BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

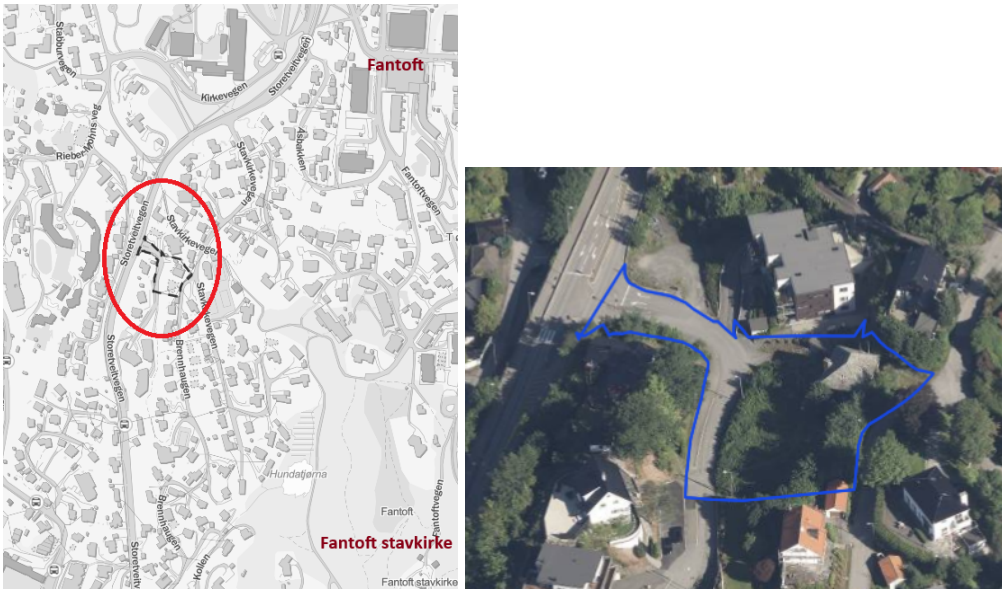
Vår referanse: PLAN-2025/14158-30
Saksbehandler: Kathrine Tellebon
Dato: 27.04.2026

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til endring av detaljregulering, forenklet behandling Fana, Gnr. 13, Bnr. 644 mfl., Stavkirkevegen, boliger, Arealplan-ID 66460000

Om planforslaget

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av STAVKIRKEVEIEN 11B AS endring etter forenklet behandling av detaljregulering for Fana, Gnr. 13, Bnr. 644, Stavkirkevegen, boliger (vedtatt 22.06.2022). Planområdet ligger øst for Storetveitvegen (FV582) og et stykke sørvest for bybanestoppet på Fantoft i Fana bydel.



Figur 1: T.v. Oversiktskart. T.h. Skråfoto. Planområdet er vist med svart stiplet linje/blått omriss.

Området er per dags dato ikke påbegynt opparbeidet i tråd med hovedintensjonene i reguleringsplanen. I 2022 ble det gitt rammetillatelse på vilkår for etablering av 12 leiligheter i Stavkirkevegen 11B. Stavkirkeveien 11B AS ønsker istedenfor å beholde villaen, samt oppføre to frittliggende småhus. Intensjonen med planendringen er derfor formålsendring fra blokkbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse.
Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Det ble innsendt et forslag om endring etter forenklet behandling den 26.06.2025. Plan- og bygningsetaten vurderte at de foreslåtte endringene faller inn under kriteriene i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, da endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen, ikke går utover hovedrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen er ikke i strid med KPA. Saken kan derfor følge forenklet behandling.

Komplett forslag om endring etter forenklet behandling ble mottatt 05.11.2025. Saken ble oversendt berørte parter og myndigheter 17.11.2025. Det ble mottatt 6 uttalelser fra høringsparter. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 06.01.2026.

