



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2022/20597-116

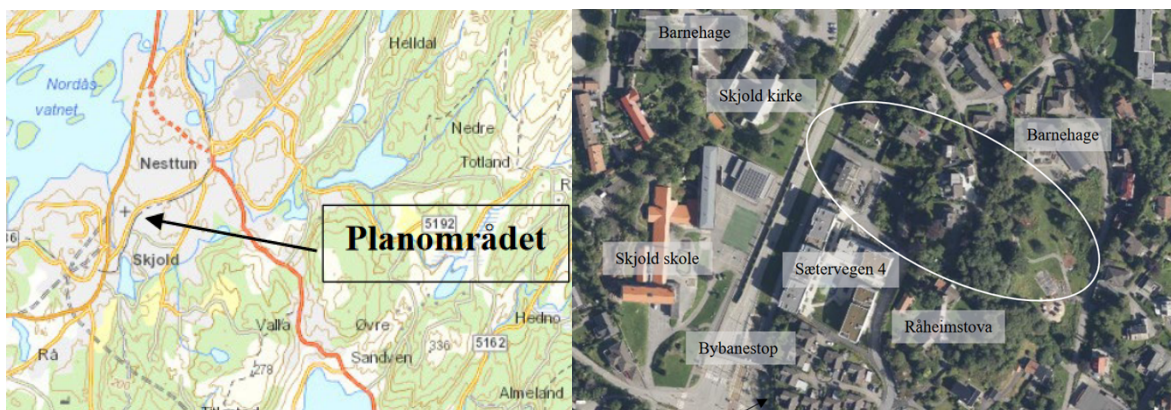
Saksbehandler: Marianne Veste

Dato: 11.06.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn  
Fana, Gnr. 40, Bnr. 187 mfl., Sætervegen, Reguleringsplan  
arealplan-ID 70040000**

**Om planforslaget**

Reguleringsplanen er utarbeidet av Opus i samarbeid med SWECO Architects på vegne av Nåbo AS. Planområdet ligger ved Sætervegen og Fanavegen i Fana bydel.



Figur 1. Oversikt over planområdet.

Planforslaget åpner for rekkehus, blokkbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, hvor formålene bolig, forretning, kontor og bevertning inngår. Eksisterende bygg innenfor utbyggingsområdet forutsettes revet. Utnyttelsen for ny bebyggelse varierer fra 54%-BRA til 287 %-BRA, med byggehøyder fra 2-5 etasjer.

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet innenfor byfortettingssone og omfatter også grønnstruktur. Planområdet ligger innenfor hensynssone gul og rød støysone og historiske vegfar langs grøntområdet i Skjoldstølen.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 27.11.2019. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.05.2022-05.07.2022. Planforslaget er vesentlig omarbeidet i etterkant av offentlig ettersyn. På grunn av utvidelse av planområdet med nytt utbyggingsområde, legges planforslaget ut på nytt offentlig ettersyn. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 03.05.2024.

Viktige tema i planprosessen har vært plangrense, omfang av ny bebyggelse, byggehøyder og volum, trafikale forhold, støy, arkitektur og utforming.

Det har vært gjennomført befarings- og egne møter med naboer i etterkant av offentlig ettersyn i 2022. Planprosess og medvirkning er gjort rede for i planbeskrivelsen kapittel 6.

### Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 4 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 24.09.2021.

Det ble den 06.07.2020 varslet utvidelse av planområdet for å tilrettelegge for gående og syklende langs deler av Sætervegen, samt sett på muligheter for trafikkomlegging for å redusere trafikk i Skjoldstølen. Det ble mottatt 16 merknader fra høringsinstanser og 27 private innspill i forbindelse med høringen. På bakgrunn av merknader fra blant annet Bymiljøetaten, Skjoldtun barnehage og andre berørte naboer, gikk man bort ifra foreslåtte adkomstløsninger presentert i den begrensede høringen.

Til offentlig ettersyn ble det mottatt 37 private merknader, 17 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 12.03.2024.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene til oppstart og offentlig ettersyn blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Trafikk og støy: Naboer er bekymret for økt trafikk og trafikksikkerhet i anleggsfasen. Gang- og sykkelveg mot Fanavegen må stenges for trafikk. Utbygging medfører økt luftforurensning og støy. Det er problemer med fremmedparkering i gaten, og en er bekymret for at lav parkeringsdekning vil forverre problemet. Køutfordring fra Sætervegen til Hjortevegen, og uoversiktlig kryss i Sætervegen med gjerder som hindring. Reguleringsplanen må inkludere rekkefølgekrav til utbedringer i Hjortevegen og Apeltunvegen.
- Byggehøyder og volum: For høy utnyttelse og byggehøyde i et etablert eneboligstrøk og planforslaget er ikke i tråd med stedsanalysen. Utforming av boligblokkene må i større grad videreføre hovedgrepet ved den arkitektoniske utformingen av bygget i sør. Svalgang må utformes slik at det gir plass til opphold.
- Barn og unge: Kapasitet for skole og barnehage bør dokumenteres for et mer begrenset og nærliggende område enn for bydelen som helhet. Utfordringer med ungdomskriminalitet og manglende fritidstilbud for barn og unge.

- Kulturmiljø: Hensyn til eksisterende strukturer må vektlegges i valg av arkitektonisk uttrykk.
- Grønnstruktur og naturmangfold: Det må etableres en grøntkorridor av busker og trær gjennom planområdet i østvestlig retning i tråd med stedsanalysen. Asketrær må bevares.
- Tverrforbindelser: Ønsker ikke gangveg gjennom eiendom 40/430.

