



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20606-60
Saksbehandler: Eline Aresdatter Haakestad
Dato: 27.08.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 m.fl., Litle Nesttunvatn arealplan-ID 70070000**

Om planforslaget

Tippetue Arkitekter AS foreslår på vegne av Axer Eiendom AS detaljregulering for et område på Nesttun i Fana bydel, se Figur 1.



Figur 1 Til venstre er oversiktskart med planområdet vist med rød prikk. Til høyre er skråfoto mot nord med oversikt over dagens situasjon, deler av planområdet er markert med rød sirkel.

Intensjonen med planforslaget er å rive to eksisterende bygg, Sundts veg 5 og Nesttunvegen 101B, og bygge fire nybygg, hvorav tre leilighetsbygg og et bygg med kombinert formål næring og bolig. I tillegg skal eksisterende bygg midt i planområdet, Villa Holberg, bevares og rehabiliteres, enten som boligbygg eller med bolig og tjenesteyting i første etasje. Totalt nytt bruksareal er 5334 m², derav 5218 m² til bolig. Maksimal gesimshøyde er på kote 39,0 meter.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018¹) er området avsatt til sentrumssone (S7), byfortettingssone (BY) og grønstruktur, og omfattes av hensynssonene: gul og rød

¹ [Temaside for KPA2018.](#)

støysone fra veg, konsesjonsområde fjernvarme Flesland, historisk senter Nesttun og faresone for 200-årsflom med klimapåslag. Planområdet inngår også i bestemmelsesområde #7 Historiske områder og omfattes av KPA § 38.3.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 20.12.2019². Komplette planforslag til behandling ble mottatt 03.06.2024.

Historikk

Saken har tidligere vært levert inn til 1. gangs behandling. Plan- og bygningsetaten (PBE) konkluderte i fagnotat 17.11.2021³ med å avvise planforslaget. Vi vurderte at planforslaget ikke tilfredsstilte overordnede mål om fortetting med kvalitet, blant annet med bakgrunn i at eksisterende kultur- og bygningsmiljø, kulturminner, landskap, terreng, blågrønn struktur og nabobebyggelse ikke var tilstrekkelig ivaretatt. Plankonsulent anmodet 18.11.2021 om at beslutningen ble forelagt bystyret for endelig avgjørelse, og PBE oversendte saken til Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling 25.11.2021. Saken ble sendt i retur fra byrådsavdelingen 24.05.2022 da den ble vurdert til å ikke være i samsvar med KPA 2018, og forslagsstiller kan derfor ikke kreve å få avslaget fremlagt for bystyret, jmfør pbl. § 12-11 siste setning.

Foreliggende planforslag er revidert basert på PBEs tilbakemeldinger i fagnotat av 17.11.2021 og det er gjennomført 9 arbeidsmøter med PBE før ny innlevering til 1. gangs behandling. Det er avklaringer og referat fra arbeidsmøter etter retur av saken fra byrådsavdelingen som er grunnlaget for våre drøftinger i fagnotatet.

Forslagsstiller har gjennomført et nabo- og informasjonsmøte 31.01.2024 i Fana kulturhus. Det ble sendt ut invitasjon via Altinn til naboer i forkant av møtet. Møtet ble ikke referatført.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 5 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 19.08.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

Private merknader

- Manglende kapasitet på Sundts veg og krysset mot Nesttunvegen.
- Konsekvenser av foreslått ny bebyggelse for eksisterende nabolag og kulturmiljø.
- Konsekvenser av planforslaget for blågrønne verdier ved Litle Nesttunvatn.

² Dokumenter er tilgjengelig på saksnummer [201914996](#) (dokumenter registrert før 01.05.22) og [PLAN-2022/20606](#).

³ [Fagnotat: Beslutning om at planforslag ikke fremmes.](#)