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

- Bergen brannvesen: tilkomst for deres kjøretøy samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
- Bergen vann: VA-rammeplan må revideres, særlig med hensyn til overvannshåndtering og beregninger.
- Byantikvaren: Endringene i planforslaget vurderes positive og er godt tilpasset kulturmiljøet. Det anbefales etablert garasje med porter i samme fargepalett som rekkverk i stedet for carport. Skråning mellom hus og Stavkirkevegen fremstår ubearbeidet og svært bratt. Det må sikres enten videreføring av tørrsteinmur eller en grønn buffer som skjermer.
- Bymiljøetaten: Sikre attraktiv utforming på snarvei og endre ordlyd i bestemmelse, påpeker at det skal maksimalt være en avkjørsel per eiendom, ber om justering av bestemmelse 2.5 *Byggegrenser*.
- Rådet for byforming og arkitektur berømmer endringene i planforslaget, hvor eksisterende bolig bevares og at formfaktorer gjentas.

<u>Endringer etter at saken har vært til uttale</u>

Endringer som en følge av innkomne merknader og uttalelser, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 06.01.2026. Alt planmateriale er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Det er lagt inn bestemmelser om at overvannshåndtering må detaljprosjekteres og dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.
- For å ivareta oppstillingsplass for brannbil er det sikret at f_AVT2 skal opparbeides slik at det er kjørbart jf. bestemmelsene 3.2.3.
- Bestemmelse 2.5 om tillatte tiltak utenfor byggegrensen er endret slik at disse ikke skal være til hinder for fremtidig oppgradering av Stavkirkevegen.
- Bestemmelse 2.3 om terrengbehandling er supplert med naturlige overganger mot naboeiendommer og eksisterende terreng, murer i naturstein eller murt forblending samt at eksisterende trær og vegetasjon utenfor byggegrensen skal ivaretas i størst mulig grad.
- Tydeliggjort materialbruk til carport i bestemmelsene.

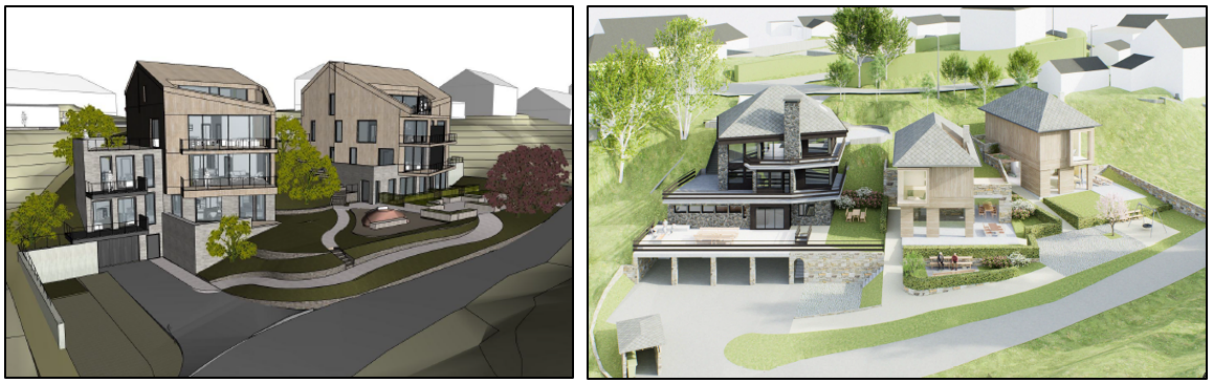
Vurdering av forslag til endring

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Det er kun de foreslåtte endringene som er gjenstand for diskusjon og vurdering.

Foreslått bebyggelse

Høringsinstansene har i hovedsak vært positiv til de foreslåtte endringene, se Figur 2. Det eneste ankepunktet knyttes til foreslått carport, hvor Byantikvaren anbefaler at det i stedet blir etablert garasje med porter i samme fargepalett som rekkverk. Forslagsstiller mener at terrassen og carporten ivaretar den arkitektoniske kvaliteten til villaen. PBE er enig i at en garasje også kan være et godt grep, men vurderer at den illustrerte carporten med uteoppholdsareal ikke forringer den eksisterende villaen. Det er i etterkant av høringen sikret murt forblending av sokkeletasje og carport i bestemmelsene.

PBE er positiv til endringsforslaget hvor eksisterende villa bevares, samt at det legges opp til en stedstilpasset fortetting av hagearealet. Vi vurderer at endringsforslaget har gode kvaliteter. Bestemmelsene åpner for bruk av solceller dersom det gir en god arkitektonisk løsning.



Figur 2: Vedtatt plan til venstre, endringsforslag til høyre.