## Vurdering av planforslaget

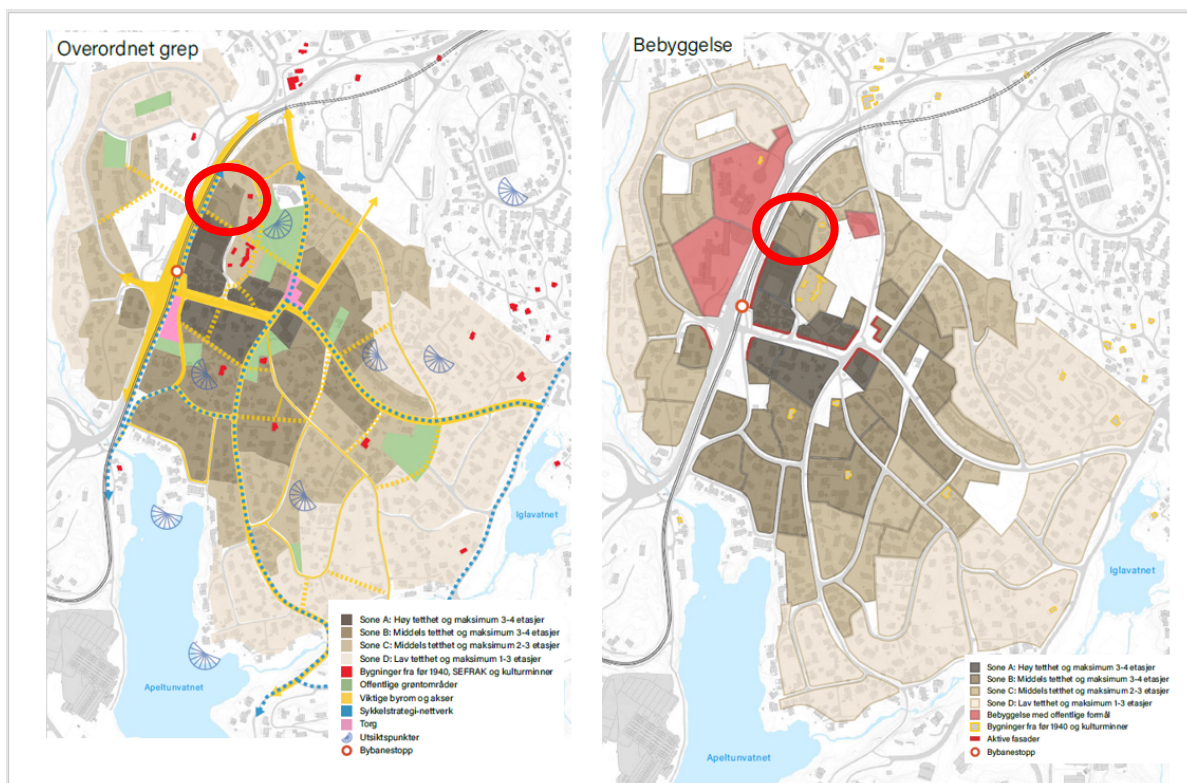
Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

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

### Forholdet til overordnet plan og stedsanalyse Skjold

Gjennom KPA åpnes det for en fortetting av området, og vi vurderer at planforslaget er i samsvar med overordnede føringer. Planområdet har sentral beliggenhet med kort avstand til funksjoner som barnehage, skole, idrettsanlegg, tjenesteyting, handel og kollektivtransport. Planforslaget vektlegger mobilitetsiltak som sykkel og gange, samt tilrettelegger for et finmasket gangnett ved å regulere for nye gangforbindelser.

Det er utarbeidet en overordnet steds- og trafikkanalyse for Skjoldområdet, datert 01.04.2022 saksnr. 202025387. Planområdet ligger hovedsakelig i sone B, der det anbefales lavblokker på 3-4 etasjer med innslag av rekkehus og flermannsboliger, se figur 2.

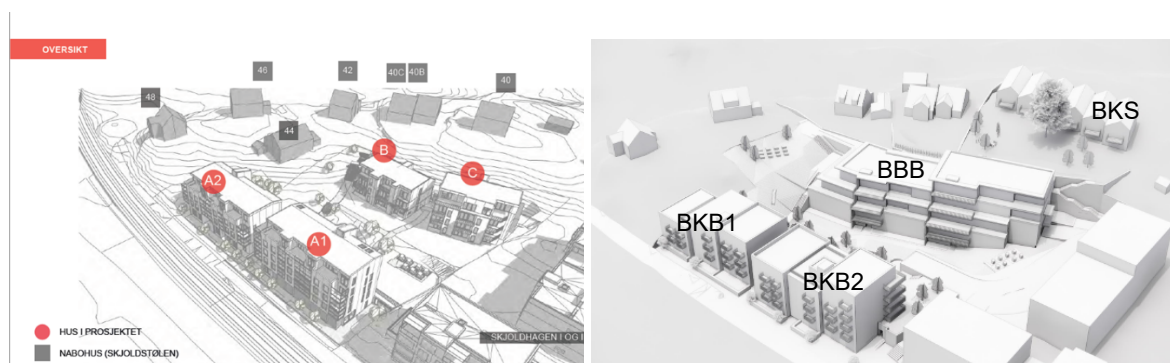


Figur 2. Utsnitt fra stedsanalysen Skjold, som viser utbyggingssoner og overordnede strukturer. Nytt utbyggingsområde er markert med rød sirkel.

Byggehøyder som planforslaget legger opp til er mellom 2-5 etasjer og dermed høyere enn anbefalinger i stedsanalysen. PBE vurderer likevel at planforslaget er i tråd med øvrige tematiske anbefalinger i stedsanalysen, hvor planforslaget tilbyr en variert typologi som gradvis tilpasser seg omgivelsene og det legges opp til nye tverrforbindelser i tråd med stedsanalysen.

### Utnyttelse og byggehøyder

Da planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn i 2022 anbefalte PBE en nedjustering til maks 4 etasjer mot Fanavegen og at bebyggelsen innenfor BBB måtte bearbeides i skala og utforming. I merknadsmøtet avholdt i etterkant av offentlig ettersyn anbefalte PBE en byggehøyde innenfor felt BBB på maks k. + 60. Dette av hensyn til naboer i bakkant slik bebyggelsen var plassert.



Figur 3. Planforslag til offentlig ettersyn i 2022 (til venstre), revidert planforslag 2024 (til høyre).

