjektet er utviklet i samspill med omgivelsene ved å plassere nybygg inntil skråning slik det er gjort for eksisterende bebyggelse langs Haakon Sæthres veg. Bygget vil da føye seg inn i dagens bebyggelsesstruktur.

1. *Estetisk opplevelse*

Det er gode sammenhenger mellom ute og inne ved å at det er planlagt romslige balkonger fra hver boenhet med utsyn til omkringliggende grøntområde.

2. *Samspill mellom by og natur*

Nybygg er planlagt i tett kontakt med terreng ved at bygg, adkomst og parkering plasseres tett inntil skråning for å redusere terrenginngrep. Det er satt stram byggegrense i planen som sikrer de grønne verdiene på deler av tomten som ikke skal bebygges.

3. *Bymiljøer med egenart*

Det er planlagt et tradisjonelt formspråk på nybygget som er i samspill med eksisterende bebyggelse kulturmiljø og landskap.

4. *Vitalt liv på bakkeplan*

Byggehøyden mot vegen er trukket ned til 1 etasje som gir en menneskelig skala. Felles inngang er på samme nivå som vegen. Det er planlagt romslige kantsoner som gir tydelige overganger mellom private og felles uterom.

5. *Sosialt bærekraftig nabolag*

Boligene har varierte størrelser som henvender seg til ulike beboergrupper. Det er planlagt trinnfri adkomst til felles uteoppholdsarealer på terreng.

6. *Lav energi- og ressursbruk*

Det er i hovedsak planlagt å bruke tre som fasademateriale. Boligene er i samlet i en bygningskropp som reduserer energibehov til oppvarming.

7. *Endringsdyktig by*

Eksisterende flomveg er sikret forbi planlagt bebyggelse ved bearbeiding av terreng slik at lavbrekk i terrenget blir utenfor byggeområdet.



Figur 22 Perspektiv sett fra sørøst

Stedsanalysen datert 06.04.2020 sammen med notat om Bebyggelse, arkitektur og byggeskikk datert 29.08.2023 (PLAN-2022/20657, dokumentnr.12.) fremhever områdets villabebyggelse med høye arkitektoniske kvaliteter og gode materialvalg som en viktig karakter ved stedsidentiteten.

Hovedpunkter fra stedsanalyse og notatet:

- A. Det er stor variasjon i takform med bruk av saltak, valmet tak og flate tak i området.
- B. Det er ingen klar fellesnevner for fasadeuttrykk og materialbruk. Bortsett fra våningshuset på Tveiterås gård, så er den klassiske hageby-bebyggelsen fra 1930-tallet gjerne oppført i mur. Etter hvert har det vært mer bruk av trekledning for boligene oppført i etterkrigstiden og fram til nåtiden.
- C. Området er preget av eneboliger på større tomter.
- D. Hageanleggene fremstår som viktig del av tilpasningen til det kupert landskapet. Særlig den tidlige hagebybebyggelsen føyer seg fint inn i landskapet, med terrassering av volum og bruk av eksempelvis underetasjer i stedet for høye støttemurer.
- E. Langs Haakon Sæthres veg er boligene lagt tett inntil veg med adkomst, gårdsplass og parkering i direkte tilknytning til vegen.

Planforslaget regulerer for ny bebyggelse som er utformet etter føringer fra viktige funn i stedsanalysen og notatet. Utforming er sikret i plankart og/eller bestemmelser:

- A. Det er i hovedsak brukt saltak som takform i eksisterende bebyggelse nærmest planområdet. For å ivareta strøkskarakteren sikres det saltak for ny boligbebyggelse, for carport tillates det pulttak (3.2.3.b).
- B. For å tilpasse planlagt bebyggelse til omkringliggende bebyggelse, samt redusere klima- og miljøpåvirkning, skal planlagt bebyggelse i hovedsak ha tre som fasademateriale (3.2.3.c).
- C. Maksimal byggehøyde tillater opp til 3 etasjer, som er i tråd med byggehøyder for eneboligbebyggelsen i området. (plankart).
- D. Ved å sette lav byggehøyde ift. vegen, og avgrensning av byggegrense mot øst, sikres det at nye boliger bygges inntil terreng med underetasjer som tar opp høydeforskjellen på tomten (plankart).
- E. Nybygg legges inntil skråning med adkomst og parkering direkte fra Haakon Sæthres veg, og følger den lineære bebyggelsesstrukturen lokalt i området. Carport og andre underordnede bygningvolumer skilles tydelig fra hovedbygget ved oppdeling og materialbruk, slik at den lineære strukturen framheves. (3.2.3.a og 3.2.3.e.)

I referat fra oppstartsmøte 26.06.2020 var en viktig føring for videre planarbeid at fondmotivet som dannes av våningshuset i Tveiteråsvegen 51 blir bevart. Dette gjøres ved at ny bebyggelse legges lavt i terrenget og med tilstrekkelig avstand til denne verneverdige bebyggelsen. Planlagt bebyggelse skal også ha en dempet jordtonepalett på fasader (3.2.3.d) for å bidra til redusert nær- og fjernvirkning, og dermed få et mindre fremtredende fasadeuttrykk sett i sammenheng med den hvite trekledningen på våningshuset. Nybyggets plassering inntil vegen ivaretar siktlinjen ved krysset Tveiteråsvegen – Sandbrekkevegen opp mot Tveiteråsvegen 51, og bidrar slik at denne fortsatt framstår som et fondmotiv. Det observeres at eksisterende vegetasjon i hageanlegget til Tveiteråsvegen 51 og inngjerding av fotballbanen gir noe reduksjon av siktlinjen i eksisterende situasjon. Hagevegetasjon og gjerder er ikke med i perspektiv av framtidig situasjon, men skal videreføres i planforslaget.



Figur 23 Eksisterende siktlinje nord-sør mot Tveiteråsvegen 51



Figur 24 Siktlinje med planlagt bebyggelse og Tveiteråsvegen 51 vist i fotomontasje

Tilkomst til den nye bebyggelsen skjer fra Haakon Sæthres veg. Topografien medvirker også til at planlagt bebyggelse leses som en del av gatemiljøet langs Haakon Sæthres veg. Her er boligene orientert langsmed vegen og terrenget. Nybygg føyer seg inn i den samme bebyggelsesstrukturen og med hovedvolumet orientert langs terrengkotene.



Figur 25 Haakon Sæthres veg 2, like øst for planlagt bygg



Figur 26 Haakon Sæthres veg 3, like sør for planlagt bygg



Figur 27 Nybygg sett fra Haakon Sæthres veg

Arkitektene har i materialbruken gjort valg som reflekterer bygningsomgivelsene. Ny bebyggelse er foreslått kledd i mørkt trepanel, et materiale som er mye brukt i nærliggende hus. Mellom huset og veien er det også en referanse til omgivelsene gjennom bruken av beige, lyst tegl. Arkitektene mener materialet vil skille boligen fra terrenget, slik at den fremstår som et slankt og tydelig volum.

Det er også planlagt et utbygg mot vest kledd med trespon for å tydelig markere at dette tilbygget og balkongene ligger som tilføyde former til hovedvolumet i nybygget. I det foreslåtte tiltaket er det valgt å legge terrasser i plan 2, og med en «bru» over til mer uteareal på bakkeplan som ligger på trepåler. En slik konstruksjonen vil være mer skånsom for eksisterende vegetasjon og landskap, under er bilder fra referanseprosjekter:



Figur 28 Skårsetlia naturbarnehage. Kilde: Strønoparken.



Figur 29 Lyreneset friområde. Kilde TAG arkitekter

Bygget er formet som et avlangt og slankt hovedvolum som er i samspill til eksisterende boligvolumer. I vest er det lagt til et karnapp i annet materiale, samt to balkonger. I øst er underetasjene utformet som et murvolum. Dette vil understreke hovedvolumet og være med på å gi inntrykk av et slankt «eneboligvolum» i størrelse og utforming, og ikke fremstå som et leilighetsbygg.



Figur 30 Ny bebyggelse sett fra fotballbanen

4.3 Bolig og bokvalitet

Boligene skal bygges i et allerede etablert bomiljø. Planområdet ligger skjermet for støy og biltrafikk. Det er gangeavstand til bybane- og bussholdeplasser, barnehager, skoler, lokalsentrum på Paradis, samt bydelssenteret Nesttun hvor det er en rekke service- og tjenestetilbud.

