PLANBESKRIVELSE

Datert: 18.06.2025
Revidert 24.04.2026
Ikke justert etter bystyrets vedtak

Bergen kommune
Fana, Gnr.13 Bnr. 644,
Stavkirkevegen, boliger,
Mindre endring av reguleringsplan
Arealplan-ID 66460000

Innhold

1 Sammendrag og nøkkelopplysinger 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 5
3 Planområdet – dagens situasjon 7
3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon 7
4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger 11
4.1 Planlagt arealbruk 11
4.2 Plassering og utforming 11
4.3 Bolig og bokvalitet 16
4.4 Uteoppholdsareal 16
4.5 Universell utforming 17
4.6 Levekår og folkehelse 17
4.7 Mobilitet og samferdsel 17
4.8 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering 19
4.9 Blågrønne verdier 19
4.10 Energi og klima 21
4.11 Kulturmiljø 21
4.12 Barn og unges interesser 21
4.13 Sosial infrastruktur 22
4.14 Risiko og sårbarhet 22
4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen 22
4.16 Rekkefølgebestemmelser 22
4.17 Oversikt over arealformål 22
4.18 Avsluttende kommentar/konklusjon 22

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

På vegne av Stavkirkeveien 11 B as har Ard arealplan as utarbeidet forslag til reguleringsendring etter forenklet prosess for gjeldende plan Fana, Gnr. 13, Bnr. 644, Stavkirkevegen, boliger, Reguleringsplan med planID: 4601_66460000. Denne forenklede planbeskrivelsen gjelder for samme planområde som for gjeldende plan. Endringen omhandler reduksjon av antall boenheter fra 13 til 6 inkludert mulighet for en utleieenhet i hver bolig. Boligtype endres fra blokkbebyggelse til frittliggende småhus i form enebolig. Eksisterende villa innenfor planområdet bevares i endringsforslaget.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	**Gårds- og bruksnummer:**	13/644
Gårdsnavn/adresse:	Stavkirkeveien 11B		
Forslagsstiller:	Orion prosjekt.	**Plankonsulent:**	Ard arealplan as
Sentrale grunneiere:	Stavkirkeveien 11B AS.		
Planens hovedformål:	Frittliggende småhus	**Planområdets størrelse:**	Ca. 2,7 daa
Grad av utnytting:		**Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:**	Inntil 6 boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	**Varsel om innsigelse/Innsigelse:**	Nei
Kunngjort oppstart:	10.04.2019	**Offentlig ettersyn:**	12.09.2020 – 27.10.2020
Problemstillinger:	Mulighet for utleie		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

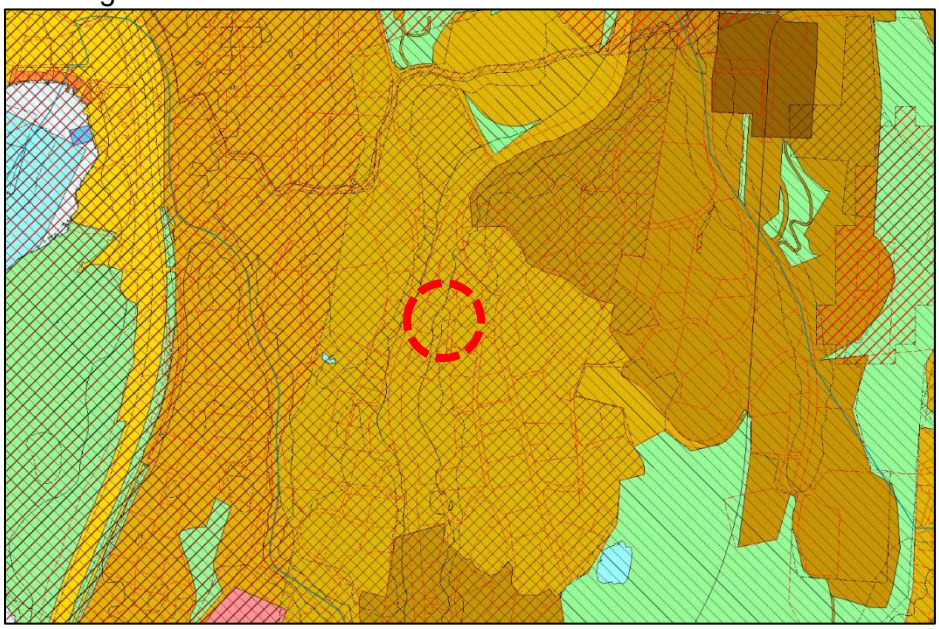
Endring av gjeldende plan Fana, Gnr. 13, Bnr. 644, Stavkirkevegen, boliger, Reguleringsplan med planID: 4601_66460000 er ønsket for å bevare eksisterende villa og oppføring av to nye eneboliger i sør. Til sammen planlegges det 6 enheter inkludert mulighet for utleie.
Etter veiledningsmøte med byggesak i BYGG-2024/17931-3 datert 03.12.2024 ble det vurdert at nedskalering av gjeldende planforslag ville medføre samlet sett flere dispensasjoner, slik at det var mest fornuftig å gjennomføre endringen etter forenklet prosess.

Oppsummering av endringer i nytt planforslag:

1. Formålsendring fra blokkbebyggelse (BBB) til frittliggende småhusbebyggelse (BF).
2. Antall boenheter reduseres fra 13 til 6, inkludert tre utleieenheter.
3. Maksimal byggehøyde er fremdeles kote +84,0 for eksisterende villa. De to nye byggene har maksimal mønehøyde på kote +82,0 og kote +83,0.
4. Parkering løses på terreng og i carport i tilknytning til villaen. Parkeringsdekning foreslås endret fra 0,6 plasser per 100 m2 BRA bolig, og det planlegges totalt 7 plasser inkludert en plass for HC- og gjesteparkering.
5. Renovasjonsløsning endres fra nedgravde containere til bosspann, og skal plasseres i felt f_ØK.
6. Økt krav til uteoppholdsareal.
7. Takterrasser skal integreres i skråtak.
8. Det legges til rette for kjørbar gangveg innenfor felt BF2.

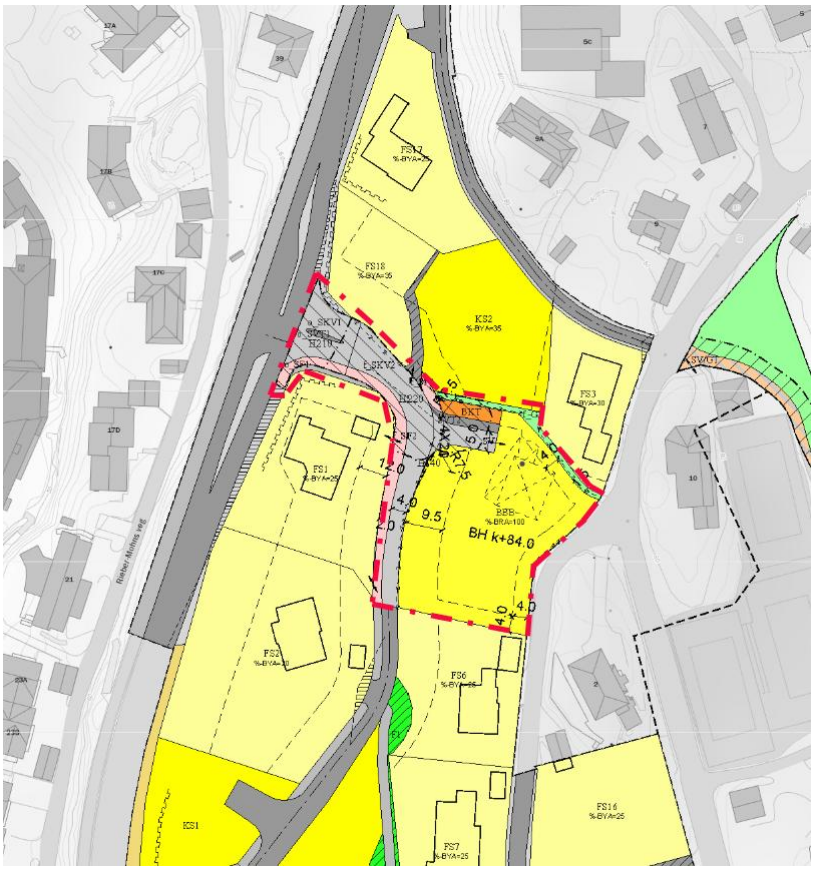
2.2 Planstatus

Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel (KPA2018) i område avsatt som Ytre fortettingssone.