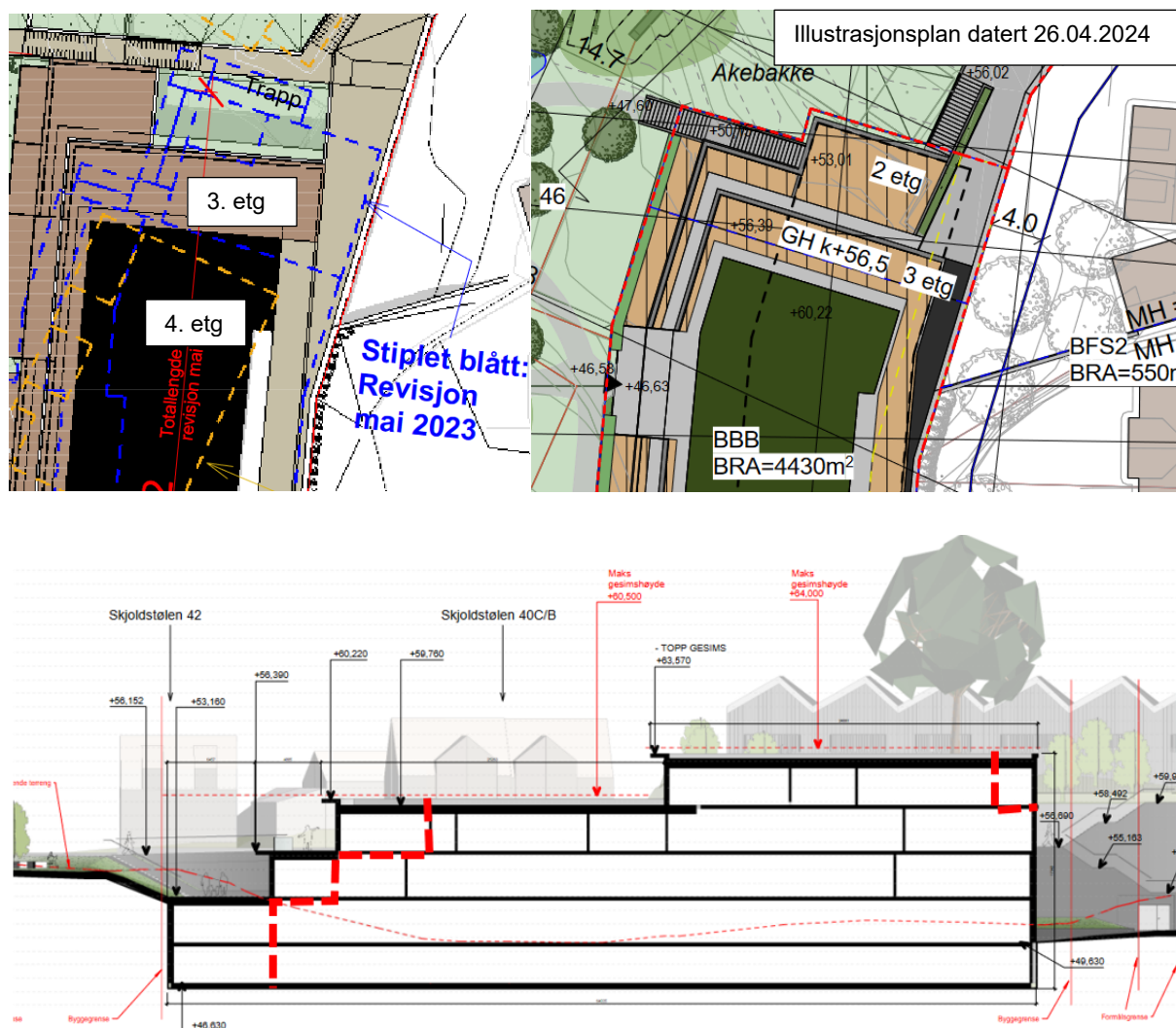
Revidert planforslag som nå legges ut på nytt offentlig ettersyn er bearbeidet, men utnyttelse og byggehøyder er ikke nedskalert. For felt BBB har bebyggelsen et mye større volum enn forslag i 2022, og byggehøyder er økt fra k+ 63,5 til k +64 i sør. Tabell under viser høyder og volum for planforslag som var ute til offentlig ettersyn i 2022 (rød tekst) og revidert planforslag i 2024 (blå tekst). Antall boenheter er også økt fra 55 til 76 enheter.

Byggeformål	BKB1	BKB2	BBB
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor/ bevertning	Bolig/forretning/kontor/ bevertning	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Areal	712 m <sup>2</sup> / 672 m <sup>2</sup>	746 m <sup>2</sup> /696 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup> / 1669 m <sup>2</sup>
BRA m <sup>2</sup>	1600m <sup>2</sup> /1422 m <sup>2</sup>	2050 m <sup>2</sup> /1979 m <sup>2</sup>	1750 m <sup>2</sup> / 4415 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3-4	4-5	3-4/ 2-5
Byggehøyde kote	k +56,5 - 60,5	K +59,5 – 63,5/ k + 59,5-63	k + 60,5/63,5/ k + 53/60,5/64

Tabell 1. Høyder og volum planforslag 2022 (i rødt) og revidert planforslag 2024 (i blått)

Selv om omarbeidet plangrep ikke følger opp tidligere tilbakemeldinger, vurderer PBE at bebyggelsen innenfor BBB gir en bedre tilpassing til terreng og omgivelser. Ved å flytte bygget tett opp til skrenten vil en fjerne «trakt» i bakkant av BBB, og det blir en mer «sømløs» overgang mellom bebyggelse og terreng. Det legges opp til terrasseblokk, og høydevirkning fra gårdsrom vil derfor være mindre. I øverste etasje i BBB vil det bli direkte kobling til terreng mot BKS, og det er også utganger til terreng i nordlig del. Dette er positive grep som gir bedre tilgjengelighet.