Iht. § 9 i KPA2018 skal maksimalt 20 % av boenhetene ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². I det planlagte prosjektet varierer boligstørrelsene fra ca. 60 m² til 160 m², derav 2 boenheter som tilsvarer 50% av boenhetene har bruksareal over 80 m². Prosjektet oppfyller også kravet til familieboliger, herunder inngang direkte fra gaten eller gårdsrom, direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng, bodarealer, mv.

Planområdet er i dag noe støyutsatt fra trafikkstøy fra Sandbrekkevegen. Planlagt boliger er plassert utenfor kartlagte støysoner i KPA 2018. Eksisterende basketballbane i felles lekeplass ligger omtrent 70 meter fra planlagte boliger. Det forventes lite vesentlig støypåvirkning fra nærmiljøanlegg ved at eksisterende vegetasjon mellom nye boliger og basketballbane bevares, og bidrar til støyreduksjon.

4.4 Uteoppholdsareal

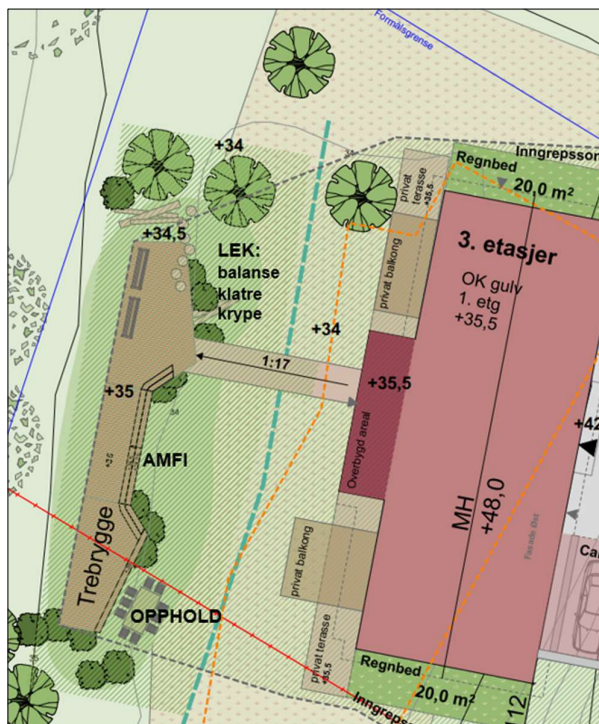
4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Private uteoppholdsarealer er integrert i bygningskroppen, og plassert langsmed fasader for å bevare mest mulig grøntareal i utbyggingsområdet. Felles uteoppholdsareal er trukket vekk fra lavbrekket i terrenget av for å ivareta dalbunnens funksjon for avrenning og overvannshåndtering. Bestemmelsene stiller krav om etablering av felles uteoppholdsarealer på trekonstruksjoner fundamentert på påler, slik at arealene kan opparbeides med minst mulig inngrep i terrenget.

Planforslaget innfrir KPA sitt krav om at maksimalt 40% skal være på tak/altan; omtrent 13 % av totalt uteoppholdsareal er planlagt på balkonger. Planlagt felles uteoppholdsareal utgjør omtrent 61 %. Resterende uteoppholdsareal er privat uteoppholdsareal på bakkeplan. Det er avsatt uteoppholdsareal utover KPAs minimumskrav for å sikre tilstrekkelig areal til varierte aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsarealet er tilgjengelig fra utgang trapp og heis på nedre plan. Fra felles utgang er det adkomst til arealet via gangbro. Det er valgt en gangbro på pæler for å ha minimalt fotavtrykk i naturområdet og unngå masseutskifting.

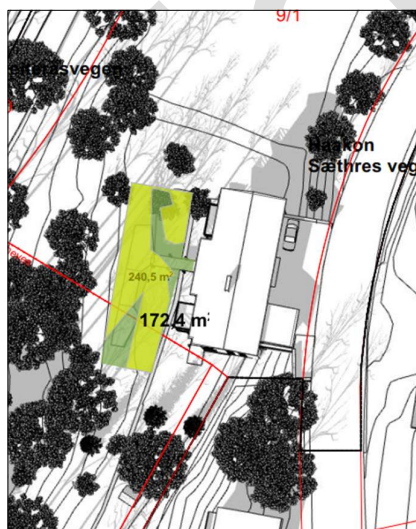
Den universelt utformede delen av felles uteopphold er i form av en trebrygge der en kan ta del i aktivitetene i og rundt denne. Fra trebryggen er det en nedtrapping til terreng i øst i form av et amfi, og direkte terrengkontakt i vest.



Figur 31 illustrasjonsplan med markering av ulike aktiviteter.

Uteoppholdsarealet utformes som et variert og sanselig landskap som inviterer til lek, læring, opphold og bevegelse for alle aldersgrupper. Lekearealene får naturpregede apparater som balansestokker, klatrenett, lave klatre- og krypeelementer og en sandkasse for de yngste.

Langs bryggen etableres våtmarksbeplantning som gir skjerming, naturpreg og opplevelseskvaliteter gjennom året. Den sammenhengende trebryggen, integreres i terrengets naturlige linjer. Konstruksjonen er sikret atkomst med rullestol fra felles terrasse i prosjektet.



Figur 32 Solstudier kl. 15.00 på vårjevndøgn, solbelagt areal er vist med gule flater.

Flere kvalitetskrav for uteoppholdsareal i tråd med KPA § 14.2 er sikret i planforslaget bestemmelser:

- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Arealet skal skjermes for vind.
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn

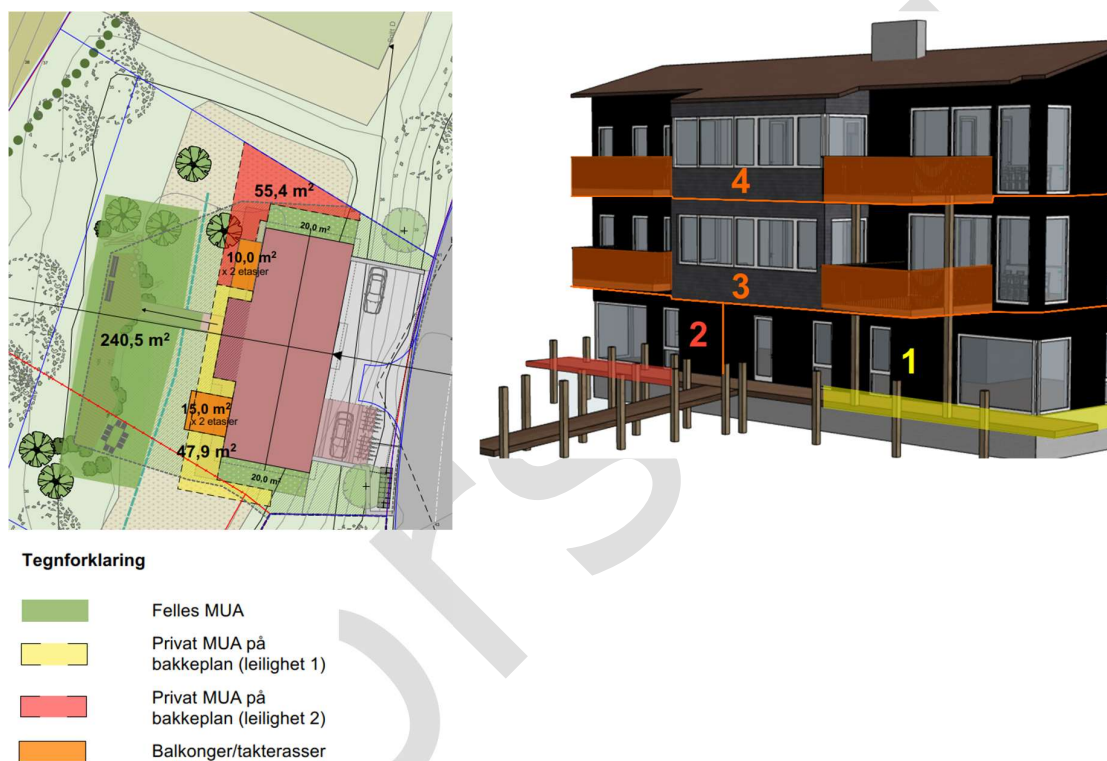
Vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner dokumenterer at nødvendig uteoppholdsareal innfrir kravet om min. 4 timer sol på min. halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn. For dette planforslaget utgjør krav til minimum solbelagt areal 60 m².