Uttalelser fra høringsinstanser

- **Naturmangfold:** Litle Nesttunvatn har verdi for biologisk mangfold, og det gjort flere registreringer av rødlistede arter i nyere tid. Kantsonene langs vannet er generelt viktige habitater for biologisk mangfold, og vegetasjonsbeltet langs vannets sørøstside er registrert som en del av en blågrønn forbindelse. Vegetasjonsbeltet rundt vannet er registrert som økologisk korridor, jf. blågrønt temakart til KPA 2018. Det skogkledte arealet langs sørsiden av vannet må bevares for å sikre biologisk mangfold. Konsekvenser av endret arealbruk for naturmangfoldet må vurderes, jf. nml. §§ 7 til 12.
- **Turtrasé:** Planarbeidet må avklare turtrasé som er vist i gjeldende reguleringsplan for Nesttun sentrum, og område F3 må undersøkes særskilt ift. KPA2018 § 32.1. Inngrep og utfylling i Litle Nesttunvatn må unngås, og det må gjøres rede for hvordan inngrepet påvirker allmenne interesser. Vannet med kantsoner må ivaretas og prioriteres foran allmenn ferdsel og opphold langs vannet.
- **Kulturmiljø:** Utnyttelsesgraden er for høy sett i forhold til det området som er til rådighet for utbygging. Blokkbebyggelse anbefales ikke. Det er viktig at typologien støtter opp om den karakteren som fortsatt preger bebyggelsen rundt Litle Nesttunvatn. Sundts veg 5 har arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi og bør innarbeides i planforslaget.
- **Trafikk:** Det må planlegges gode, sammenhengende løsninger for fortau, gang- og sykkelveger og kjøreveger. Snarveg mot kollektivplasser må vurderes særskilt. Ytterligere trafikk ut fra Sundts veg bør begrenses i størst mulig grad. Det bør vurderes muligheter for å legge til grunn en lavere parkeringsdekning ut ifra områdets nærhet til bybane og kollektivknutepunkt, og at sykkeltilretteleggingen gjøres mer attraktiv. Fortauet på nordsiden av Sundts veg ned mot Fanavegen bør utvides som del av planarbeidet. Adkomstforhold for varelevering må belyses spesielt.
- **Renovasjon:** Krav om fremtidsrettede nedgravde avfalls løsninger og at det må avsettes tilstrekkelig areal for avfalls løsninger, trafikksikker tilkomst og snumuligheter i plan. Avfalls løsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder.

Mindre justering av planavgrensning etter varsel om oppstart

Etter varsel om oppstart er planavgrensningen utvidet mot nord. Bakgrunnen for utvidelsen er å sikre intensjonen om en offentlig gangveg mellom Nesttunvegen og dagens turveg ved Litle Nesttunvatn (o_TV). Eksisterende trafo er regulert som o_KBA. Regulering av felt SF4 tar med hele felt BKP1 i områderegeringsplanen for Nesttun sentrum fra 2005⁴ for å sikre en god overgang mellom planene. Reguleringen av felt SF4 innebærer ingen endring fra dagens situasjon. Utvidelsen av planområdet blir varslet gjennom offentlig ettersyn.

Vurdering av planforslaget

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

⁴ [Fana. Del av gnr 42 og 43, Nesttun sentrum, arealplan-ID 16370000.](#)

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem i fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Forholdet til overordnede planer

Planområdet ligger sentralt til på Nesttun i nærheten av flere viktige målpunkt. Nesttun sentrum har svært god kollektivdekning med både buss og bybane, og det er kort avstand til hovedsykkelnettet langs Osbanen. Planforslaget vil bidra til kompakt byutvikling og å få flere til å gå, sykle og reise kollektivt. Planforslaget innebærer høy utnyttelse, særlig med tanke på at planområdet ligger på en høyde rett ved Litle Nesttunvatn og gir fjernvirkning fra Nesttun sentrum og Litle Nesttunvatn. Nesttun sentrum er et viktig kulturmiljø og historisk område. Planforslaget gir negative konsekvenser for kulturmiljø og naboer, og kan medføre privatisering av grøntområdet i sørøst. Fordeler og ulemper ved planforslaget belyses nærmere i fagnotatet.

Planområdet omfattes av områderegeringsplan for Nesttun sentrum fra 2005, og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, blandet sentrumsformål (S4), og friområde med turveg langs vannet. Planforslaget er ikke i tråd med føringene for småhusbebyggelse eller blandet sentrumsformål i områderegeringsplanen. Disse føringene ikke er aktuelle siden arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel går foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3, jf. KPA 2018 § 2.4.2.