Det har vært avholdt flere møter mellom plan- og bygningsetaten, byarkitekten, byantikvaren og forslagsstiller for å diskutere revidert planforslag. Gjennom denne prosessen har terrasseblokken økt i fotavtrykk og høyder, noe PBE har påpekt i flere møter. Endringer skyldes delvis tilpasninger til adkomst for bygg i BKS og gangadkomst i bakkant av terrasseblokk. Figur 4 viser endringer av fotavtrykk gjennom prosessen. Etter vår vurdering må planforslag bearbejdes, særlig i nordlig del av bygget. PBE er positiv til fotavtrykk vist som stiplet blå linje i figur 4, som viser en bedre tilpasset bebyggelse til terreng og omgivelser. Det anbefales justeringer av fotavtrykk og høyder, som vist nederst i figur 4. Dette må justeres til 2. gangs behandling.



Figur 4. Øverst til venstre: Blå stiplet linje viser fotavtrykk i mai 2023. Øverst til høyre: Illustrasjonsplan til innlevert planforslag. Nede: Snitt gjennom felt BBB. Rød stiplet linje viser forslag til justering av bebyggelsen.

Byggehøyder og nedtrapping av bebyggelse har vært et sentralt tema gjennom prosessen, hvor naboer har påpekt at bygget mot Fanavegen er det som vil gi mest negative konsekvenser for naboene. For å få mer variasjon i byggene mot Fanavegen har PBE åpnet for at 5 etasjer kan vurderes mot sør hvis dette ikke har negative konsekvenser for naboer. Forutsetning var da at bygget ble nedtrappet til 3 etasjer i nord. I innlevert planforslag er det tatt utgangspunkt i 5 etasjer i sør som trappes ned til 3 etasjer i nord. Vår foreløpige vurdering er at 4 etasjer som vist i tidligere forslag gir mindre høydevirkning for naboer i

bakkant. Det bes om innspill på byggehøyder i forbindelse med offentlig ettersyn, og vår endelige vurdering vil komme frem til 2. gangs behandling.

### Utforming og estetikk

Det er utarbeidet formingsveileder, datert 01.03.2024, og denne skal være veiledende ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Formingsveileder viser prinsipper for utforming av bebyggelse og byrom. Til 2. gangs behandling må det vurderes hvilke prinsipper som skal gis juridisk virkning gjennom planbestemmelsene.

### *Fasadeuttrykk*

Bebyggelsen skal ha variasjon i fasaden ved bruk av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd og/eller avtrappinger jf. bestemmelse punkt 2.2.1. Det kommer frem av bestemmelsene knyttet til hvert delfelt hvordan en skal sikre variasjon i utforming. PBE vurderer at det er positive grep i planen for å sikre variasjon, men det er behov for å spisse bestemmelsene for å tydeliggjøre hvilke grep som skal være bindende i formingsveilederen. Bestemmelsene må også gjennomgås da det er mye bruk av «og/eller» i bestemmelsene, og det må vurderes hvor det skal åpnes for slik fleksibilitet. For felt BKB1 og BKB2 etterspør vi samtidig mer variasjon i møtet med himmelen. Dette har blitt drøftet gjennom prosessen, og vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig ivaretatt. For disse byggene er det ønskelig å videreføre variasjon i dybde i øverste etasje som vist for Skjoldhagen, se figur 5. Dette må sikres i bestemmelsene og komme frem av formingsveileder til 2. gangs behandling.



Figur 5. Bilde som viser fasade mot Fanavegen for Skjoldhagen, hentet fra google maps.

### *Materialbruk*

I henhold til bestemmelse punkt 2.2.2. skal hovedmaterialer for fasader være tre. Det tillates variasjon i fasadematerialer innenfor BBB, BKB1 og BKB2, herunder murpuss, platekledning, båndtekking, tegl og/eller stein. PBE er positiv til at hovedmaterialer skal være tre, og formingsveileder legger vekt på at tre, murpuss, tegl og stein skal benyttes. PBE stiller derfor spørsmål til i hvilken grad platekledning skal benyttes. For nabobygg Skjoldhagen, er platekledning brukt på større deler av fasaden, se figur 5. PBE ønsker ikke en videreføring av dette, og forutsetter at platekledning kun skal benyttes unntaksvis. Dette må sikres i bestemmelsene. PBE har vært positiv til byggenes visuelle kvaliteter og materialbruk som

vist i figur 6, og mange av disse prinsippene er videreført i formingsveileder. PBE vil påpeke at en inndeling av fasade, med tyngre materialer i bunn, også må vurderes for terrasseblokken, da dette vil bryte opp fasaden ytterligere. Dette er ikke vist i formingsveileder. Terrasseblokk i felt BBB har et stort og langt volum, og materialbruk er et virkemiddel for å bryte opp volum og gi byggene en menneskelig skala. Det er derfor viktig at prinsipper gis juridisk virkning gjennom bestemmelsene, og hva som er riktig må vurderes til 2. gangs behandling. PBE ber om innspill fra byarkitekten på utforming og materialbruk.



Figur 6. Skisser hentet fra tidligere presentasjon når terrasseblokk først ble introdusert (Saksdokument: PLAN-2022/20597-78).

### *Balkonger*

Formingsveileder viser prinsipper for utforming av balkong, og i bestemmelsene er det sikret at en andel av balkongene skal være inntrukket eller delvis inntrukket. For felt BKB1 og BKB2 skal det være en variasjon av løsninger, jf. bestemmelse 3.3.8. PBE vurderer at det er positivt at en søker å ivareta en variasjon, men grad av variasjon er ikke tilstrekkelig sikret. Bygg som henvender seg mot Fanavegen vil være en viktig fasade, og balkongutforming har betydning for det arkitektoniske uttrykket. Det er ikke ønskelig med store utkragede balkonger mot Fanavegen, og her anbefales det inntrukket og delvis inntrukket balkonger som er en integrert del av fasaden. Dette vil gi en god tilpasning til nabobebyggelsen, og må sikres til 2. gangs behandling.