Planlagt bebyggelse påvirker ikke solforhold for eksisterende ballbaner og lekeområder nord i planområdet.

Med utgangspunkt i KPA2018 skal det etableres minimum 300 m² (4 boenheter x 75 m²) uteoppholdsareal i planforslaget. Det er krav om at minimum 120 m² skal etableres som felles areal.

Det er planlagt et felles uteoppholdsareal på bakkeplan vest for nybygget på 240 m². I tillegg etableres det private uteoppholdsarealer på totalt 153 m². To boliger i 1. etasje får markterrasser på ca. 52 m² hver. De øvrige to boligene er fordelt over hver sin etasje og får to balkonger hver, med samlet balkongareal på 25 m² per bolig. Total privat uteoppholdsareal for de fire balkongene utgjør 50 m².

Totalt tilrettelegges det dermed for 393 m² tilgjengelig uteoppholdsareal i prosjektet.



Figur 33 Leilighetsinndeling og fordeling av MUA

4.4.2 Andre uteoppholdsareal

Området som reguleres til lekeplass i planforslaget er eksisterende nærmiljøanlegg som videreføres. Det består av en større fotballbane med kunstgress, en mindre basketballbane med hardt dekke og flere lekeapparater og benker. Disse brukes til lek og rekreasjon av boliger i nrområdet. Eksisterende stier til lekeplass blir ikke endret som følge av planforslaget.

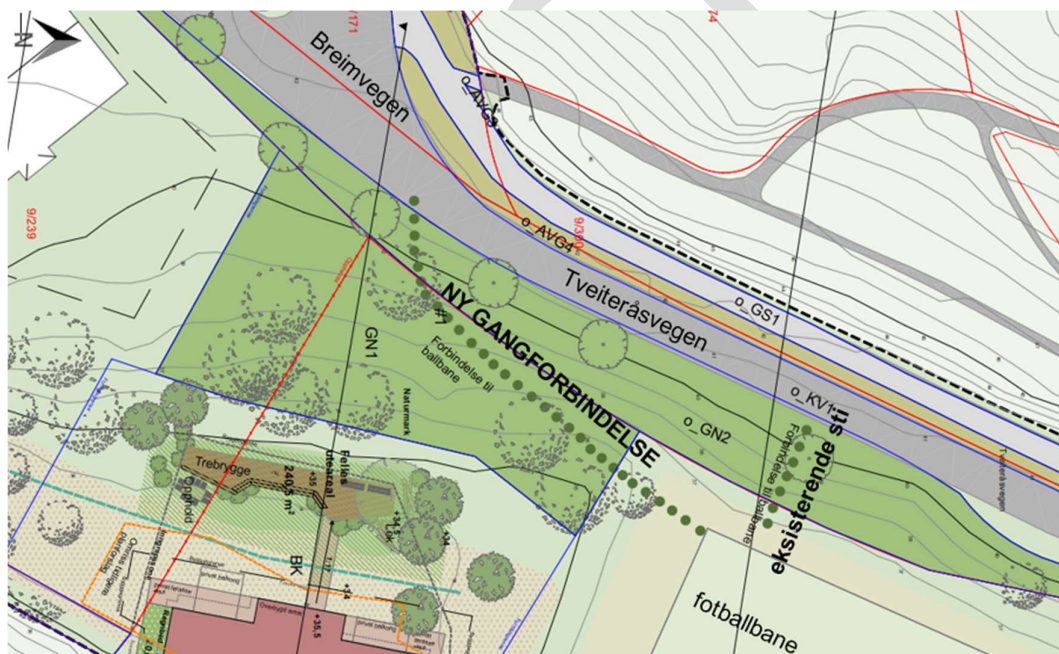
Parsell 9/250 ble opprettet som eiendom for å gi tilkomst til felles lekeplass, ifølge merknad fra nabo. Denne eiendommen er videreført i planforslaget og reguleres til felles turveg (f_TV1). Eksisterende tilkomst til lekeplass fra krysset Tveiteråsvegen – Sandbrekkevegen er regulert til offentlig turveg (o_TV2). Det er sikret i bestemmelser at disse to turvegene skal holdes åpen for fri ferdsel.

Etter anbefaling fra Byplanavdelingen reguleres det for en ny snarveg, i bestemmelsesområde #1, fra fotballbane til vegkrysset Breimvegen – Tveiteråsvegen. Kommunen har vurdert at det er i dag en lesbar gangkobling fra hovedhuset til fotballbanen, jfr. referat fra arbeidsmøte 29.09.2025.



Figur 34 PBE sin egen illustrasjon, hentet fra referat fra arbeidsmøte 29.09.2025

Eksisterende snarveg fra det sørvestre hjørnet av fotballbanen og opp til Tveiteråsvegen er svært bratt, med stigning på omtrent 1:3. Ved å foreslå en ny snarveg med plassering lenger sør, har en mulighet til å ta opp høydeforskjellen i terrenget over en lengre strekning, slik at det oppnås med komfortabelt stigningsforhold, men universelt utformet vil ikke være mulig.



Figur 35 Utsnitt av illustrasjonsplan med ny gangforbindelse og eksisterende sti.

4.5 Universell utforming

Alle boenhetene i prosjektet må følge krav til tilgjengelig boenhet i henhold til kravene i TEK 17. Uteoppholdsarealene og tilkomstveg er utformet slik at flest mulig kan bruke dem på en likeverdig måte.

Som nevnt i delkapittel 3.1.4 er eksisterende vegnett og utforming av området rundt delvis tilrettelagt for universell utforming. Flere av gangforbindelsene til felles lekeplass har universelt utformet stigningsforhold. Regulert turveg i 9/250 ligger i bratt terreng, her er det ikke mulig å tilrettelegge for utformet stigningsforhold uten vesentlig terrengbearbeiding og inngrep i private eiendommer. Denne vil kunne fungere som en snarveg, og et supplement til universelt utformede gangveger som allerede er etablert i dag.

4.6 Levekår og folkehelse

Planforslaget ligger gunstig til med tanke på kollektivtilbud, og har både buss og bybane i gangavstand. Disse har hyppige avganger og man kan derfor klare seg fint uten bil for å nå hverdagslige målpunkt. Dette støtter opp om strategien Gåbyen Bergen. Videre ligger planområdet i nærhet til Nesttun sentrum og senterområdet på Paradis som har et variert tilbud av handel- og servicetilbud. Innenfor en radius på ca. 1,6 km finnes også en rekke barnehage- og skoletilbud.

Planområdet ligger i nærhet til landskapsvernområdet Rambjøra, der det finnes gode turmuligheter. At turområdet ligger i nærheten av boligprosjektet legger godt til rette for aktivitet hver dag, både for unge og eldre.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 Overordnede mål for trafiksikkerhet og mobilitet

Trafikksikringsplan for Bergen 2022–2025 har «fortetting i eksisterende bygninger og langs kollektivakser» og «høy arealutnyttelse i nye utbyggingsområder» som noen av tiltakene under innsatsområde for arealplanlegging. Planområdet har en gunstig plassering med tanke på overordnede mål for mobilitet. Bybanetraséen mellom Bergen lufthavn og Bergen sentrum ligger i gangavstand fra planområdet. Området har også god kollektivdekning med flere bussruter med hyppige avganger langs Nesttunvegen.

4.7.2 Gange

Bergen kommunes gåstrategi har for innsatsområdet for arealbruk, et mål om at Bergen skal utvikles som en gåby med korte avstander mellom hverdagens gjøremål. Planforslaget støtter opp under dette målet ved å tilrettelegge for boligutbygging i gangavstand til kollektivnett, dagligvare og idrettsanlegg.