Planområdet ligger innenfor Ytre fortettingssone i kommuneplanens arealdel 2018.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er «FNANA. GNR 13 BNR 644 MFL., STAVKIRKEVEGEN, BOLIGER» vedtatt 22.06.2022 med plan-ID 4601_66460000. I planen er det regulert riving av eksisterende villa og oppføring av 2 bygg med inntil 13 boliger. %BRA er satt til 100%.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan for området markert med rød stiplet linje. Hentet fra Bergenskart.no.

Det er en plan under arbeid i tilknytning Storetveitvegen; Årstad. Gnr. 13 bnr. 355, 1132, Storetveitvegen, Sykkelanlegg (6310000). For denne planen er bedt om innspill til foreløpig plankart og bestemmelser nov. 2024.

2.3 Planprosess

2.3.1 Prosessen etter gjeldende reguleringsplan ble vedtatt

- Sendt inn rammesøknad BYGG-2023/11310 datert 23.02.2023.
- Veiledningsmøte byggesak BYGG-2024/17931-3 datert 03.12.2024.
- Varsling av endring etter forenklet prosess vil gjennomføres etter at plandokumentene er ansett som komplett av PBE.
- Etter fristen for innspill har gått ut, vurderes merknadene og det utføres eventuelle justeringer i plandokumenter.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Planen faller ikke inn under § 6 som omhandler planer som alltid skal behandles etter forskriften. Planendringen omfatter ikke nye områder til utbyggingsformål. Arealet som nå reguleres til frittliggende småhus er avsatt til fortettingsområde i kommuneplanens arealdel (ytre fortettingssone).

I gjeldende reguleringsplan reguleres området til blokkbebyggelse. I endringen som nå foreligger ønsker forslagsstiller å endre til frittliggende småhus i form av to eneboliger og bevaring av eksisterende villa. Reguleringsendringen senker utnyttingen for området og boligtypologien er i større grad i tråd med eksisterende boligmiljø. Planendringen inneholder ikke tiltak i vedlegg I.

Prosjektet faller ikke inn under § 7 da planen ikke omfattes av andre lover enn plan- og bygningsloven. Planen faller heller ikke inn under § 8 som omhandler planer som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planendringen inneholder ikke tiltak i vedlegg II.

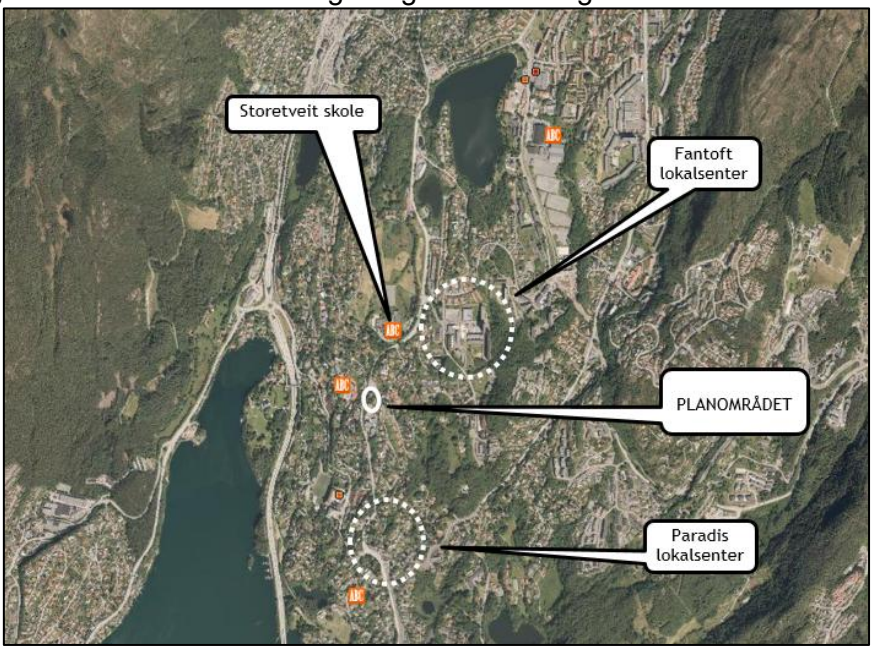
2.3.3 Medvirkning

Medvirkning vil skje etter ordinær prosess for reguleringsendring etter forenklet prosess. Når PBE anser planendringen som komplett, vil offentlige myndigheter, naboer og andre som har interesse i saken varsles. Innkomne merknader vil bli vurdert og eventuelle endringer legges til i plandokumentene.

Endringsforslaget ble varslet av Bergen kommune den 17.11.2025. Det kom uttalelse fra Bergen vann, Byantikvaren, Brannvesenet, Bymiljøetaten, Helsevernenheten og Rådet for byforming og arkitektur. Alle merknadene er oppsummert og vurdert i eget dokument som ligger vedlagt.

3 Planområdet – dagens situasjon

Planområdet ligger i Fana bydel og Paradis grunnkrets. Området hører til Paradis opptaksområde for barneskole og Storetveit for opptaksområde for ungdomsskole. Skoler er markert i kartutsnittet under. Ifølge analysebrettet.urdir.no er det for årstallet 2024-2025 på Paradis skole 263 elever i 1. -4. trinn og 212 elever i 5. 7. trinn. På Storetveit skole var det for årtall 2024-2025 436 elever i 8. -10. trinn. Planområdet er knyttet til en sidevei i Storetveitvegen like vest for Brennhaugen og Stavkirkevegen.

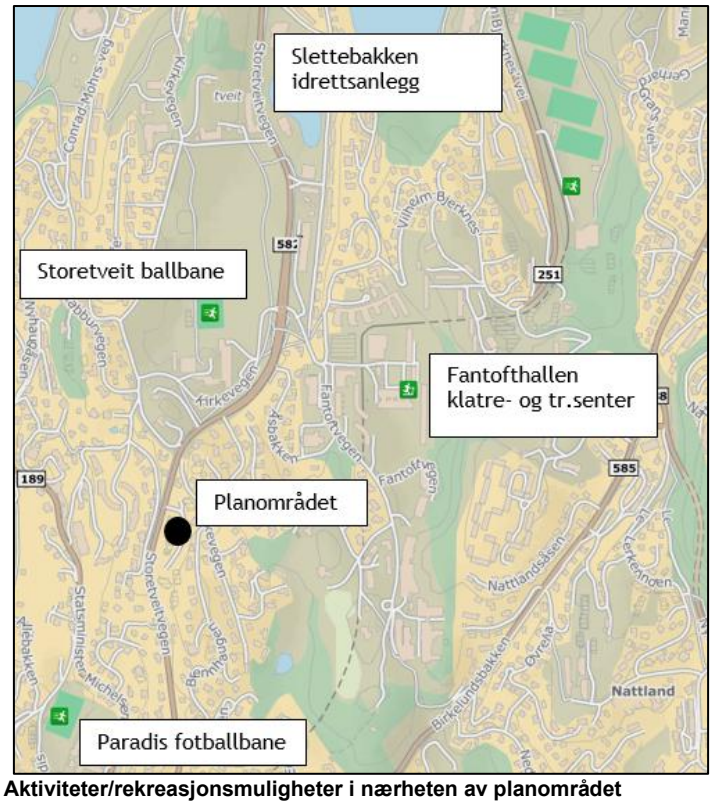


Kartutsnitt som viser planområdet omtrentlig markert i et lokalt perspektiv

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

Området ligger ca. 500 meter fra Fantoft bybanestopp ved Fantoft lokalsenter (se kartutsnitt over) og ca. 800 meter fra Paradis bybanestopp. På Fantoft er det bl.a matvarebutikk, kafe, hagesenter og ulike treningstilbud. På Paradis lokalsenter er det lignende tilbud, i tillegg til bl.a. apotek, spisested og frisør. På Fantoft er det lokalisert noen større arbeidsplasser.
I tillegg til bybanen går linje 83 med buss i Storetveitvegen. Det er etablert en kobling med en snarvei i sør som gjør det raskt og lett å komme seg til buss-stopp. Fra planområdet er det etablert en snarveg direkte til Kirkevegen videre mot Fantoft bybanestopp.
Fra Fantoft og sørover, preges utbyggingsstrukturen i stor grad av eneboliger eller rekkehus. Mye av vegstrukturen i området består av blindveger. Stiene/snarvegene, hvor det burde vært etablert gode gangforbindelser, har lav eller varierende kvalitet.