### Boligsammensetning og sambrukslokaler

I bestemmelsene er det sikret en boligsammensetning etter minstekrav i KPA 2018. Når planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 2022 etterlyste PBE en større andel familieboliger, utover minstekrav i KPA. I planforslaget er det nå foreslått regulert inn 6 rekkehus og flere leiligheter vil ha direkte tilgang til terreng innenfor felt BBB enn tidligere. PBE er positiv til at det nå er mer tilrettelagt for familieboliger innenfor planområdet, men vurderer at boligsammensetning ikke er tilstrekkelig sikret i planforslaget. Bestemmelsen er en fellesbestemmelse, og vil derfor være imøtekommet med boliger innenfor felt BKS. Til 2. gangs behandling må det sikres en sammensetning også innenfor felt BBB.

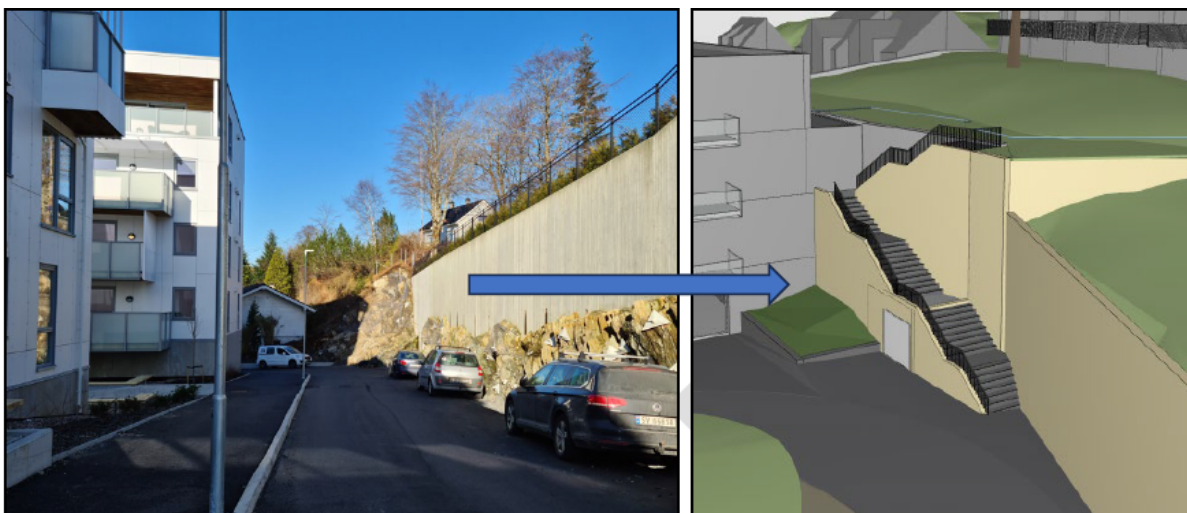
En av de tematiske føringene for 2024 er å vurdere lokaler for veldedighet og sambrukslokaler. Dette er ikke vurdert i planforslaget. Det er noen utfordringer knyttet til barn og unge i Ytrebygda bydel, og sambrukslokaler kan være et positivt tilskudd til området. PBE vurderer at det er potensiale for dette i byggene mot Fanavegen og oppfordrer forslagsstiller til å vurdere muligheter for dette til 2. gangs behandling. Det anbefales også å legge til rette for felleslokaler i prosjektet, som deleleilighet og selskapslokale som er tilgjengelig fra Fanaveien.

### Uteoppholdsareal

Innenfor planområdet legges det til rette for varierte uteoppholdsarealer som tilfredsstillende areal og kvalitetskrav i KPA 2018. Revidert planforslag som legges ut på nytt offentlig ettersyn har et smalere uterom sentralt, men det er foreslått nye areal i nord og i øst. Planområdet ligger også tett på grønnstruktur i Skjoldstølen som har gode lekearealer for barn og unge. Dette arealet reguleres til o\_GF i planforslaget. PBE vurderer at det er gode kvaliteter i planforslaget og god tilgang på arealer for lek og rekreasjon. Det må derimot sikres til 2. gangs behandling at det skal være en naturlig opparbeidelse av utearealer i f\_BUT og BKS, og at det ikke er tiltatt med gummidekke.

### Massebalanse og terrenginngrep

Planforslaget legger opp til store terrenginngrep, særlig i tilknytning til terrasseblokk i felt BBB. Revidert planforslag medfører et større masseuttak (ca. 6000 m<sup>3</sup> mer) enn forslag som lå ute på offentlig ettersyn i 2022. Dette vil medføre et større masseoverskudd som må transporteres bort og deponeres da det er begrenset hvor mye masser som kan gjenbrukes innenfor planområdet. PBE vurderer at de negative konsekvensene kan aksepteres, da det vil være mindre synlige skjæringer/murer ved ferdig etablert situasjon. Vi ber imidlertid om en vurdering på terrenghøyder og tilpasning i bakkant av BBB, da vi stiller spørsmål til terrengtilpasningen her. Terrenghøyde i bakkant av BBB ligger på ca. k +57 i dagens situasjon, og bygget er planlagt med en høyde på k+64. Det er behov for å møte terreng grunnet adkomst til rekkehus i BKS, men det må vurderes om det er mulig å få til dette på en god måte uten å bygge opp terreng i bakkant. Dette vil kreve høyere murer enn det vi vurderer som nødvendig, se figur 7. Det må gjøres rede for dette til 2. gangs behandling.



*Figur 7. Eksisterende mur langs Sætervegen til venstre og ny mur og trapp med trafo til høyre, hentet fra planbeskrivelsen.*

I bestemmelsene er det sikret at støttemurer inntil 3 meter skal utføres i naturstein eller betong og ha god arkitektonisk utførelse. Murer høyere enn 3 m skal avtrappes, eventuelt beplantes og/eller aktiviseres, jf. bestemmelse 2.3.2. Det foreslås unntak for dette i sør, hvor bestemmelse 3.14.3 åpner for mur med høyde på inntil 8 meter uten avtrapping, i forlengelse av eksisterende skjæring/mur i sør, se figur 7. PBE vurderer at dette ikke kan aksepteres. Eksisterende mur langs Sætervegen er en høy betongmur og det er ikke ønskelig å



videreføre dette uten at det gjøres tiltak for å redusere høydevirkningen og det estetiske uttrykket. Krav til materialbruk for å redusere høydevirkninger må sikres for trapp til 2. gangs behandling. Vi oppfordrer også forslagsstiller til å se på muligheten for beplantning langs eksisterende skjæring/mur langs Sætervegen.