Planforslaget legger opp til etablering av en ny snarveg fra fotballbane til vegkrysset Breimvegen – Tveiteråsvegen. Prosjektet ligger i et veletablert boligområde med tilhørende gangnett.

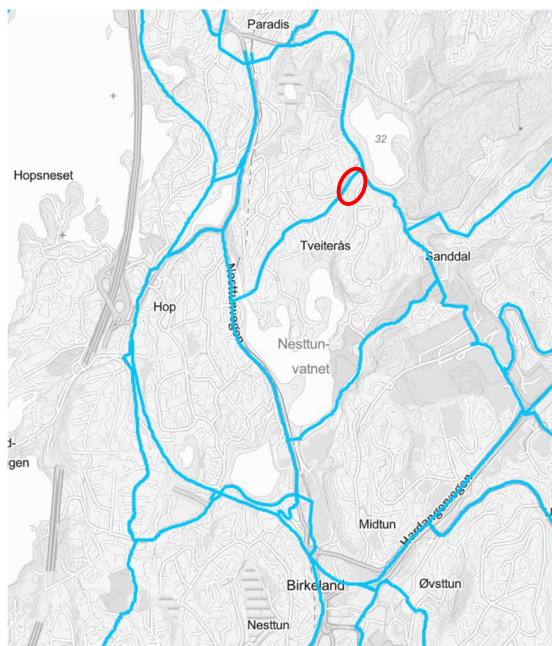
4.7.3 Sykkel

Hovedmålet i Bergen kommunes sykkelstrategi er at flere skal sykle mer. Det gjøres bl.a. ved et sammenhengende og sikkert sykkelnett med god tilgjengelighet og utforming, og det skal være god tilgang til sykkelparkering.

Planområdet har en strategisk plassering til overordnet sykkelvegnett i området. Planforslaget vil kunne koble seg til definerte sykkeltraséer i vest og nord for planområdet. Det er i dag ikke tilrettelagt for egne sykkelveger/-felt i Tveiteråsvegen eller i Sandbrekkevegen som er definert som del av sykkelnettet.

Fra planområdet kan man koble seg til sykkelnettverket langs Nesttunvegen ved å følge Tveiteråsvegen/ Jacob Sæthres veg i sørvestlig retning, eller langs Sandbrekkevegen/ Statsminister Michelsens veg i henholdsvis nordlig og vestlig retning. Tilkomsten før man kommer til sykkelvegnettet er ikke tilrettelagt for sykkel, og man følger fortau eller ferdes

langs vegkanten. Dette gjelder for en kortere strekning, og det tar under 10 minutter for å koble seg på sykkelnettverket.



Figur 36 Kartutsnitt med sykkelnett, planområdets plassering vist med rød sirkel.

Sykkelparkeringsplasser skal etableres på gatenivå i tilknytning til boligenes inngangsparti, for å gi rask og enkel tilkomst. Det er stilt krav om minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig, totalt 12 sykkelparkeringsplasser.

4.7.4 Kollektivtilbud

Planområdet har god kollektivdekning innenfor gangavstand. Det er ikke behov for å regulere for eget areal for kollektivtransport i planforslaget.

4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Det er lagt til rette for 4 nye boenheter. På grunn av det lave antallet boenheter er det planlagt å benytte seg av tradisjonelle søppelspann. Det vil bli lagt til rette for at hver enhet har sitt eget søppelspann for restavfall (140 l), papir/papp/kartong (140 l), glass- og metallemballasje og matavfall (140l), samt sekker for plast som settes ut ved oppstillingsplass på tømmedagen. Oppstillingsplass har en maksimal gangavstand på ca. 35 m fra nye boliger.

Oppstillingsplass for renovasjonsbil er planlagt langs Haakon Sæthres veg, like ved avsatt areal for søppelspann. Tilkomst for renovasjonsbil ved tømming krever ikke at renovasjonsbilen snur, men kan fortsette sin tømmerute sørover langs Haakon Sæthres veg. Ved Haakon Sæthres veg 39 er det tilrettelagt for snuplass i dag.

Det er ikke regulert eget formål for renovasjon, men det er satt av tilstrekkelig areal mellom byggegrensen for planlagte boliger og Haakon Sæthres veg for oppstilling av beholdere for alle avfallstyper. Det vises til renovasjonsteknisk plan datert 18.12.2025.

Den minste leiligheten er ca. 60 m² og får ikke egen parkeringsplass, det er da tenkt at 4 plasser er inkl. 1 gjesteparkeringsplass.

Det er sikret i bestemmelser at minimum 1 plass skal etableres som HC-parkering. Det er satt krav i bestemmelsene om at alle plassene skal tilrettelegges med ladepunkt. Planområdet ligger innenfor gangavstand til bybane og gode bussforbindelser med høy frekvens, noe som gjøre det attraktivt å reise kollektivt. Det tilrettelegges for sykkelparkering sentralt lokalisert ved hovedinngang og direkte ut til vegnett, noe som gjør sykkel til attraktivt fremkomstmiddel.

Trafikkmengde

Planforslaget regulerer trafikksituasjonen til eksisterende vegnett/situasjon. Forventet endring i ÅDT og transport inn og ut av området som følge av planforslaget er på 3,5 turer per boenhet (erfaringstall hentet fra arealbruk og turproduksjon fra Statens vegvesen).

Dette utgjør en minimal forskjell fra dagens situasjon og vil ikke bidra til å forverre trafikkbildet. En utbygging på 4 enheter vil gi svært avgrenset nyskapt trafikk, spesielt ettersom prosjektet ligger i et område med god kollektivdekning og nærhet til sykkelvegnett

4.8 Vannforsyning og avløp

VA-rammeplan datert 05.04.2026 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett, samt overvannshåndtering. Dimensjoner på ledninger og beregninger oppgitt i VA-rammeplanen er veiledende, og må i forbindelse med detaljprosjekteringen vurderes nærmere.

- Planområdet skal tilknyttes eksisterende offentlig vannledning i Haakon Sæthres veg via ny vannkum. Kommunal vannledning i området er en 150 mm duktil ledning.
- Plassering av ny vannkum er valgt fordi løsningen gir også tilstrekkelig brannvannsdekning for den planlagte bebyggelsen. Ny vannkum (VK1) vil dekke krav til slokkevann iht. TEK17, med maksimal avstand under 50 meter til byggene.
- Det er ikke planlagt sprinkleranlegg, da prosjektet ikke omfatter lukket garasjeanlegg over 400 m².
- Spillvann fra nytt bygg skal pumpes til eksisterende privat spillvannsledning ved gnr./bnr. 9/197, fremfor direkte til kommunalt nett. Direkte tilkobling til offentlig nett er vurdert som lite hensiktsmessig på grunn av behov for lang pumpeledning i kommunal vei.
- Tilknytning til privat ledningsnett forutsetter tinglyste erklæringer for ledningsføring over privat grunn ifm. byggesak.
- Privat ledningsnett for spillvann ligger delvis i kommunal vei. Kommunen blir dermed eier av ledningen mellom SK1 og eksisterende kum, slik det er markert på tegning H1, jfr. VA-rammeplan.

For beskrivelse av overvannshåndtering vises det til kap. 4.9.5.

4.9 Blågrønne verdier

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget vurderes ikke å medføre konsekvenser for allmennhetens tilgang til friluftsområder eller nærskog i området.

Gjeldende plan 30560000 fra 1965 regulerte store deler av planområdet til «fellesareal – lekeplass». Arealet innenfor felt BK er i dag ikke opparbeidet til lekeplass, og vegetasjonen er ikke vedlikeholdt. Eksisterende arealer som benyttes til ballbaner og lekeområder blir ikke berørt av planforslaget.

Gjeldende plan 8630003 regulerer grøntareal vest for Tveiteråsvegen til offentlig friområde som skal nyttes som park og turområde. Dette grøntarealet er også avsatt til grønnstruktur i KPA 2018. Deler av grøntarealet bevares ved at det blir regulert til Naturområde – grønnstruktur (felt GN1 og o_GN2) i planforslaget.

4.9.2 Jordressurser

Det har ikke vært relevant å vurdere jordressurser i dette planforslaget.