Under er vist lokalisering av ulike fritidstilbud i nærområdet.



Aktiviteter/rekreasjonsmuligheter i nærheten av planområdet

3.1.1 Arkitektur og byform

Bebyggelsen er del av et område som er preget av eldre arkitekttegnede villaer i åpne grønne omgivelser. Mye av bebyggelsen i området er regnet for å holde høy arkitektonisk kvalitet, særlig når det gjelder god tilpassing mellom landskap, terreng, hageanlegg og bygg. Mange av boligene er tegnet av kjente Bergensarkitekter i mellomkrigstiden og kan plasseres under «bergensskolen» som var opptatt av å skape en syntese av funksjonalistiske og tradisjonelle prinsipp og føre videre byggetradisjonene på Vestlandet.

3.1.2 Universell utforming

Området er universelt tilgjengelig. Det er tilfredsstillende fremkommelighet med fortau i området.

3.1.3 Mobilitet

Dagens situasjon i området er trafikksikker for både bil og myke trafikanter. Det er etablert fortau inn i, og forbi planområdet og det er belysning langs veiene. Avkjørsel er oppgradert i nyere tid. Det er opparbeidet lysregulert gangfelt over Storetveitveien. Per i dag er det ikke etablert egen sykkeltrasé i Storetveitvegen. Området har god tilgang til kollektivtilbud.

3.1.4 Støysituasjon

Deler av planområdet ligger i gul støysone for vegtrafikk i kommuneplanens arealdel, og det er utarbeidet ny støyrapport av Sweco, datert 19.02.2025, i forbindelse med reguleringsendringen som tar for seg dagens og fremtidig støysituasjon. Rapporten ligger vedlagt i sin helhet. I rapporten står det at deler av planområdet ligg i gul støysone. For å ikke undervurdere støyen er det beregnet med samme trafikktall for prognoseåret som i revisjon 00 (Støyrapport datert 25.03.2020 i gjeldende reguleringsplan) ÅDT i dag ligger på 6051 og estimert til 6400 i år 2045.

3.1.5 Energi – infrastruktur (fjernvarme, trafo og kraftlinjer)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmenett, men bebyggelse av nyere dato i området er ikke koblet til fjernvarmenettet. Årsaken er store offentlige og private kostnader knyttet til en slik utbygging.

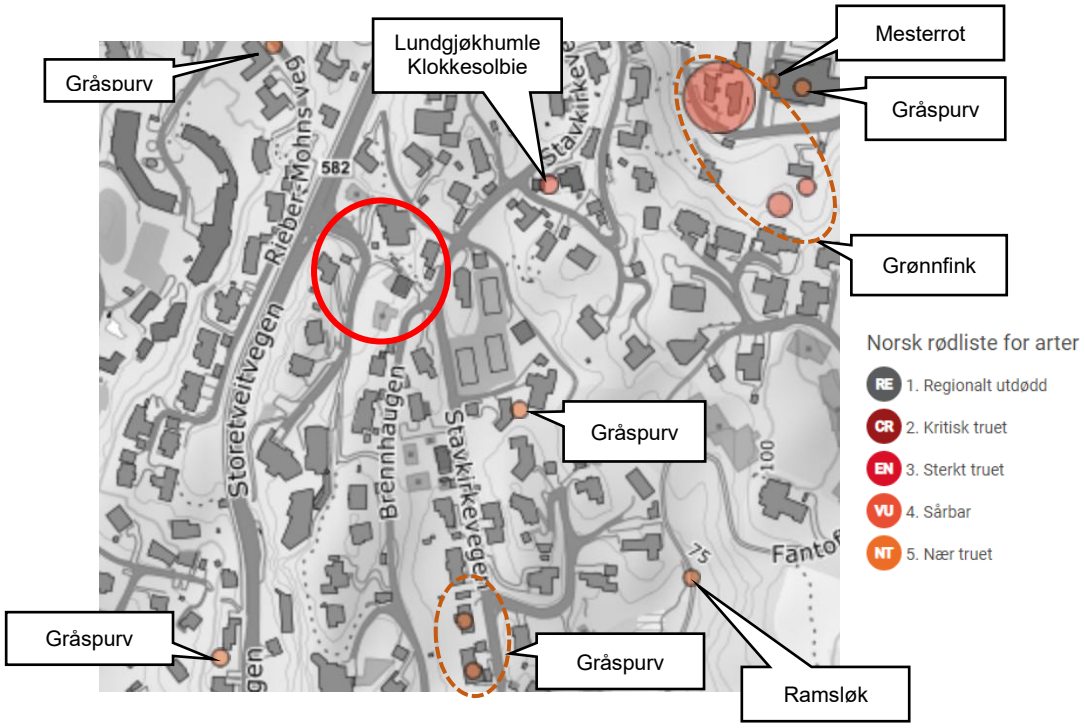
3.1.6 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Planområdet er ikke registrert med risiko for flom eller skred. Radon-aktsomheten er moderat til lav.

Vegstrekningen i Storetveitvegen som går nær planområdet, har vært noe ulykkesutsatt.

Det er utarbeidet en ROS-analyse i 2022 i forbindelse med detaljreguleringsarbeidet godkjent i 2022 som fortsatt er relevant for planendringen.

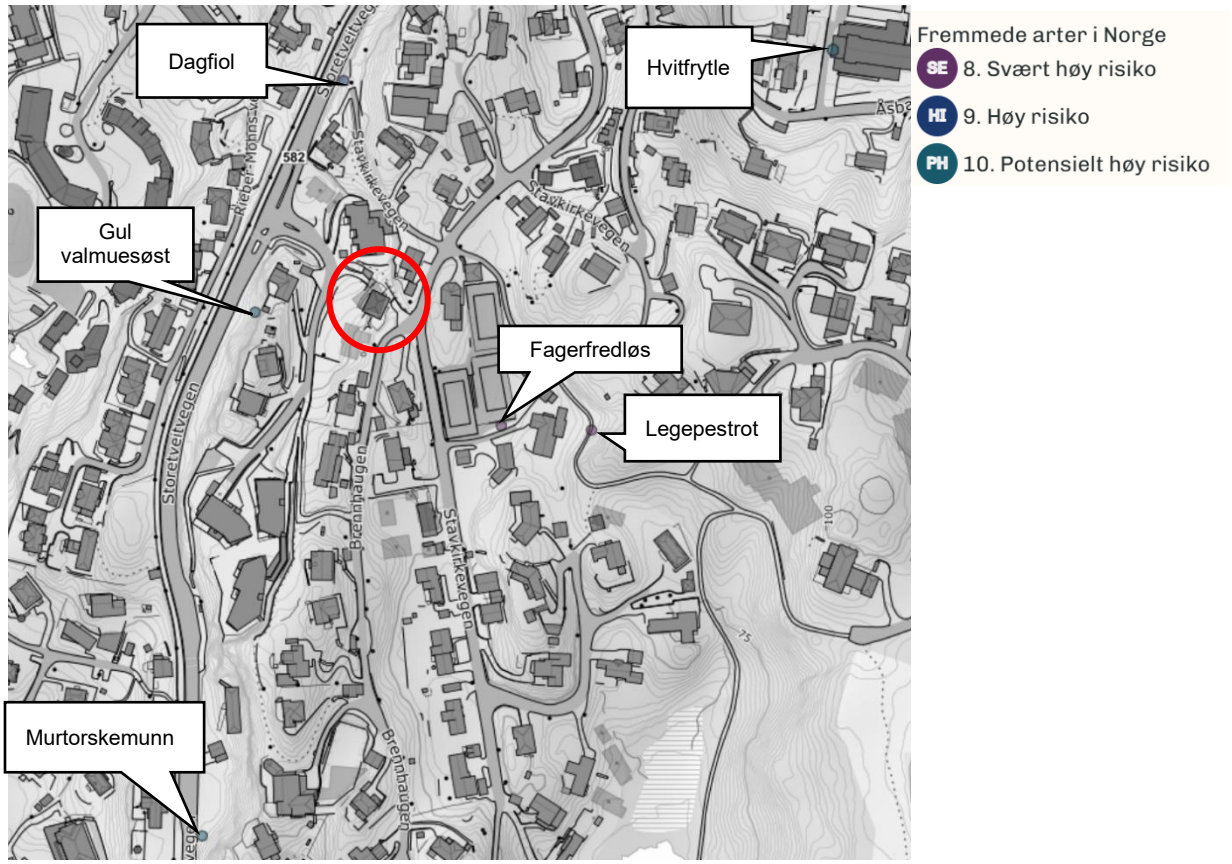
3.1.7 Vegetasjon, dyreliv, og naturtyper – avsjekk av rødliste – og fremmedarter feb. 2025



Oversikt rødlistede arter. Kilde: Artsdatabanken/Artskart.