Uteoppholdsareal

Endringsforslaget sikrer uteoppholdsareal utover minimumskravet i KPA 2018, som er 75 m^2 per boenhet. I endringsforslaget er det differensiert mellom boenhet og utleieenhet, hvorav det for boenhetene er sikret minimum 75 m^2 privat og 50 m^2 felles uteareal per enhet. For utleieenhetene er det sikret minimum 30 eller 40 m^2 privat og 20 m^2 felles uteareal per enhet. Vi vurderer at den foreslåtte fordelingen kan aksepteres, og at kvaliteten på utearealene er gode.

Trafikk og mobilitet

Avkjørselen fra Storetveitvegen foreslås smalnet inn som følge av endret renovasjonsløsning fra nedgravde containere til bosspann.

Parkering og avkjørsel

Parkeringsløsningen er endret fra parkeringskjeller til garasje/carport i tilknytning til eksisterende bebyggelse i felt BF1. Carporten rommer fire p-plasser. Det er videre åpnet for to parkeringsplasser på terreng i felt f_PP og en HC-parkering/gjesteparkering på terreng i felt BF1 med avkjørsel fra Stavkirkevegen. Det åpnes for totalt 7 p-plasser for bil. Foreslått endring innebærer en økning i parkeringsdekning fra maksimum 0,6 per 100 m^2 BRA, til en plass per boenhet i tillegg til en gjesteparkering/HC. Foreslått parkeringsdekning er i tråd med KPA. Reguleringsbestemmelsene tillater etablering av ladepunkt på samtlige parkeringsplasser. Det vurderes at den foreslåtte parkeringsdekningen ikke går ut over andre kvaliteter i planforslaget.

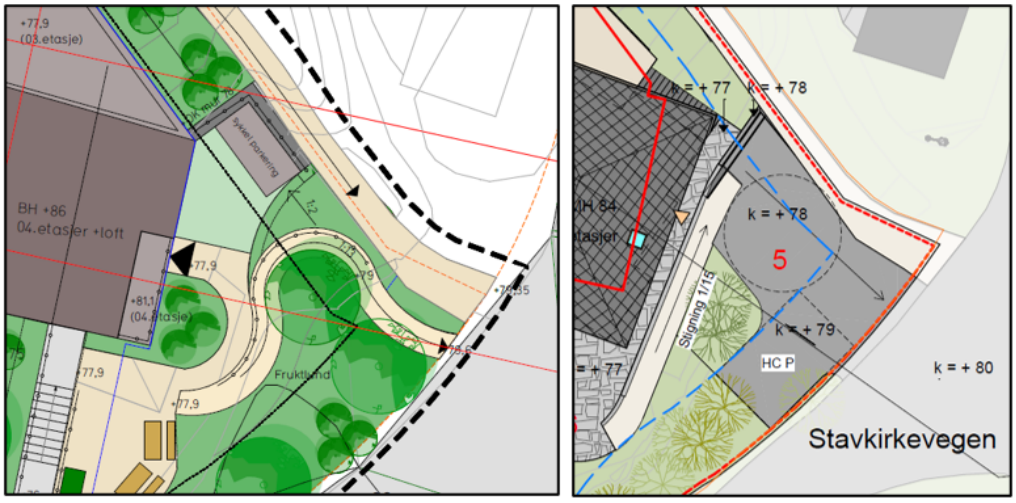
Sykkelparkering foreslås endret fra minimum 2,5 plasser per 100 m^2 BRA til minimum 2 per boenhet og 1 per utleieenhet. Vi er enige i at kravet til sykkelparkering i KPA 2018 vil utgjøre i overkant mange sykkelparkeringsplasser for dette prosjektet, totalt 26 plasser. Samtidig er boenhetene store, og det er sannsynlig at det vil bo familier her. Vi vurderer derfor at minimumsantallet er noe lavt, og at det i tillegg bør sikres gjesteparkering. Vi anbefaler at siste setning i bestemmelse 3.1.1.4 b) endres til:

«Det skal etablereres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 2 per utleieenhet. Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for besøkende, som skal være lett tilgjengelig og låsbart.»