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

To natursystemer har under tvil blitt kategorisert som fukteng og lågurtskog av økolog i vedlagt naturmangfoldsrapport. Planforslaget kommer til å påvirke disse to natursystemene, men disse har ikke krav på vern slik det er vurdert av økolog.

Fukteng

Planområdet har til dels sterk påvirkning fra grøfting som har blitt utført i forbindelse med bygging av hus, fotballbane og stier, og det er sannsynligvis også tilført masser med andre næringsforhold og frø og rotfragmenter som senere har etablert seg i natursystemet. Fuktenga er i ferd med å bli et kratt før den går over til å bli en fuktig skogstype. Det er tydelige rester av tømming av hageavfall i den fuktige enga, og som så ofte ellers har dette medført spredning av fremmede arter. Fuktenga i planområdet har ikke noen sårbare arter, og dette natursystemet har ikke krav på vern.

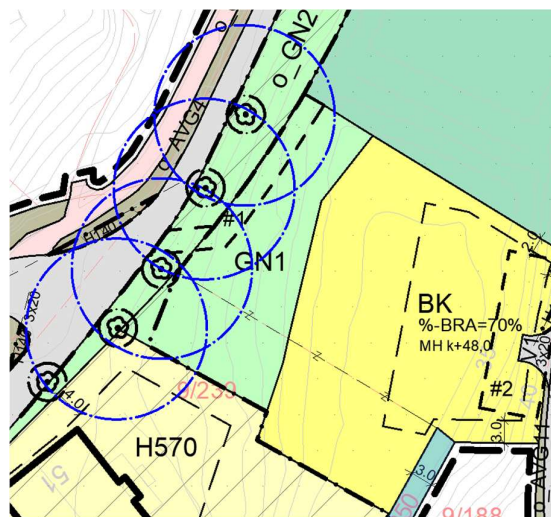
Bestemmelsene stiller krav om etablering av felles uteoppholdsarealer på trekonstruksjoner fundamentert på påler, slik at arealene kan opparbeides med minst mulig terrenginngrep og med en skånsom tilpasning til eksisterende terreng. Dette muliggjør bruk av området uten behov for masseutskiftning eller tilførsel av fyllmasser i dalbunnen. Tiltaket bidrar dermed til å begrense ytterligere menneskelig påvirkning av fuktenga, som allerede har blitt påvirket etter etablering av fotballbane og omkringliggende infrastruktur.

Lågurtskog

Natursystemet i planområdet mangler de typiske artene som man finner i skogbunnen i en lågurtskog. Det er bare trærne igjen blant karakterartene i dette natursystemet, og slik sett vurderer økolog at den burde kanskje ikke kartfestes i det hele tatt. Det er registrert asketrær i lågurtskogen, men disse er for små til å ha krav på særlig vern, og ser dessuten ut til å ha askeskuddsjuke.

Bytrær

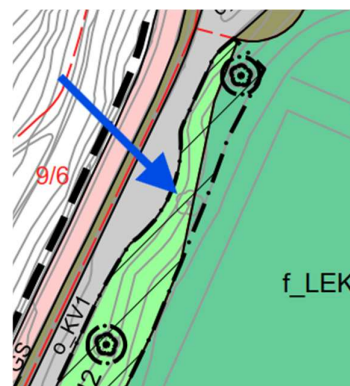
Allé med store, gamle trær av bøk og parklind langs Tveiteråsvegen blir ikke berørt av planforslaget. Planlagt bebyggelse plasseres langs Haakon Sæthres veg, og tilkomst i bygge- og anleggsfasen blir også fra Haakon Sæthres veg. Det er sikret i bestemmelser at alléen beskyttes fra midlertidig mellomlagring av masser, graving eller bruk av store maskiner i bygge- og anleggsfasen, jfr. bestemmelse 2.4.2 knyttet til felt GN1 og o_GN2. Det er også stilt krav til mark sikringsplan for bevaring av trærne i bestemmelse 2.6.1.b. Innledende vurderinger av naturmangfold anslo at maksimum rotsone er på 12 m radius for det største treet. Det er vist i figur til høyre at rotsonene til trærne i alléen ikke blir berørt av tiltak i felt BK.



Figur 38 Radius 12 m i blå sirkel for trær i alléen.

Bevaringsverdige trær i alléen er også sikret ved bruk av juridisk punkt «Eksisterende tre som skal bevares», samt hensynsone for «Bevaring kulturmiljø» og bestemmelser 2.2.3 og 4.2.1.d.

Kartet i naturmangfoldsrapporten med markering av trær i alléen ble opprinnelig laget i 2021, basert på flyfoto. Plassering av innmålte trær i kartgrunnlaget (uttaksdato 01.12.2025) er vurdert som et mer presist grunnlag for å sikre bevaring av trærne i plankart. Ett av trærne i kartgrunnlaget er et ungt løvtre av enten hegg eller selje, som ikke inngår i den opprinnelige alléen av bøk og parklind. Ifølge FKB Grønnstruktur er treet under 4 meter høyt. Treet er kartfestet ved veglommen like vest for fotballbanen, plassering er vist i figuren til høyre. Dette treet foreslås derfor unntatt fra sikring til bevaring, da treet ikke vurderes å ha særskilt verdi verken for naturmangfold eller kulturmiljø.



Figur 39 Blå pil viser ungt tre som ikke sikres

Vassdrag

Planområdet ligger i et topografisk og hydrologisk sammenhengende system som strekker seg fra Myrvatnet i nordøst via dalsøkket ved Tveiterås og videre sørover mot Nesttunvassdraget. Etablering av ny boligbebyggelse og tilhørende adkomst, terrengbearbeiding og nye, harde flater vil øke andelen overflateavrenning og redusere infiltrasjon i grunnen.

I anleggsfasen vil det særlig være risiko for transport av slam, leirpartikler og næringsrikt materiale ut av området, noe som kan gi midlertidig eller varig forringelse av vannkvaliteten i mottakende vassdrag. Selv om avstanden fra planområdet til selve vassdraget er flere hundre meter, kan finpartikler og oppløste næringsstoffer transporteres langt i et sammenhengende dreneringssystem, særlig ved kraftig nedbør. Uten tiltak vil dette kunne bidra til økt turbiditet, gjødsling og belastning på akvatiske økosystemer.

Samlet vurderes det at tiltaket kan gjennomføres uten uakseptabel påvirkning på vannressurser og vassdrag, forutsatt at overvann og anleggsvann håndteres aktivt og i tråd med prinsippene for lokal overvannshåndtering og naturbaserte løsninger.

Det er sikret i bestemmelsene at VA-rammeplan datert 05.04.2026 skal legges til grunn for utbygging av vann- og avløpsnett samt håndtering av overvann. I VA-rammeplanen er det vurdert at det ikke er behov for rensing av overvann før utslipp til resipient.

Planforslaget stiller krav om saltak og pulttak på ny bebyggelse. Takformene forutsetter utvendige taknedløp, noe som legger til rette for avrenning til regnbed i tråd med anbefalingene i VA-rammeplanen. Etablering av regnbed er sikret i bestemmelse 2.3.2.

Det er i tillegg sikret i bestemmelser at det 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.

Økologisk korridor

I temakartet over sammenhengende blågrønne strukturer, vedlegg til KPA 2018, er det avsatt en økologisk korridor i retning nord-sør langs den østre siden av planområdet.

Under befaringer er det observert flere barrierer som reduserer korridorens landskapsøkologiske funksjon. Det er registrert av økolog at eksisterende gjerde ved

fotballbanen utgjør et vandringshinder for de fleste dyrearter. Gjennom planområdet er vegetasjonen tett og høyvokst som er vanskelig forserbar for større dyreliv som hjort eller rådyr. Piggsvin vil heller ikke kunne ta seg fram her. I tillegg fortsetter den økologiske korridoren videre nord for planområdet over asfaltert bilveg, som også kan utgjøre et vandringshinder avhengig av trafikkmengden.

Dersom den økologiske korridoren nyttes av dyreliv, gjelder dette i så fall insekter og småfugl som kan passere gjennom gjerdemaskene eller fly over. I planområdet er det registrert tyrkerdue og stær i og nær planområdet. Fugler er mindre avhengig av sammenhengende grøntområder, i tettbebygde strøk ivaretas sammenhenger ved at egnete områder ligger tett nok slik at de fungerer som spredningsnettverk. Planforslaget etablerer ikke noen nye vandringshindre som forhindrer gjennomgang av insekter og småfugl i planområdet.