Området ble undersøkt også ved detaljreguleringsarbeidet godkjent i 2022.

Lite har endret seg fra den gang med oppdatert rødliste. Fremdeles er det ikke gjort funn av rødliste- eller fremmedarter innenfor planområdet. Illustrasjonen viser observasjoner innenfor området i de fem kategoriene vist over. Når det gjelder grønnfink er det flere observasjoner i området innenfor brun stiplet linje. Det er også flere observasjoner av gråspurv ulike steder i nærområdet.



Oversikt fremmede arter. Kilde: Artsdatabanken/Artskart.

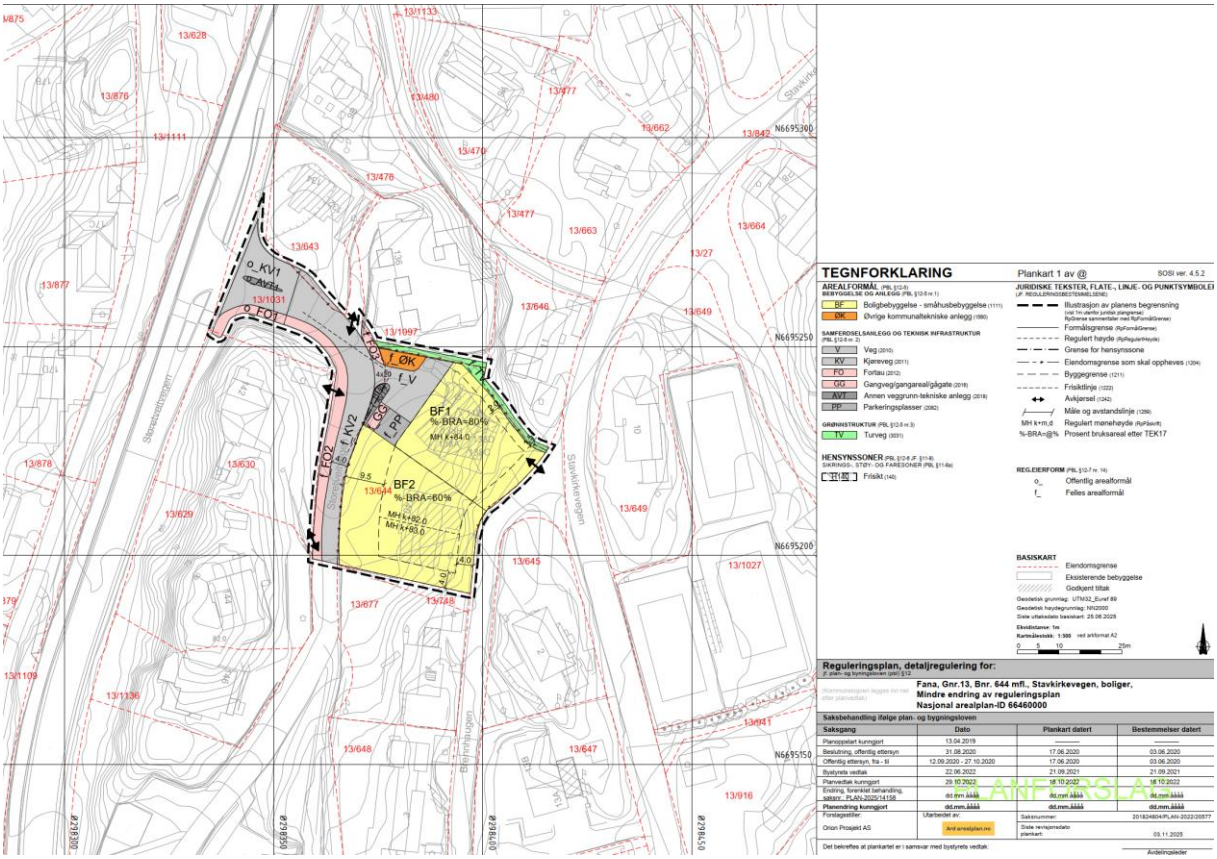
Illustrasjonen over viser observasjoner innenfor området i de tre kategoriene vist ved siden av kartet. Det har vært få endringer siden den oppdaterte rødlista, og de samme artene er fortsatt registrert, noen av dem har imidlertid en annen lokalisering i forhold til planområdet. Det er fremdeles ingen registrerte fremmede arter innenfor planområdet. Det har blitt bemerket av lokalbefolkningen at det er forekomster av pinnsvin i omårdet.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Den opprinnelige reguleringsplanen la opp til at villaen skulle rives og erstattes med to nye bygg med til sammen 13 leiligheter.
Reguleringsendringen legger opp til bevaring av eksisterende villa og etablering av to nye eneboliger sør for villaen. Planforslaget innebærer en transformasjon av villaen, der bygget deles horisontalt i to enheter med mulighet for utleie. I tillegg får de to nye eneboligene utleiedel i første etasje, slik at tiltaket totalt vil omfatte inntil seks boenheter.

Endringen gir en bedre tilpasning til terreng og omkringliggende bebyggelse, reduserer behovet for masseuttak ved å blant annet redusere størrelse og utforming på garasje/carport. Endringen er i tråd med naboens ønsker og Bergen kommunes kulturminnestrategi, samtidig som det ivaretar krav til uteoppholdsareal og parkering på en god måte.

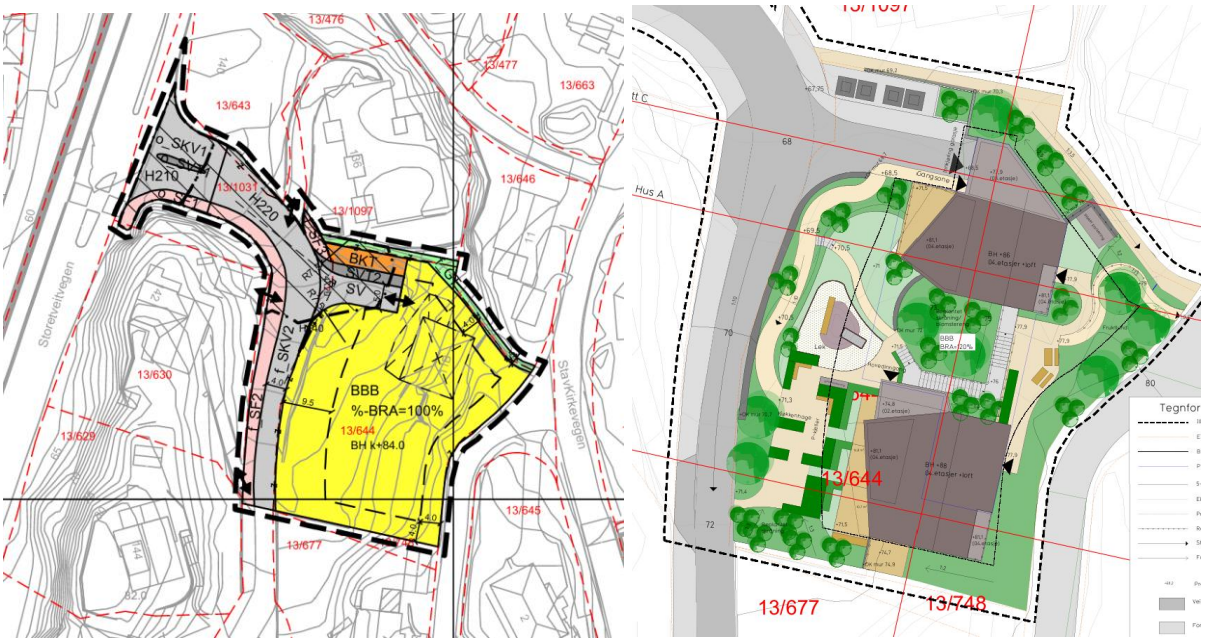


Figur 2: Plankart. Utarbeidet av Ard arealplan.