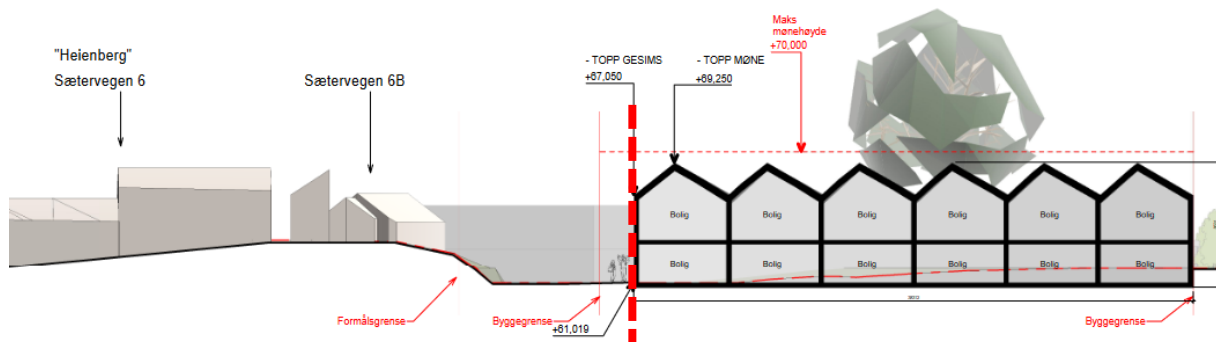
### Støy

Planområdet ligger i rød og gul sone for trafikkstøy og banestøy. Siden offentlig ettersyn i 2022 er byggene mot Fanavegen flyttet lenger mot øst, og samlet støynivå er redusert fra 68 dB til 66 dB. I bestemmelse 3.12. er det åpnet for at det kan etableres 38 leiligheter med én fasade i rød støysone mot Fanavegen. PBE opprettholder vurderinger i fagnotat fra 2022, og vurderer at planforslaget har sikret gode avbøtende tiltak for å løse støyutfordringene.

### Kulturmiljø

Sør for planområdet ligger Heienberg, et konstruert gårdstun med bygninger som er flyttet fra andre steder. Bygningsmiljøet har høy kulturhistorisk verdi, og har en fredet bygning, Råheimstova, Sætervegen 6. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon, datert 28.02.2024.

Nye rekkehus innenfor felt BKS ligger tett på kulturmiljøet, og byantikvaren har vært opptatt av at det må sikres tilstrekkelig avstand til byggene og en grønn buffer mellom. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt, da rekkehus er planlagt med en byggegrense på ca. 8,5 m fra nærmeste bygg innenfor rekkehuset. På snitt og illustrasjonsplan er rekkehus vist inntrukket fra byggegrensen, og dermed med større avstand til kulturmiljøet. For å sikre større avstand, må byggegrensen justeres, se figur 8. Ved flytting av byggegrensen vil minsteavstand være ca. 13 m. Vi ber om innspill fra byantikvaren ved offentlig ettersyn, for å vurdere om dette er tilstrekkelig. Vår endelige vurdering vil komme frem i fagnotat til 2. gangs behandling.



Figur 8. Snitt gjennom BKS og kulturmiljøet. Rødt stiplede linje viser anbefalt byggegrense.

PBE vurderer videre at byggene er tilpasset omgivelsene med prinsippene for utforming og takform, men det må jobbes videre med brudd/saksing av bebyggelse og materialbruk for å bryte opp rekkehusvolumene. Det anbefales også at møne og gesimshøyde sikres til 2. gangs behandling for å sikre høyde på gavlvegg mot kulturmiljøet.

### Trafikk og rekkefølgekrav

Planområdet har adkomst fra kv. Sætervegen, og adkomstveg er regulert i naboplan, planID 62800000. Det er ikke behov for utbedringer av adkomstveg som følge av planforslaget, jf.

trafikkanalyse datert 16.01.2024. Kryssområdet Sætervegen var del av planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i 2022. I samråd med PBE er kryssområdet tatt ut ved revidering av planforslaget, da utbedringer av Sætervegen er gjennomført og bygget i tråd med plan 62800000. Bymiljøetaten sitt innspill til offentlig ettersyn, hvor det ble bedt om å omregulere fra fortau til arealformål gang- og sykkelveg langs Sætervegen, er derfor ikke imøtekommet.

Et tema i planprosessen har vært hvorvidt dette planforslaget skal bidra til utbedringer i Hjortevegen/Apeltunvegen, som forslås i trafikkanalysen for Skjoldområdet. Det har vært avholdt flere møter med Bymiljøetaten, SVV og VLFK for å avklare utbedringstiltak på Skjold, og det har da blitt knyttet rekkefølgekrav til pågående planer i Hjortevegen og ikke planer i Sætervegen. Trafikkanalysen punkt 5.3 konkluderer med at 10 % av trafikken til/fra planområdet vil belaste Hjortevegen og Apeltunvegen. PBE vurderer at planområdet ligger i utkant av tiltaksområdene i Hjortevegen og Apeltunvegen, og det er derfor ikke forholdsmessig å stille krav til regulering eller opparbeiding av tiltak i dette planforslaget.

### Mobilitet

#### *Sykkelparkering*

Sykkelparkering skal løses i eget anlegg i bestemmelsesområde #2, i direkte tilknytning til gang- og sykkelveg (o\_SF1) og felles uteareal (BUT). Bygget blir liggende delvis i BKB3 og under BUT og snuhammer (SV3).

For boligformål skal det etableres minimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. For næring skal det etableres minimum 12 parkeringsplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA. Det er sikret i bestemmelsene at det skal avsettes areal for transportsykler/sykkelvogner (minimum 30 m<sup>2</sup>), og 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler.