Figur 40: Økologiske korridorer fra KPA 2018 vist grønne stiplede linjer.

Flere eksisterende barrierer i traséen til økologisk korridor, slik den er markert i KPA 2018.



Punkt A:
Gjerde på ca. 4m sør for fotballbane



Punkt B:
Gjerde nord for fotballbane og asfaltert basketballbane



Punkt C:
Sandbrekkevegen med fortau har totalt 8,8m bredt veganlegg

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er utført i vedlagt naturmangfoldsrapport:

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Vurderingene i naturmangfoldsrapporten bygger på et godt dokumentert kunnskapsgrunnlag, bestående av feltbefaringer gjennomført i 2021, gjennomgang av Naturbase og Artsdatabankens Artskart, samt oppdatert rødliste- og artsinformasjon per januar 2026. Dette gir et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hvilke naturverdier som berøres av tiltaket, og hvordan disse kan påvirkes.

Føre-var-prinsippet § 9

Selv om kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, foreligger det usikkerhet knyttet til hvordan økt utbygging, lys og endrede avrenningsforhold kan påvirke arter og økologiske sammenhenger i randsonene mot Myrvatnet og Nesttunvassdraget. Denne usikkerheten håndteres gjennom krav om skånsom utforming, sikring av trær og naturstrukturer, samt tiltak for overvann og fremmede arter. Føre-var-prinsippet er dermed ivaretatt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

Tiltaket inngår i et område som allerede er preget av boligbebyggelse, infrastruktur og tidligere terrenginngrep. Den samlede belastningen på økosystemene vurderes derfor primært å være knyttet til fragmentering, økt lys og endrede vannforhold. Med foreslåtte avbøtende tiltak vil tiltaket ikke gi et vesentlig bidrag til ytterligere økologisk belastning i området.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre nødvendige avbøtende tiltak, herunder sikring av trær, håndtering av fremmede arter og etablering av løsninger for sedimentering og overvannshåndtering. Disse kostnadene er en integrert del av gjennomføringen av tiltaket.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12

Tiltaket skal gjennomføres ved bruk av miljøforsvarlige metoder, herunder skånsom anleggsdrift i nærheten av verdifulle trær og naturtyper, begrensning av massetransport og bruk av løsninger som reduserer avrenning, partikkeltransport og spredning av fremmede arter.

Nærheten til Myrvatnet og hekkeområder for flere rødlistede våtmarksfugler gjør at områdets økologiske verdier er sårbart for sprengningsaktivitet. Det anbefales derfor restriksjoner på sprengningsaktivitet i hekketida fra begynnelsen av april til ut juni - f. eks at det bare sprenges en gang i døgnet. Dette vil medføre en akseptabel belastning på hekkende fugler, og disse vil kunne gjenoppta ruging etter hver forstyrrelse.

4.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Terrenginngrepet er inn i terrenget mot Håkon Sæthresvei i øst. Visuelt vil terrenginngrepet bli skjult av underetasje som inneholder parkeringsareal og boder foran terrenget som er fjernet. Underetasjene vil bli tilbakefylt slik at den naturlige skråningen blir gjenetablert. Der underetasjene er eksponert vil den bli forblendet med murverk.

Det vil bli noe masseoverskudd for planforslaget, dette er estimert til omtrent 1000 m³.

Det foreligger ikke eksakte terrenghøyder i kartgrunnlag for planområdet. Det er brukt k+34 for eksisterende høyde i dalsøkket, men mindre avvik kan forekomme. Det er ikke planlagt terrengheving av som del av planforslaget. Bestemmelser stiller krav om at felles uteoppholdsareal skal etableres som trekonstruksjon fundamentert på påler over dalsøkket, i tråd med illustrasjonsplan. Terreng under konstruksjonen skal i hovedsak opprettholdes.

4.9.5 Overvannshåndtering

Tomten ligger i et lavbrekk mellom Tveiteråsvegen og Haakon Sæthres veg. Ny utbygging på felt BK vil kunne komme i konflikt med eksisterende avrenningslinje gjennom planområdet. Området har avrenning videre vestover i dalsøkket mot Nesttunvatnet.

Foreslått tiltak for å sikre trygg avrenning er å løfte opp nederste etasje av planlagt bygg, slik at lavbrekk i terrenget blir liggende utenfor byggeområde i felt BK. Bestemmelser angir minimum planeringshøyde for felt BK for å sikre at ny flomveg føres forbi ny bebyggelse.

Det er konkludert i vedlagt VA-rammeplan at utforming av ny avkjørsel og ikke endrer grense på eksisterende nedbørsfelt.

For å unngå en økning i avrenning må det etableres anlegg på tomten som fordrøyer overvann. Etter fordrøying føres overvann til terreng ned til lavbrekk eller infiltreres til grunnen. VA-rammeplanen anbefaler en løsning med utvendige taknedløp og avrenning til regnbed. Alternativet hadde vært innvendige taknedløp som krever lukkede fordrøyningsmagasiner og evt. utfordringer med grunnvannstand.

Bestemmelser stiller krav om saltak og pulttak på ny bebyggelse som sikret at det blir en løsning med utvendige taknedløp og avrenning til regnbed. Nødvendig areal for regnbed er vist på illustrasjonsplanen og er omfattet av byggegrensen for felt BK. Det er også sikret etablering av regnbed i bestemmelser.

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Nye boliger er planlagt som flermannsbolig. Ved å velge en kompakt bebyggelsestype framfor frittstående småhusbebyggelse kan en minimere varmetap og redusere energibruk. Det er stilt krav om at det skal i hovedsak benyttes tre som fasademateriale for å redusere klimagassutslipp.

Det er ikke utarbeidet klimanorm i dette planforslaget, etter avklaringer med kommunen, siden det ikke er krav om klimagassberegning, se punkt under.

4.10.2 Klimagassberegninger

Planforslaget er vurdert til å ikke medføre vesentlige inngrep i naturtyper med høy kapasitet på karbonlagring. Utbyggingsområdet inngår ikke i arealtyper (vann/myr, skog med middel – særs høy bonitet eller skog på organisk jord) som krever alltid klimagassberegninger iht. kommunens veileder.

Planforslaget foreslår utbygging på et område registrert som arealtype bebygd, det er derfor ikke krav om klimagassberegning etter grenseverdiene i kommunens veileder for klimagassberegning.

4.11 Kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor angitt hensynssone for kulturmiljø Tveiterås (H570_3). I vedlegg til KPA, «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)» beskrives området som:

Villabebyggelse – hageby fra 1930 til 1960- tallet. Karakterisert med god terrengtilpasning og utnytting av kupert landskap. Gjennomgående høye arkitektoniske kvaliteter, blant annet representert ved arkitektene Leif Grung og Aage Blich.

Området karakteriseres av høy arkitektonisk kvalitet og gode materialvalg, nye tiltak skal utformes i samspill med eksisterende arkitektur og de bygde omgivelsenes karakter, og med god terrengtilpasning. De stedegne farge- og materialkvalitetene i området skal videreføres.

Det er utarbeidet egen kulturminnedokumentasjon vedlagt planforslaget. Dette inkluderer en inngående beskrivelse av våningshuset Tveiteråsvegen 51 som er et SEFRAK-registrert bygg. Huset fikk sin nåværende form i 1850-årene. Et iøynefallende trekk ved huset er skillet på de forseggjorte fasadene som vender mot nord og vest og de enklere og mer sparsommelige fasadene som vender bort fra vegen mot sør og aust. I nord og vest er det

stående panel og dekor som viser detaljer fra sveitsartilen. Dette var fasaden som møtte den som kom oppover til garden gjennom bjørkealléen. Nord og øst for våningshuset var det opparbeidet en prydhage som tidligere hadde større klippede trær og grusganger. I dag er det få spor etter dette hageanlegget. I dag fremstår søkket i nord og øst for Tveiteråsvegen 51 som uryddet småskog.