4.2 Plassering og utforming

Gjeldende reguleringsplan ville ført til en mer kompakt boligutbygging med en større bygningsmasse og en endring i områdets karakter. Tiltaket ville også krevd omfattende terrenginngrep, inkludert etablering av en stor parkeringskjeller.

Reguleringsendringen innebærer en vesentlig justering i utforming sammenlignet med gjeldende plan. Det legges opp til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende areal. Eksisterende villa (BF1) bevares i sin opprinnelige form, med nødvendige tilpasninger og mulighet for utleie gjennom horisontal deling. To nye eneboligene (BF2) etableres sør for villaen med mulighet for utleie. Eneboligene i BF2 får utleiedel i første etasje og utformes med hensyn til terrenget for å minimere terrenginngrep og nærvirkning til naboene og omkringliggende bebyggelsesstruktur.



Figur 3: Gjeldende plankart til venstre datert 18.10.2022 med tilhørende illustrasjonsplan datert 28.05.2021 til høyre.



Figur 4: Forskjell mellom eksisterende situasjonsplan til venstre og forslag til ny Illustrasjonsplan til høyre. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.



Figur 5: Planlagt bebyggelse i gjeldende plan i figur til venstre og bevaring av villa og to nye eneboliger i figur til høyre. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser og grad av utnytting

Reguleringsendringen legger til rette for en lavere utnyttelse av eiendommene. En går fra 100% BRA for hele feltet i gjeldende plan til 80% BRA i BF1 og 60% BRA i BF2 i planendringen. Det er ikke lenger aktuelt at minimum 20% av leilighetene skal være 80 m^2 og maksimalt 20% av leilighetene skal være under 50 m^2. Se kapittel 4.17.1 for beregning av grad av utnyttelse.

3. Felles carport m/ 4 p-plasser. 75m2 under tak. Felles uteoppholdsareal over.

4. ***Eksisterende villa***
4 etasjer. 360m2 samlet BRA. Delt horisontalt i 2 enheter. 275m2 i hovedenhet. 85m2 i utleieenhet.

9. ***Hus 1:***
3 etasjer. Ca. 250m2 samlet BRA. Takterrasse i sørvest. Hovedenhet på ca. 190m2. Utleieenhet i 1. etasje på ca. 60m2.

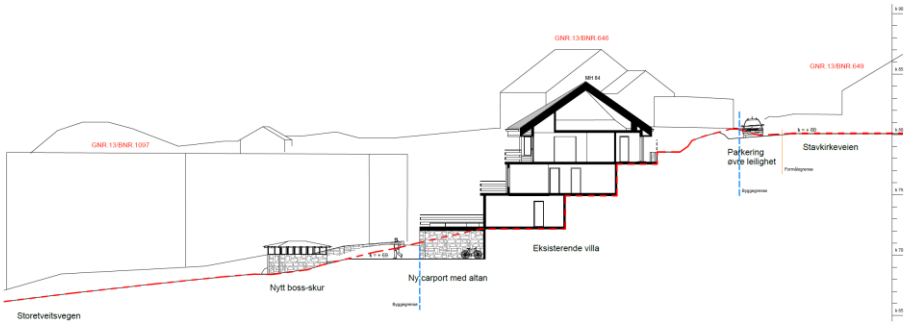
10. ***Hus 2:***
3 etasjer. Ca. 250m2 samlet BRA. Takterrasse i sørvest. Hovedenhet på ca. 190m2. Utleieenhet i 1. etasje på ca. 60m2.

Byggegrense mellom boligene vil gå fra 10 meter til 4 meter. Det er sikret i bestemmelsene at ramper, terrasse, og trapper tillates utenfor byggegrensen og inntil 1 meter fra formålsgrensen. Parkering og murer tillates utenfor byggegrensen og inntil formålsgrensen.

Antall etasjer på byggene vil endres. Det vil gå fra 5 etasjer inkludert garasjekjeller til maksimum 4 for eksisterende villaen i BF1 og 2 etasjer pluss mulighet for hems/loft i eneboligene i BF2. Høyden på de nye volumene vil ligge under høyden på møne til eksisterende villa. Man vil altså kun se et taklandskap fra Stavkirkeveien. Med det nye tiltaket er det også lettere å ta vare på eksisterende vegetasjon i bakkant av bebyggelsen, noe som da vil medføre at man ikke ser byggene i det hele tatt fra Stavkirkeveien.

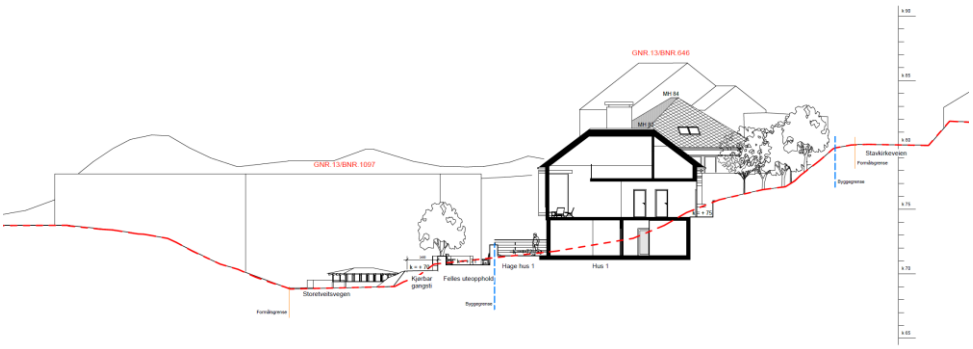
Bebyggelsen har mindre volum enn de opprinnelige regulerte punkthusene og tilpasses terrenget for å redusere inngrep og masseuttak. Bygningsvolumene forskyves i forhold til hverandre for å skape åpne og definerte uterom. Se beskrivelse av terrengtilpasning i dokumentet «*arkitektonisk redegjørelse*» datert 04.04.2025 som ligger vedlagt.





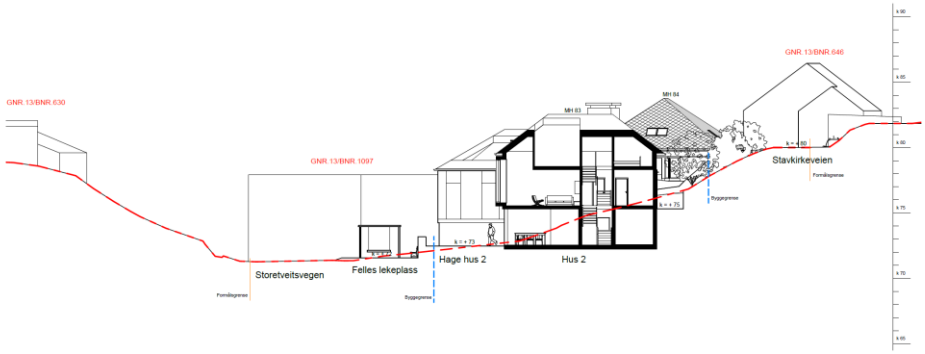
Figur 6: Snitt-tegning av eksisterende villa og eksisterende terreng markert med rød stiplet linje. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.





Figur 7: Snitt-tegning av enebolig «hus 1» med eksisterende villa i bakkant. Eksisterende terreng markert med rød stiplet linje. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.





Figur 8: Snitt-tegning av enebolig «hus 2» med «hus 1» og eksisterende villa i bakkant. Eksisterende terreng markert med rød stiplet linje. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.