Bymiljøetaten peker i sin uttalelse på at reguleringsendringen foreslår to avkjørsler, hvor den ene er fra Stavkirkevegen. Med tanke på trafikksikkerhet bør antall avkjørsler begrenses og samordnes. Vi er i utgangspunktet enige i denne vurderingen, og ser at avkjørselen til tross for lav fartsgrense i Stavkirkevegen og Brennhaugen kommer tett på kryss og utkjøring fra naboeiendom, hvilket gir en noe uoversiktlig situasjon. Samtidig kan det basert på eldre foto se ut som at avkjørselen er benyttet til oppstillingsplass tidligere. Vi har i den forbindelse vektet behovet for universell tilkomst og HC-parkering til boenheten, da endringsforslaget viderefører eksisterende villa.

Turveg
Bymiljøetaten ba i sin uttalelse om at det gjøres en vurdering av tilstanden til snarveien (f_TV) som forbinder Stavkirkevegen og Storetveitvegen, og at det vurderes eventuelle utbedringstiltak. I og med at dette er en videreføring fra vedtatt plan, har vi ikke stilt krav om nye vurderinger av tilstanden forbindelse med endringsforslaget.

Bymiljøetaten påpeker at den foreslåtte avkjøringen fra Stavkirkevegen til parkeringsplass på oversiden av villaen i BF1 gjør stien mindre lesbar og virker privatiserende, og at dette var bedre ivaretatt i vedtatt plan, se Figur 3. Forslagsstiller har ikke tatt dette til følge og argumenterer for at det vil være tydelig at den ikke er privat. Plan- og bygningsetaten er enig i at et vegetasjonsbelte ville skapt et tydeligere skille, men som følge av nødvendig snumulighet er dette utfordrende. Vi aksepterer den foreslåtte løsningen.



Figur 3: Utsnitt fra illustrasjonsplan til vedtatt plan til venstre, og foreliggende illustrasjonsplan til høyre.

Gangveg (f_GG) og parkeringsplasser (f_PP)
Det foreslås etablert en kjørbar gangveg (f_GG) som fortsetter videre gjennom felt BF2 med snuareal (se vedlegg Illustrasjonsplan datert 25.09.2026). Intensjonen med en slik løsning er å muliggjøre tilkomst for av- og påstigning, flyttebil ol., for boenhetene i felt BF2. Det er i bestemmelsene sikret at det ikke tillates langvarig parkering. Vi vurderer at foreslått løsning kan aksepteres. Ifølge illustrasjonsplanen er det vist et dekke med gressarmering eller brostein på felles gårdsplass i sør-enden av den kjørbare gangvegen samt på parkeringsarealet (f_PP). Dette er ikke sikret i bestemmelsene, og vi anbefaler at bestemmelsene suppleres med følgende:

Ny bestemmelse 3.1.1.3.l): Felles gårdsplass i felt BB2 skal ha et dekke med enten gressarmering eller brostein jf. Illustrasjonsplan datert 25.09.2025.

Ny bestemmelse 3.2.4.b): Parkeringsareal i felt f_PP skal ha et dekke med enten gressarmering eller brostein jf. Illustrasjonsplan datert 25.09.2025.

Brannoppstillingsplass
I forbindelse med Brannvesenets uttalelse til høringen, er det utarbeidet en illustrasjon (Oppstillingsplass brannbil datert 15.12.2025) som viser mulig oppstillingsplass for brannbil. Iht. veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper» kan det aksepteres en avstand på inntil 50 meter fra hovedinngang.

VA-rammeplan
Forslagsstiller og plankonsulent opplyste om at det var avklart med Bergen Vann at det var tilstrekkelig at VA-rammeplan skal være revidert før igangsettingstillatelse kan gis. Det kunne ikke fremvises dokumentasjon på denne avklaringen, og våre jurister har vurdert at de foreslåtte bestemmelsene var vanskelig å håndheve. Vi har gjennom dialog med Bergen Vann konkludert med at prinsipper i VA-rammeplan fra 16.12.2019 kan legges til grunn, men at overvannshåndtering må detaljprosjekteres og dokumenteres før rammesøknad. Dette er sikret i bestemmelsene. Slukkevannskapasitet må løses i forbindelse med detaljprosjekteringen. PBE har ingen merknad til dette.