Bebyggelsesstrukturen er trukket vekk fra våningshus i Tveiteråsvegen 51 for å bevare det gamle våningshuset fra Tveiterås gård ved å gi luft og grøntarealer rundt bygget. Ny bebyggelse er lagt lavt i terrenget på nordøstsiden av våningshuset, og er planlagt med en lav byggehøyde for å tillate at våningshuset beholder sin markante posisjon i det lokale kulturmiljøet.



Figur 41 Siktlinje med planlagt bebyggelse og Tveiteråsvegen 51 vist i fotomontasje

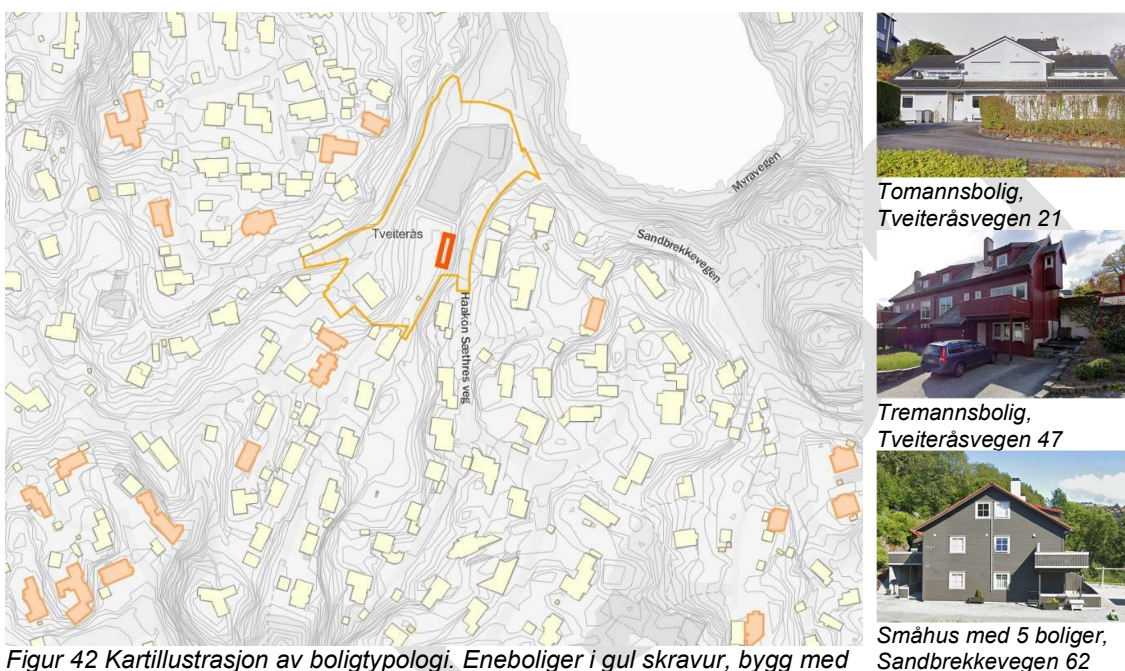
I kulturminnedokumentasjonen fremgår det at planområdet ligger innenfor det som historisk sett utgjorde gården Tveiterås som strekte seg over høydedraget mellom Myravatnet i nordøst og Nesttunvatnet i sørøst.

På 1930-tallet startet man å skille ut tomter for boligbygging på Tveiterås. Arkitekten Leif Grung ledet utbyggingen av det som skulle bli en hageby på Tveiterås. Utbyggingen av hagebyen startet i den vestlige delen av Tveiterås, og det var ikke bygd ut boliger nær planområdet eller resten av området rundt det gamle gårdstunet i første omgang. I 1960-årene kom de første nye boligene innenfor en 150 meters radius rundt det gamle våningshuset. Siden den gang har fortettingen pågått. I 1980-årene ble flere gamle driftsbygninger sørvest for våningshuset erstattet av nye boliger. I dag fremstår området som et utbygd eneboligstrøk, og det er lite igjen av kulturlandskapet fra tiden før teiger ble skilt ut til eneboliger på Tveiterås.

Endringen som kommer av foreslått bebyggelse og tilkomst vil endre kulturlandskapet med samme mønster som den eksisterende historiske utviklingen av området. Den lavtliggende bebyggelsen etterkommer den lokale strøkskarakteren med terrengtilpassede eneboliger. Planforslaget bevarer også siktlinjer til det gamle våningshuset fra Tveiteråsvegen og Sandbrekkevegen. For en inngående vurdering av planforslagets påvirkning på det lokale kulturmiljøet vises det til vedlagt kulturminnedokumentasjon utarbeidet av Historikarverksemda.

Valg av boligtypologien firemannsbolig er tilpasset områdets strøkskarakter og skala på boligbebyggelsen. Selv om området er dominert av eneboligbebyggelse er det flere bygg med flere boenheter i nærområdet. Disse omfatter enebolig med sokkelleilighet, tomannsboliger og flermannsboliger med variasjon fra 3 til 5 boenheter.

Eneboligene og flermannsboligene har tilnærmet like fotavtrykk, gjerne utformet med lange, smale grunnflater tilpasset terreng. Flere har lav etasjehøyde mot veg/gate. Inngangspartier og bruksbygg bryter opp de store bygningsvolumene. Disse kvalitetene videreføres i planlagt bygg som gir et samspill mellom ny arkitektur og strøkskarakteren.



Figur 42 Kartillustrasjon av boligtypologi. Eneboliger i gul skravur, bygg med flere boliger i oransje skravur. Planlagt bygg er vist i rødt omriss.

4.12 Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5d sier:

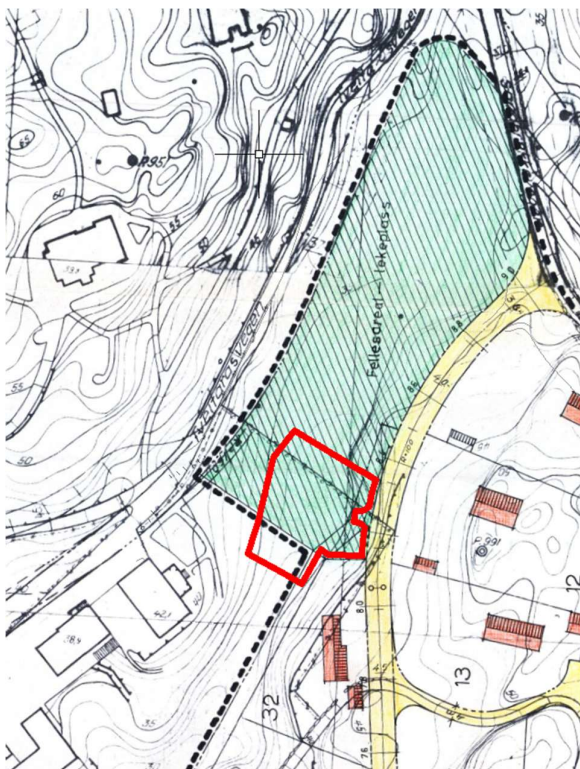
Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Det følger også av KPA §13.4:

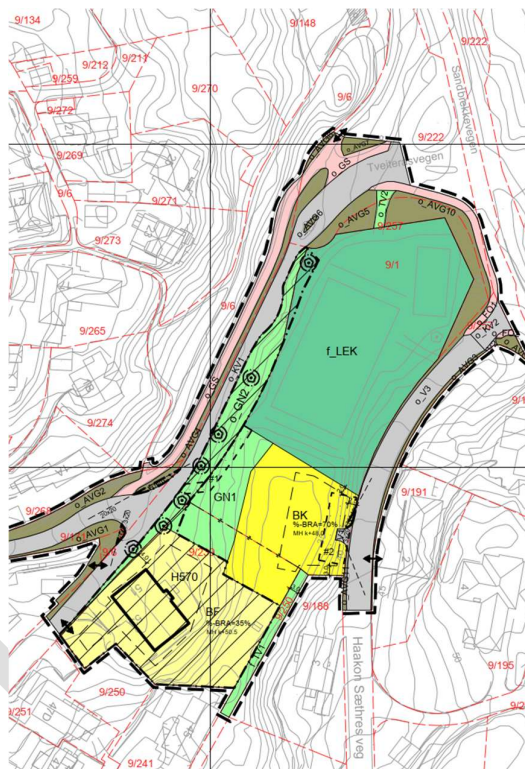
Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal:

- ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter
- tilpasses aktuelle aldersgruppers behov
- ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet
- sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt

I området for planlagt boligutbygging, innenfor byggegrenser i felt BK, er deler av terrenget svært bratt med helling 1:1 – 1:3. I tillegg til bratt terreng gjør dagens tette vegetasjon området utilgjengelig og lite egnet for lek. I deler av felt BK der det er flatere terreng, i dalsøkket før terreng stiger igjen mot vest, er det i dag tett krattskog med ingen spor av lek.