Figur 9: Sikt fra Stavkirkeveien med eksisterende villa til høyre og nye eneboliger til venstre. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Reguleringsendringen medfører at en fjerner muligheten for blokkbebyggelse i et område som hovedsakelig består av villabebyggelse. Eksisterende villa skal bevare sin arkitektoniske utforming, mens de to nye eneboligene er tenkt bygget med stor hovedvekt av tre slik at ny bebyggelse skal harmonere med områdets eksisterende karakter. Trekledning i kombinasjon med teglstein er endret til murt forblending i sokkeletasje og carport, da det åpner opp for mer fleksibilitet og muligheter. Takene får endret helning fra 20-30 grader til 30 og 40 grader. Det er heller ikke planlagt tette rekkverk. Maksimal mønehøyde i planendringen er lik som i gjeldende plankart. Det nye tiltaket er forenlig med naboers ønsker og et generelt ønske om å bevare den eksisterende villaen.
Reguleringsendringen gir en bedre visuell og funksjonell tilpasning til omkringliggende bebyggelse, samt at den samlede utbyggingen blir mindre dominerende i landskapet.
Vedlagt planforslaget ligger «*arkitektonisk redegjørelse*» datert 04.04.2025.

4.3 Bolig og bokvalitet

Boligene skal bygges i et allerede etablert boligmiljø, med kort avstand til skoler og barnehager samt lokalsentrum på Paradis. Sol- og skyggeanalysen datert 04.11.2025 som ligger vedlagt, viser at det er gode solforhold på uteoppholdsarealene. Minst 50% av uteoppholdsarealene på bakkeplan får minst 4 timer sol ved vårjevndøgn. Det er lagt til rette for privat uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal/lekeplass av god kvalitet og størrelse. Ifølge støyrapport datert 19.02.2025 ligger fasader og utearealer under 55 dB, se punkt 4.4.

Fortau og trafikklys gjør det sikkert å bevege seg til fots eller ved bruk av sykkel til og fra ulike aktiviteter. Veisystemet ved Brannhaugen er uten fortau, men trafikken er liten og biler holder lav fart.

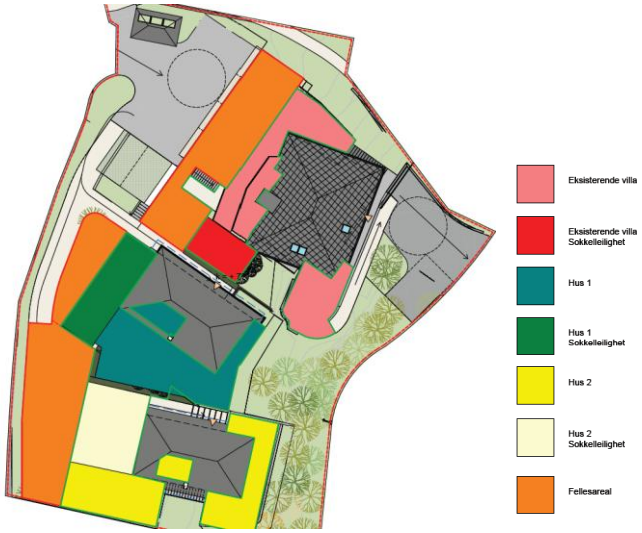
4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Uteoppholdsareal og lekeplass

Reguleringsendringen påvirker ikke kvalitet på uteoppholdsarealene negativt. Endringen sikrer at kravene til uteoppholdsareal fortsatt blir oppfylt, samtidig som den reduserte utbyggingen legger til rette for en høyere andel boenheter med uteoppholdsareal på bakkeplan. Turveg f_GT er sikret videreført fra gjeldende reguleringsplan (nå regulert som f_TV).

I bestemmelsene punkt 3.1.1.3 er det sikret minimum 75 m^2 privat uteoppholdsareal per hovedboenhet. For utleieenhet i BF1 er det sikret minimum 30 m^2 privat uteoppholdsareal og minimum 40 m^2 per utleieenhet i BF2. Privat uteoppholdsareal tillates på takterrasse/altan.

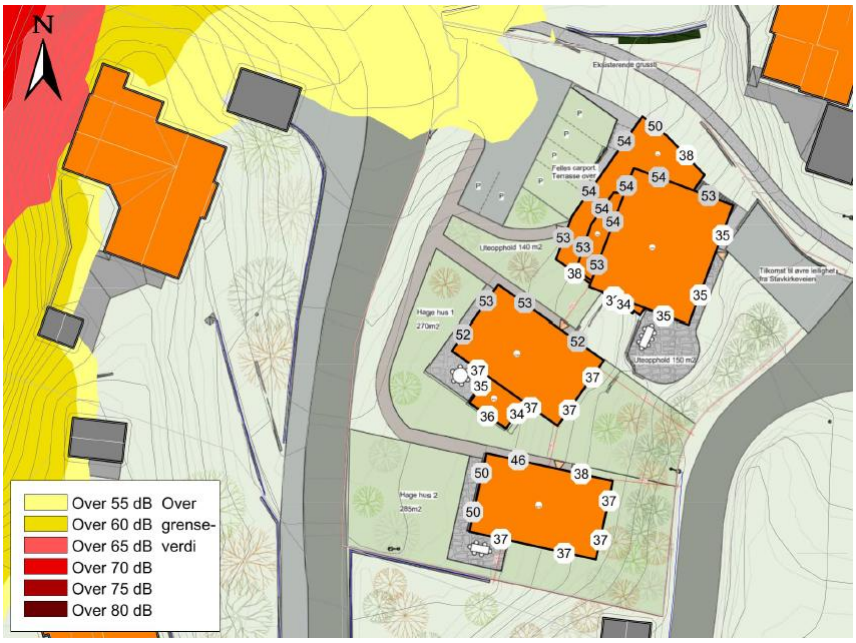
Det er sikret minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal/lekeplass per hovedboenhet og minimum 20 m^2 per utleieenhet.



Figur 10: Forslag til plassering av privat og felles uteoppholdsareal med ulik farge. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

Støyrapporten utarbeidet av Sweco datert 19.02.2025 viser at planområdet er skjermet for vegtrafikkstøy fra fylkesvei 582 Storetveitvegen, og at uteoppholdsarealene på bakkenivå får tilfredsstillende støynivå. I støyrapporten står det at deler av uteoppholdsarealet på terrassen over carporten vil ha støynivå på, men ikke over, grenseverdien Lden 55 dB. Ingen fasader får støynivå over denne grensen, men fasaden mot vest på eksisterende villa har et støynivå på opptil 54 dB. Med støynivå ved fasade høgst Lden 54 dB, vil innendørs støynivå tilfredsstille gjeldende grenseverdier gitt konstruksjoner.

Støyforholdene i planområdet er dermed i tråd med gjeldende krav, og reguleringsendringen medfører ingen forverring av støysituasjonen sammenlignet med gjeldende plan.



Figur 11: Støynivå, Lden, fra vegtrafikk på uteareal 1,5 m over terreng og høyeste støynivå ved fasade uavhengig av etasje. Utarbeidet av Sweco 19.02.2025.

4.5 Universell utforming

I planendringen har en gått bort fra heis ettersom det ikke lenger er aktuelt med blokk inkludert garasjekjeller. Den kjørbare gangvegen får muligens en helning på 1:14 i stedet for 1:15 som er kravet i TEK17. Det er positivt at en kan kjøre frem til inngangspartiet til boligene i BF2 og snu der ved behov for varelevering eller lignende. Det skal avsettes grønn buffersone på minimum 0,5 meter mellom kjørbar gangveg og f_KV2.

4.6 Levekår og folkehelse

Reguleringsendringen medfører ingen endringer i forutsetningene for levekår og folkehelse. De planlagte boligene vil oppføres i tråd med gjeldende krav til bokvalitet, med nærhet til kollektivtransport og snarveier.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 trafikksikkerhet og mobilitet

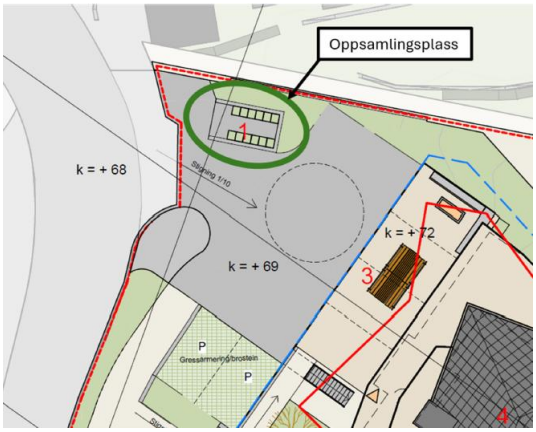
Reguleringsendringen medfører ingen endringer i de overordnede målene for trafikksikkerhet og mobilitet, og atkomstforholdene for gående og syklende opprettholdes som beskrevet i gjeldende reguleringsplan.