PBE vurderer at det er gode mobilitetstiltak i planen, men savner flere funksjoner knyttet til sykkelparkering. Det må stilles krav til vaskesoner og sykkelverksted, noe som vil gjøre det mer attraktivt å velge sykkel.

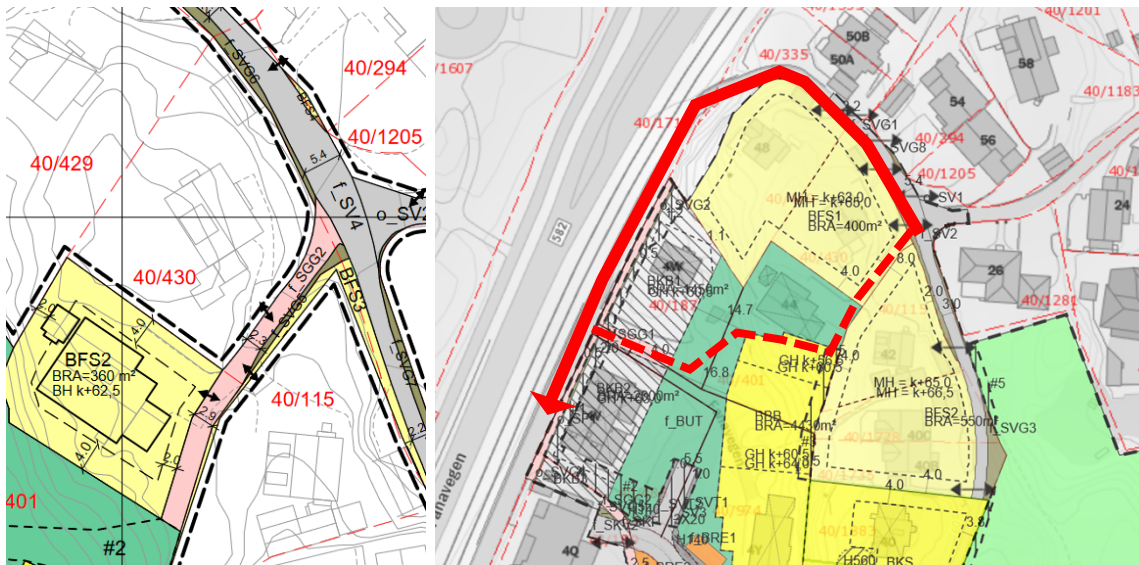
#### *Parkering*

Parkering skal løses i felt BBB, og er planlagt i flere nivå med multipark. I bestemmelsene er det satt krav til maks 50 bilparkeringsplasser, og det er da tatt utgangspunkt i nedre sjikt (0,65 pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal) av KPA. I planbeskrivelsen fremgår det at 3 av plassene er ekstra for næringsareal. Det vises i den forbindelse til nabomerknader knyttet til villparkering og lite parkering for næringsaktører i Skjoldhagen. PBE er åpen for at det kan etableres noen ekstra plasser for å dekke inn behovet for næringsparkering, men fordelingen av parkeringsplasser er ikke sikret slik bestemmelsene nå er utformet. Til 2. gangs behandling må fordeling av parkeringsplasser mellom formål sikres i tråd med intensjonen i planforslaget.

Mulighet for korttidsparkering «pickup-point» for mathenting eller hjemmesykepleien mm, er en problemstilling i området for eksisterende næringsaktører i nabobygg Skjoldhagen. Det er derfor tenkt at dette kan løses enten ved sambruk av snuhammer, i enden av internveg ved SKV2, og/eller på oppstillingsplass foran trafo i BBB. PBE ber om innspill på dette gjennom offentlig ettersyn.

## Tverrforbindelser

Til offentlig ettersyn i 2022 var det foreslått en gangforbindelse i nord, se figur 9. Denne er nå tatt ut av planforslaget, og foreslås regulert til BFS1. Dette for å imøtekomme naboinnspill. PBE er enig i innspill fra naboer, at Skjoldstølen fungerer som en god forbindelse i dag. PBE vurderer derimot at det vil være uheldig at denne forbindelsen reguleres til BFS1, da dette kan hindre fremtidig ferdsel gjennom området. Det vil ikke være i tråd med intensjoner i KPA 2018 om ferdselsårer og gangnett med maks 70 m mellom. Det anbefales derfor ikke at privatvei reguleres til BFS1, men til SGG, fra f\_SV4 og frem til UTE. Alternativt kan det vurderes bestemmelsesområde som sikrer at veien skal være åpen for ferdsel. Dette må rettes til 2. gangs behandling.



Figur 9. Plankart til offentlig ettersyn til venstre, og revidert forslag 2024 til høyre, hvor f\_SGG2 foreslås regulert som del av BFS1. Rød heltrukken linje viser dagens forbindelse, og rød stiplet viser en mulig fremtidig forbindelse.

Fra gatetun mellom BKB og BBB er det vist en utvendig trapp opp til uteareal på 40/401. I bestemmelsene må det sikres at denne trappeforbindelsen skal løses i formål BBB som en integrert del av bebyggelsen slik det er vist i illustrasjoner.

Sør i planområdet er det foreslått en trappeforbindelse i bestemmelsesområde #4. Dette er positivt og i tråd med stedsanalysen for Skjold. PBE anbefaler at forbindelsen videreføres, slik at den kobler seg på gangforbindelser i o\_GF. PBE ber om innspill fra bymiljøetaten, på hvordan dette best kan løses og hvilken bredde som anbefales. Dette må da sikres til 2. gangs behandling.

## Bygge og anleggsfasen

Til oppstart og offentlig ettersyn i 2022 har det kommet inn mange innspill som knytter seg til trafiksikkerhet i byggefasen. Det har derfor vært et tema gjennom planprosessen. I bestemmelse 2.8.1. er det satt krav til at det skal sikres en trygg forbindelse for gående og syklende langs Fanavegen, som skal være åpen i hele anleggsperioden. Forbindelsen skal være minimum 2 meter bred, og skilles med tette gjerder fra anleggsområde. Det er positivt at det sikres en bestemmelse som ivaretar myke trafikanter, men anleggsaktivitet her må begrenses til et minimum. Det er også behov for å gjøre rede for hvordan felt BKS skal bygges ut. Skjoldstølen er ikke dimensjonert for anleggstrafikk, og utbygging av feltet må

derfor løses fra nedsiden. Dette må belyses til 2. gangs behandling, og sikres i bestemmelsene.