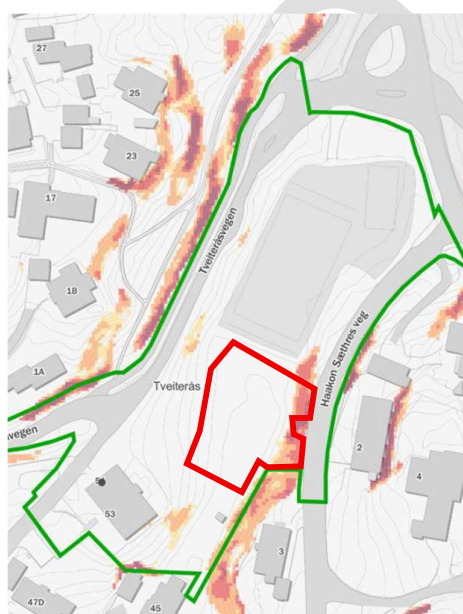


Figur 43 Utsnitt av plankart for gjeldende plan Fana, Tveiterås - Sandal. PlanID 30560000.



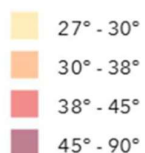
Figur 44 Utsnitt av plankart for dette planforslaget

Formålsgrensen for BK i dette planforslaget er markert med rødt omriss i figur som viser gjeldende reguleringsplan. Planforslaget omdisponerer ca. 1 dekar areal av totalt 8 dekar som er regulert til fellesareal – lekeplass i gjeldende reguleringsplan.



Helning (2024)

Helning (2024)



Figur 45 Felt BK er markert med rødt omriss i helningkart, det er ca. 250 m2 som er for bratt (over 33 grader/ 1:3 til å oppfylle brukskvalitet som lekeareal



Figur 46 Felt BK sett fra Haakon Sæthres veg



Figur 47 Felt BK sett fra f_LEK

I Utfyllende kommentarer til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen står det om 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.

Planforslaget vurderes til å ikke å vesentlig påvirkning for arealer for barn og unge, siden området for planlagt bebyggelse har lite nytteverdi for leke og opphold.

Planforslaget viderefører eksisterende ballbaner og lekeområde som benyttes aktivt av barn og unge i dag. Lekeområdet blir i tillegg til ballspill, brukt til andre aktiviteter som bl.a. barnebursdager og sankthansfeiringer. I tillegg reguleres det for et romslig felles uteoppholdsareal, sett i forhold til planforslaget moderate omgang på 4 nye boenheter. Det er planlagt en stor variasjon av aktiviteter på nytt leke- og uteoppholdsareal: klatre, krype, balanse, sandlek og sitteplasser. Det er lokalisert tett inntil naturområde der eksisterende vegetasjon skal bevares, som gir barn og unge muligheter for fri lek i uberørt nærskog. Området ligger også skjermet fra trafikk og støy.

Dette ivaretar hensyn i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5b som sier: *I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.*

Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole og barnehage

Skole

Vurdert skolebehov etter retningslinjer til KPA § 13 vil utgjøre 0,2 elev. Dette med utgangspunkt i 1 elev pr årstrinn pr 20 boenheter, uavhengig av boligtype.

Planområdet ligger i opptaksområdet til Paradis skole som ligger 1,7 km fra planområdet.

I skolebruksplan 2021-2030 fremgår det at Paradis skole har kapasitet til 500 elever, men har kapasitetsutfordringer og lite hensiktsmessige arealer. Det er satt av utredningsmidler for rehabilitering av skolen, og det er vurdert behov for Fana gymnas som permanent erstatningslokale.

Barnehage

Vurdert barnehagebehov etter retningslinjer til KPA § 13 vil utgjøre 1,8 barnehagebarn. Dette med utgangspunkt i 6 barnehagebarn pr 20 boenheter, uavhengig av boligtype.

Nærmeste barnehage er Sanddalsbotn barnehage som ligger 1,1 km fra planområdet. I barnehagebruksplan 2022 – 2035 er ikke denne barnehagen tatt med i listen over barnehager der det er vurdert behov for utvidelse av kapasitet, eller rehabilitering. Det legges til grunn at denne har kapasitet til å ta imot eventuelle nye barnehagebarn som følge av dette planforslaget.

Det er tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagedekning i området til å kunne håndtere en moderat utbygging på fire enheter.

4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Det utløses ikke nye behov på andre servicetilbud i området resultat av planforslaget.

4.14 Risiko og sårbarhet

Områdestabilitetsvurdering datert 16.09.2024 konkluderer med at det ikke er risiko for kvikkleireskred ved de identifiserte kritiske skråningene pga. tynt løsmassedecke og eksponert fast fjell i alle skråningene.

Det er utarbeidet egen ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert og gitt forslag til avbøtende tiltak:

	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1. Overvann				Det reguleres minimum planeringshøyde for nybygg ca. 1 m over lavbrekk i terreng for å sikre flomvei. Det er sikret i bestemmelser VA-rammeplan angir rammene for utbygging overvann og fordrøyning.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreducerende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel. For mer utfyllende informasjon se vedlagt ROS-analyse datert 15.01.2026.

4.14.1 Klimatilpasning

Det er tatt hensyn til klimatilpasning med tanke på overvannshåndtering i vedlagt VA-rammeplan datert 30.03.2026. Det er benyttet en klimafaktor på 1,4 (40 %) ved beregning av dimensjonerende mengde overvann, i tråd med anbefalingene fra Norsk klimaservicesenter.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente konsekvenser.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse tas i bruk i felt BK er det stilt krav om at uteoppholdsarealer, renovasjonsløsning, bilparkering og sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

BF – eksisterende bebyggelse

Utnyttelsen er et estimat basert på areal fra grunnkart og antall etasjer fremgående fra eksteriørbilder. Hovedbygget har en grunnflate på ca. 288 m² over to etasjer. I tillegg er det en terrasse på ca. 30 m² og det medregnes to ikke-overdekkede parkeringsplasser på standardverdi 18 m² pr. parkeringsplass. Dette tilsvarer et total BRA på ca. 640 m². Tomteareal for felt BF er 1956 m². Det gir en estimert utnyttingsgrad på ~33 %, regulert til 35 % i plankartet.

BK - planlagt bebyggelse

Total illustrert utnyttelse for den nye bebyggelsen innenfor BK er på 66 %-BRA.

Fra plankartet er feltet regulert til en maksimal tillatt utnyttelse på 70 %-BRA.

Tillagt slingringsmonn er for å sikre fleksibilitet i planen da bebyggelse ikke er ferdig prosjektert på nåværende stadiet. Utnyttelse inkluderer areal for parkering på ca. 300 m².

Total %-BRA for ny bebyggelse på BK	
<i>Metode for BRA- utregning:</i> $\% - BRA = \frac{[total\ BRA \times 100]}{Tomteareal}$	
Totalt bruksareal for BK: 836 m ² Tomteareal for BK: 1262 m ²	$\% - BRA = \frac{[836 \times 100]}{1262} = 66,2 \% \approx \mathbf{70 \%}$

4.17.2 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	1956
1112 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	1262
1610 - Lekeplass	3471
Sum areal denne kategori:	6689
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (3)	679
2011 - Kjøreveg (2)	1378
2012 - Fortau (2)	187
2015 - Gang- og sykkelveg	429
2019 - Annen veggrunn, grøntareal (13)	1394
Sum areal denne kategori:	4067
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3020 – Naturområde (2)	1141
3031 - Turveg (2)	196
Sum areal denne kategori:	1337
Totalt alle kategorier:	12093