Endringens reduksjon fra 13 til 6 boenheter vil medføre et lavere press på nærliggende infrastruktur, inkludert transportnettverk. Reguleringsendringen vil ikke påvirke kollektivtilbudet i området, og med færre boenheter forventes heller ingen økning i etterspørsel etter kollektivtransport sammenlignet med gjeldende plan. Tvert imot vil den reduserte utbyggingen bidra til mindre belastning på kollektivsystemet.

4.7.2 Renovasjon, beredskap og varelevering

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for etablering av fire nedgravde bunntømte containere. Disse skulle dekke restavfall, matavfall, papir/papp/drikkekartonger og plastemballasje, mens glass og metalemballasje skulle leveres til nærmeste returpunkt.

Reguleringsendringen innebærer en overgang til en enklere renovasjonsløsning tilpasset det reduserte antallet boenheter. Det skal etableres avfallsbeholdere/søppelspann for håndtering av restavfall, papir/papp/drikkekartong, matavfall og glass- og metallemballasje samt sekker for plastemballasje. Det resulterer i totalt 24 avfallsbeholdere. Areal for oppsamlingsplass for søppelspann er stort nok for de få dagene at 2 avfallstyper hentes samtidig (på samme dag). Avfallsbeholdere skal oppbevares på privat eiendom og settes ut på hentested/oppsamlingsplass når det er tømmedag. Tømmefrekvensen på anlegget blir i henhold til BIRs standard. Denne løsningen medfører redusert terrenginngrep, da det ikke lenger er behov for utgraving og teknisk infrastruktur for nedgravde containere. Plassering er omtrent den samme, men det er ikke lenger behov for like stor søppelbil. Det er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan for reguleringsendringen datert 23.05.2025 og akseptert av BIR den 17.06.2025. RTP ligger vedlagt i sin helhet.



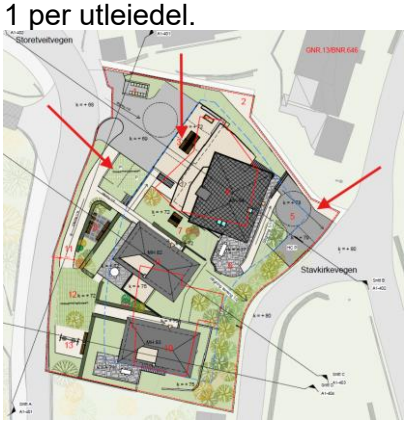
Figur 12: Plassering av avfallsbeholdere. Hentet fra RTP datert 23.05.2025.

De planlagte eneboligene i sør får tilrettelagt kjørbar gangveg fra f_GG til BF2 inkludert snuplass som kan fungere som varelevering og det sikrer enkel tilkomst til eneboligene. Den kjørbare gangvegen vil også brukes som adkomstvei til felles uteoppholdsareal/lekeplass.

4.7.3 Vei og parkering

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for felles parkeringskjeller for de regulerte punkthusene, for å dekke behovet for inntil 13 boenheter.

Reguleringsendringen erstatter areal for parkeringskjeller med garasje/carport, og det legges nå til rette for inntil 7 parkeringsplasser totalt. Inntil 4 parkeringsplasser skal ligge i garasje/carport i BF1 i vest. Det planlegges også 1 HC-parkering som også skal fungere som gjesteparkeringsplass med innkjørsel fra Stavkirkevegen øst i BF1. Det sikres 2 parkeringsplasser på bakkeplan innenfor f_PP. Det sikres 2 sykkelparkeringer per enhet, og 1 per utleiedel.



Figur 13: Røde piler som viser hvor parkering er tenkt løst.

I motsetning til gjeldende plan, som forutsetter større inngrep for å etablere en stor parkeringskjeller, legger reguleringsendringen til rette for en mer skånsom løsning. Parkeringsbehovet tilpasses den reduserte utbyggingen, og løsningen ivaretar biloppstilling på en måte som krever mindre inngrep i terreng. Endringen vil redusere parkeringsbehovet og trafikken blir mindre som følge av dette.

4.8 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Gjeldende reguleringsplan er tilknyttet en VAO-rammeplan, datert 16.12.19, som beskriver løsninger for vannforsyning, overvannshåndtering og avløp. I forbindelse med reguleringsendringen har det vært dialog med Bergen Vann, som sammen med Plan- og bygningsetaten har akseptert at det ikke er behov for å revidere VA-rammeplanen. Bestemmelsene er endret, slik at det i punkt 2.4. sikrer at grunnprinsipper i VA-rammeplanen datert 16.12.2019, blant annet avsatt areal til fordrøyning, skal legges til grunn. Overvannshåndtering må detaljprosjekteres og dokumenteres jf. punkt 3.1.1.9.b.
I punkt 3.1.1.9. er det lagt til ny bokstav b) som sikrer at det i forbindelse med rammesøknad skal overvannshåndtering dokumenteres jf. punkt 2.4.

4.9 Blågrønne verdier

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for etablering av en turveg gjennom planområdet. Planendringen viderefører denne løsningen og utbyggingen får ikke konsekvenser for eksisterende naturmangfold. Den hule eiken like ved planområdet vil ikke bli berørt. I tillegg er det planlagt infiltrasjonsløsninger for overvannshåndtering, blant annet gjennom grus- og plenarealer samt større plantefelt for naturlig fordrøyning.

Turvegen videreføres som del av plankartet. Overvannshåndteringen vil følge prinsippene fastsatt i gjeldende plan, med infiltrasjonsløsninger som tar hånd om regnvann lokalt.

Det vurderes at reguleringsendringen ikke påvirker de blågrønne verdiene negativt i området.

4.9.2 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Det er gjort en ny sjekk av naturmangfoldet som beskrevet i 3.1.7. Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens regler og prinsipper.

Nml. § 8 stiller krav om at offentlige avgjørelser som berører naturmangfoldet skal bygge på «*vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger». Kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Man skal også legge vekt på «kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen*».

Det er ikke registret noen spesielle eller viktige landskap, økosystem, naturtyper eller arter innenfor planområdet. Det er ikke gjort registreringer av truede, nært truede eller sårbare naturtyper i Norsk rødliste for naturtyper 2021 i selve planområdet. Det finnes derimot registreringer av rødlistede arter utenfor planområdet. Se illustrasjon i punkt 3.1.7 side 9.

Planforslaget vil etter dette ikke påvirke området eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold. Nml. § 8 er således ikke til hinder for å gi tillatelse til reguleringsendringen.

Videre skal det etter nml. § 9 legges til grunn et føre-var-prinsipp i vurderingen av tiltak, for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak der man ikke har tilstrekkelig kunnskap. Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkningene denne reguleringsplanen vil ha på naturmangfoldet, jf. redegjørelsen under § 8.

Føre-var-prinsippet kommer etter dette ikke til anvendelse, jf. Nml. § 9.

Nml. § 10 stiller krav om at man skal vurdere hvordan tiltaket påvirker økosystemet. Den samlede belastningen på økosystemet skal legges til grunn for hva som kan tolereres. Dette må også sees i sammenheng med pbl. § 4-2 om «*planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området*» og vilkårene for krav om konsekvensutredning. Man er ikke kjent med at tiltakene i henhold til planforslaget vil medføre nevneverdig virkning for landskap, økosystem, naturtyper eller arter. Det er videre ikke gjort viktige registreringer av landskap, økosystem eller naturtyper i tilknytting til planområdet. Naturmangfold av stor viktighet vil ikke bli berørt av reguleringsendringen. I tilfeller hvor ikke-truede arter som kan finnes i område vil det bli lagt opp til fortsatte levedyktige forhold på planområdet, ved f.eks. mer tilgrodde og ville grøntområder for pinnsvin. Det er heller ikke kjent at det foreligger andre tilsvarende tiltak eller andre typer tiltak eller inngrep i området som påvirker naturmangfoldet. Den «*samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for*», jf. nml. § 10, vil være svært liten og prinsippet er ikke til hinder for reguleringsendringen.