Naturmangfold
Planområdet ligger i et tidligere utmarksområde, der mye av utbyggingen skjedde i 1950-årene. Deler av arealet er bebygd, og er ellers kupert med vegetasjon, hovedsakelig gjengrodd hage. Det ble i forbindelse med vedtatt plan i 2022 utarbeidet en naturmangfoldrapport datert 23.02.2021. Rapporten tok utgangspunkt i Norsk rødliste for arter 2015 og naturtyper 2018. Vurderingen er kontrollert opp mot Norsk rødliste for arter 2021, se planbeskrivelsen kap. 3.1.7. Det oppgis at det er lite som har endret seg, men det er flere observasjoner av grønnfink og gråspurv i nærområdet.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12
§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget
Offentlige beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det ble ikke utført befaring av planområdet i forbindelse med vedtatt reguleringsplan, og plan- og bygningsetaten vurderer at dette er en svakhet. Det finnes imidlertid en del informasjon i offentlige databaser fra før, som er grunnlaget for naturmangfoldrapport datert 23.02.2021.

Vurderingene er kontrollert opp mot Norsk rødliste for arter 2021. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget gir innsikt i dagens situasjon, og det vurderes å være tilstrekkelig for å belyse virkningene og konsekvensene av planforslaget. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 anses som oppfylt.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning
Påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. I naturmangfoldrapporten kommer det frem at det ikke er registrert viktige naturverdier eller rødlistede arter innenfor utbyggingsområdet. Naboer har bemerket at det finnes pinnsvin (nær truet) i området. Planområdet inngår også i influensområdet til klokkesolbien og løkhumlen som strekker seg fra Fjøsanger til Nattland. Funnene ble imidlertid registrert i 1952. Forslagsstiller peker på at naturmangfold av stor viktighet ikke vil bli berørt av reguleringsendringen, og at det vil fremdeles bli lagt opp til fortsatte levedyktig forhold i planområdet, f. eks mer tilgrodde og ville grøntområder for pinnsvin. Plan- og bygningsetaten vurderer at fortetting av tomten vil medføre noe belastning for økosystemet, men at det er sikret noen avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene f. eks at eksisterende trær og vegetasjon utenfor byggegrensen skal ivaretas i størst mulig grad samt pollinerende beplantning.

§ 9 – Føre-var-prinsippet
Det stilles krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig og irreversibel skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Plan- og bygningsetaten vurderer at vi har tilstrekkelig informasjon til å vurdere konsekvenser av planforslaget. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Tiltakshaver er kjent med ansvaret for å dekke kostnader etter prinsippet i nml. § 11.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikker og lokalisering som gir beste samfunnsmessige resultater. Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende forslag til endring av detaljregulering:
   a. Detaljregulering, Fana, Gnr. 13, Bnr. 644 mfl., Stavkirkevegen, boliger, Mindre endring av reguleringsplan. Arealplan-ID 66460000, vist på plankart datert 03.11.2025
   b. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.02.2026
2. Med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:
   a. Bestemmelse 3.1.1.4 b), siste setning endres til: «Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 2 per utleieenhet. Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for besøkende, som skal være lett tilgjengelig og låsbar.»

b. Ny bestemmelse 3.1.1.3.l): Felles gårdsplass i felt BB2 skal ha et dekke med enten gressarmering eller brostein jf. Illustrasjonsplan datert 25.09.2025.
c. Ny bestemmelse 3.2.4.b): Parkeringsareal i felt f_PP skal ha et dekke med enten gressarmering eller brostein jf. Illustrasjonsplan datert 25.09.2025.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Plankart datert 03.11.2025
Reguleringsbestemmelser datert 24.04.2026
Planbeskrivelse datert 24.04.2026
Merknadsskjema datert 24.04.2026
Illustrasjonsplan datert 25.09.2025
Snitt datert 09.04.2025
Sol- og skyggeanalyser datert 04.11.2025
Fasade nordvest datert 23.09.2025
3D-illustrasjoner datert 23.09.2025
Arkitektonisk redegjørelse datert 04.04.2025
Renovasjonsteknisk plan datert 23.05.2025
Uttale fra BIR datert 17.06.2025
Støyrapport datert 19.02.2025
Oppstillingsplass brannbil datert 15.12.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak , saksnr PLAN-2025/14158