### Renovasjon

I revidert planforslag som nå legges ut på nytt offentlig ettersyn er renovasjon flyttet i tråd med tilbakemeldinger fra PBE.

### Naturmangfold

Det er utarbeidet en naturmangfoldsvurdering, datert 21.02.2024. Det er gjort rede for avbøtende tiltak i planen i planbeskrivelsen punkt 8.7.3. PBE vurderer materialet til å være dekkende for å vurdere planforslagets virkninger etter naturmangfoldsloven §§ 8-12.

### *§ 8 kunnskapsgrunnlaget*

I naturmangfoldsvurderingen er det brukt tilgjengelig informasjon i databaser, og det er gjennomført en befaring i vekstsesongen i 2019 og 2020. Ved utvidelse av utbyggingsområdet ble det gjennomført en befaring i november 2023, da med hovedvekt på område innenfor felt BKS. Resultatene fra tidligere befaringer gir likevel et helhetsbilde over området og PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

### *§ 9 føre var prinsippet*

Føre-var-prinsippet brukes når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. Områdene som er omfattet av ny utbygging består i dag av boliger med tilhørende hageanlegg. Det er registrert flere forekomster av ask (EN; sterkt truet), og arten har særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. I bestemmelsene er det sikret spredningshindrende tiltak og fjerning av fremmedarter, samt krav om nyplanting av ask. Blodbøk innenfor planområdet er regulert med hensynssone 560, og skal bevares. PBE vurderer at *føre var prinsippet* ikke kommer til anvendelse.

### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Planområdet ligger i et område med økende utbyggingspress. Planforslaget medfører tap av natur som har en verdi for arter i nærområdet. Ved befaring i 2019 og 2020 ble det observert hekkende svarttrost og skjære, og noen rødlistede arter (fiskemåke og grønnfink) ble observert. Anleggsperioden vurderes å kunne ha en negativ påvirkning på fuglelivet dersom dette pågår i hekkesesongen (april-mai). Det er sikret i bestemmelsene at oppstart av sprengningsaktivitet ikke tillates i denne perioden, jf. bestemmelse 2.5.2. Det er sikret flere avbøtende tiltak som skal begrense skade på naturmangfoldet, da spesielt knyttet til grønne tak og revegetering. Dette er et avbøtende tiltak som reduserer konsekvensen av tap av natur innenfor planområdet.

### *§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

I planbestemmelsene er det sikret at tiltakshaver skal dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Dette knytter seg spesielt til spredningshindrende tiltak for fremmede skadelige arter i planområdet og reetablering av asketrær.

### *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik

at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade.

### Klima og energi

Det er utarbeidet klimagassberegninger og klimanorm i henhold til KPA 2018, og det er gjort rede for klimareduserende tiltak i planbeskrivelsen punkt 8.13. De største klimautslippene er knyttet til materialbruk og energi. For å redusere klimagassutslipp er det satt krav i bestemmelser til tre i fasader og deler av byggverk, samt lavkarbonbetong klasse A for konstruksjoner i betong. Det tillates ikke energianlegg/solceller på tak i BKB1, BKB2 og BBB, da dette kan skape mye refleksjon til nabobebyggelse. PBE vil her vise til at det er flere solenergianlegg på markedet som ikke gir refleksjon til omgivelsene, og som kan være en integrert del av takflaten. Vi ber derfor forslagsstiller vurdere å åpne for at solenergianlegg kan etableres, men at det da stilles krav til utforming. Vi foreslår følgende: *Det tillates solenergiløsninger i fasadene. Løsningene skal være ikke reflekterende og integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.* Dette må vurderes til 2. gangs behandling.

I planforslaget legges det til grunn at 5 bygg skal rives. Det er ikke gjennomført noe ombrukskartlegging, og det er ikke vist til hvordan eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes innenfor prosjektet. PBE oppfordrer til høy grad av gjenbruk av materialer, og da spesielt for rekkehusbebyggelsen som er en lik struktur som eksisterende bygg innenfor planområdet.

### Reguleringsbestemmelser

Til 2. gangs behandling må reguleringsbestemmelser bearbeides. Det må da tas utgangspunkt i Bergen kommune sin eksempelsamling som blir gjort tilgjengelig i slutten av juni 2024.

### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Detaljregulering, Fana, Gnr. 40, Bnr. 187 mfl., Sætervegen, Reguleringsplan, arealplan-ID 70040000  
vist på plankart, datert 16.05.2024
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 16.05.2024

Plan- og bygningsetaten

**Tarje Wanvik**

*Etatsdirektør*

**Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 16.05.2024

Reguleringsbestemmelser datert 16.05.2024

Planbeskrivelse datert 16.05.2024

Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 12.03.2024

Merknadsskjema oppstart datert 24.09.2021

Illustrasjonsplan datert 26.04.2024 og 29.04.2024

Snitt og oppriss datert 16.02.2024

Fotomontasjer datert 08.02.2024

Sol- og skygeillustrasjoner datert 16.02.2024 og 29.04.2024

ROS-analyse datert 30.04.2024

VA-rammeplan datert 05.02.2024

Tegninger VA datert 01.02.2024

Overvannsplan datert 05.02.2024

Kulturminnedokumentasjon datert 28.02.2024

Renovasjonsteknisk plan datert 16.02.2024

Støyrapport datert 14.02.2024

Mobilitetsplan datert 27.02.2024

Trafikkanalyse datert 16.01.2024

Naturmangfoldsvurdering datert 22.04.2024

Klimagassberegning datert 13.02.2024

Klimanorm datert 23.02.2024

Formingsveileder datert 29.04.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20597