Lundgjøkhumlen (VU) og Klokkesolbien (NT) er de eneste som har et influensområde som dekker planområdet. Dette er imidlertid et svært stort influensområde som strekker seg fra Fjøsanger til Nattland. Det skal også bemerkes at funnene ble registrert i 1952. Den planlagte utbyggingen har liten påvirkning da dette kun er en liten endring i det store området artene befinner seg i. Som illustrasjonen i punkt 3.1.7 side 10 viser, finnes det ikke fremmede arter innenfor planområdet. Det er gjort registreringer av fremmede arter i nærområdet. Planen vil etter dette ikke påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter.

Heller ikke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag vil bli påvirket av planforslaget. Det er ikke sjø eller vassdrag i området planen berører. Planen vil videre ikke påvirke biologiske viktige livsmiljø registrert i Miljøregistrering i skog (MiS) eller inngrepsfrie naturområder (INON).

Det er heller ikke kjent at planforslaget vil medføre miljøforringelse, slik at det vil oppstå kostnader som tiltakshaver skal dekke etter prinsippet i nml. § 11. Dersom slike kostnader likevel oppstår er tiltakshaverne kjent med at de skal dekke disse.

Etter nml. § 12 skal man for å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet ta utgangspunkt i «*slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåvæ rende og framtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater*». Planen søker å ivareta og unngå skader på naturmangfoldet, og det er ikke kjent at forslaget vil medføre slike skader.

Konklusjon:
Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkningene av forslaget og tiltakene vil ikke ha vesentlig virkning for naturmangfoldet i området, jf. nml. §§ 8 – 12, jf. § 7. Forslaget vil heller ikke påvirke mulighetene for å nå forvaltningsmålene for naturtyper og arter, jf. nml. §§ 4 og 5. Vurderingene omtalt i denne vurderingen, er gjort med grunnlag i kunnskap som er innhentet fra naturmangfoldrapport datert 23.02.2021 tilhørende gjeldende reguleringsplan, offentlige tilgjengelige databaser og publikasjoner som Naturbasekart, Artskart og Kilden nibio.

4.9.3 Terrenginngrep og massehåndtering

Gjennomføringen av gjeldende plan ville innebåret betydelig masseuttak og endringer i terreng for å tilrettelegge for bebyggelse og stor garasjekjeller.

Reguleringsendringen reduserer omfanget av terrenginngrep ved å bevare eksisterende villa og legge til rette for to frittstående eneboliger. Dette innebærer en mer skånsom tilpasning til

eksisterende terreng, med mindre behov for sprengning og masseuttak. Videre unngås etablering av parkeringskjeller, noe som ytterligere reduserer inngrepene i grunnen. Se snitt-tegninger som ligger vedlagt planforslaget.
Samlet sett medfører endringen lavere terrengbelastning og mindre masseforflytning sammenlignet med gjeldende plan. Dette gir positive konsekvenser både i form av reduserte klimagass utslipp knyttet til anleggsarbeidet og bedre tilpasning til tomtens naturlige topografi.

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Gjeldende reguleringsplan stiller krav om at det skal utarbeides gode energiløsninger med hensyn til miljø og energiforbruk.

Bevaring av villaen gir en klimamessig gevinst ved å redusere materialbruk og klimagassutslipp knyttet til rivning og nybygg. Prinsippet om å tilrettelegge for miljøvennlige energiløsninger videreføres, og det vil fortsatt vurderes tiltak som solceller og energieffektive oppvarmingssystemer. Det er ikke lenger aktuelt at nye bygg skal ha bærekonstruksjon hovedsakelig i lavutslippsmaterialer som massivtre, lavkorbonbetong eller lignende da det ikke lenger planlegges blokkbebyggelse.

Endringen påvirker ikke målsettingen om å legge til rette for gode energiløsninger, men kan bidra til lavere utslipp totalt sett ved å bevare eksisterende bygningsmasse og redusere behovet for nybygging og terrenginngrep.

4.10.2 Klimagassberegninger

I planendringen er bebyggelsen under 1000 m^2 BRA. Det er derfor ikke behov for ny klimagassberegning iht. KPA § 18.4. Eksisterende klimagassberegning fjernes fra bestemmelsene og er ikke gjeldende lenger.

4.11 Kulturmiljø

Gjeldende reguleringsplan la til rette for rivning av den eksisterende villaen, da bygningen ikke er formelt vernet.

Reguleringsendringen har en positiv effekt på kulturmiljøet ved å sikre bevaring av den eksisterende villaen, som er vurdert som kulturhistorisk verdifull av Byantikvaren og Fortidsminneforeningen. Bevaring av villaen er i tråd med Bergen kommunes kulturminnestrategi, som vektlegger bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning til områdets arkitektoniske kvalitet

Villaen viderefører flere elementer fra Bergensskolen, med bruk av naturstein, skifter og karakteristiske bygningsdetaljer. Ved å opprettholde bygget beholdes områdets arkitektoniske historie, samtidig som tiltaket gir mulighet for en mer bærekraftig utvikling.

De to nye eneboligene vil utformes med materialbruk og volumtilpasning som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området. Dette sikrer at den nye bebyggelsen føyer seg naturlig inn i omgivelsene og viderefører områdets arkitektoniske og kulturhistoriske uttrykk. Endringen representerer dermed en mer skånsom og tilpasset utvikling av eiendommen enn den opprinnelige regulerte løsningen.

4.12 Barn og unges interesser

Reguleringsendringen medfører ingen negative endringer som påvirker forholdene for barn og unge.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole, barnehage og sosial infrastruktur

Reguleringsendringen medfører mindre trykk på kapasiteten og vil øke tilgjengeligheten til skole, barnehage og annen infrastruktur.

4.14 Risiko og sårbarhet

Gjeldende reguleringsplan identifiserte ingen scenarioer med uakseptabel risiko (rød sone), men enkelte forhold ble vurdert å ha en viss risiko (gul sone), hvor tiltak kunne være aktuelle for å bedre sikkerheten.

Reguleringsendringen innebærer en mindre omfattende utbygging med færre boenheter og reduserte terrenginngrep, noe som kan bidra til lavere risiko for ustabilitet i grunnen og mindre påvirkning på overvannsforholdene. Sweco har oppdatert støyrapport datert 19.02.2025 iht. planendringen og Bergen Vann har vurdert at det bare er nødvendig å oppdatere bestemmelsene som gjelder VAO. Ellers er det ingen endring som påvirker de identifiserte risikofaktorene.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringen innebærer ingen offentlig innløsningsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak for å gjennomføres.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

I forbindelse med reguleringsendringen er enkelte av rekkefølgebestemmelsene justert for å tilpasse den nye bebyggelsesstrukturen, parkeringsløsningen og renovasjonskonseptet.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Den eksisterende villaen i BF1 har et tomteareal på 648 m^2 og en BRA på ca. 360 m^2. Med 80% BRA åpnes det opp for 158 m^2 BRA i tillegg, og blir totalt 518 m^2 BRA (0,80 x 648 = 518 m^2). De planlagte eneboligene i BF2 har et tomteareal på 911 m^2. Med 60% BRA åpnes det opp for totalt 547 m^2 BRA (0,60 x 911 = 547 m^2). Inkludert eksisterende BRA, blir samlet BRA totalt for BF1-BF2 1065 m^2.

4.17.2 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m^2)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	1559,1
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	33,7
Sum areal denne kategori:	1592,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m^2)
2010 - Veg	155,1
2011 - Kjøreveg (2)	603,8
2012 - Fortau (3)	230,4
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	17,2
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	9,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	20,7
2082 - Parkeringsplasser	42,1
Sum areal denne kategori:	1079,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m^2)
3031 - Turveg	88,7
Sum areal denne kategori:	88,7
Totalt alle kategorier: 2760,6	

Figur 14: Arealtabell.

4.18 Avsluttende kommentar/konklusjon

Det vurderes at planendringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.