Kulturmiljø og byggehøyder

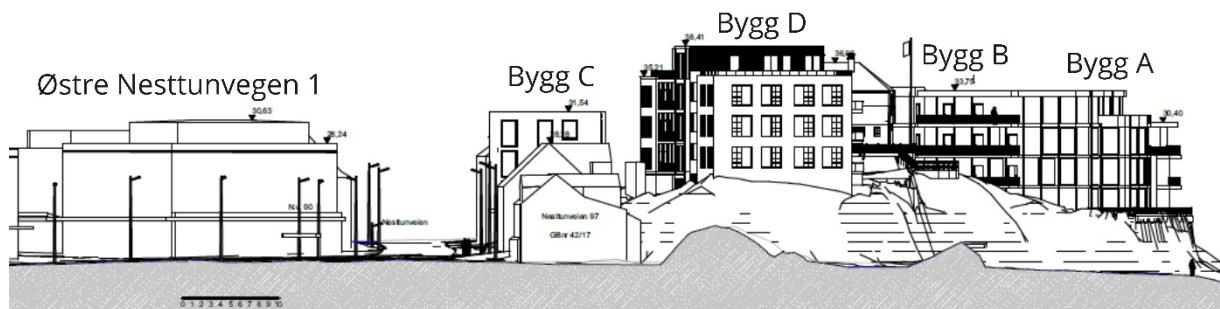
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er en boligblokk bygget i 2014 (Sundts veg 3), en arkitekttegnet enebolig fra 60-tallet (Sundts veg 5), Villa Holberg bygget i 1916 (Nesttunvegen 101A), en enebolig bygget på 60-tallet (Nesttunvegen 101B), to bygg i modifisert sveitserstil bygget i 1892 og 1899 som er SEFRAK-registrerte (Nesttunvegen 97 og 99), og et murbygg i 4 etasjer oppført i 1932 (Nesttunvegen 103), se Figur 2.

Nesttunvegen 101 er en branntomt og benyttes i dag til parkering. Villa Holberg foreslås bevart, mens eneboligene i Sundts veg 5 og Nesttunvegen 101B foreslås revet og erstattet med tre boligbygg (bygg A, B og D). På branntomten foreslås det nybygg med næring i 1. etasje og bolig i de tre øverste etasjene (bygg C).



Figur 2 Bildet til venstre viser eksisterende situasjon sett fra sør. Bildet til høyre viser foreslått ny bebyggelse sett fra sørøst.

Byggehøyder og hensynet til kulturmiljøet og Villa Holberg har vært viktige tema gjennom planprosessen. I henhold til KPA § 38.3 skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø på Nesttun sikres og opprettholdes, og eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur. Villaen har mønehøyde på kote +36,6, og bygg D foreslås 2,4 meter høyere enn dette på kote 39,0, se Figur 3. De øvrige nybyggene er lavere enn villaen. Foreslått bebyggelse vil endre silhuetten og utsikten for boligbebyggelsen på vestsiden av Litle Nesttunvatn. Fra Nesttun sentrum er det spesielt bygg D som gir fjernvirkninger. Bygget er plassert på en høyde, og har fremstått som massivt, langt og monotont.



Figur 3 Fasadeoppriss fra nord mot planområdet.



Figur 4 Fotomontasje av foreslått bebyggelse med perspektiv fra Nesttun sentrum.

I planprosessen ga vi tidlig tilbakemelding om at foreslått bygg D var for høyt, og at vi anbefalte å redusere bygget med en etasje. Forslagsstiller har ikke ønsket å redusere høyden på bygg D. Vi har vurdert om bygg C kunne tålt en etasje til som erstatning for å redusere høyden på bygg D, men vi vurderer at det er viktig at bygg C forholder seg til gatestrukturen og byggehøyden i Nesttunvegen, se Figur 4. Vi har også vurdert at verken bygg A eller bygg B tåler økt høyde av hensyn til fjernvirkning fra Litle Nesttunvatn. Etter en helhetsvurdering har vi i planprosessen akseptert høyden på bygg D, med premisse om at det må jobbes videre med utforming av bygget slik at fjernvirkningen reduseres så mye som mulig. Forslagsstiller har jobbet med variasjon i fasaden på bygget, men vi vurderer at variasjonen ikke er godt nok sikret i planforslaget. Til 2. gangs behandling må det vurderes om prinsipper for materialbruk og utforming for nybyggene bør sikres gjennom en forenklet formingsveileder, eller gjennom mer konkrete bestemmelser. Til 2. gangs behandling må det vurderes skrånende takform eller andre tiltak for å redusere høydevirkningen fra bygg D mot Nesttun sentrum. Vi ønsker innspill på utforming av fasade og tak i høringen.

Villa Holberg

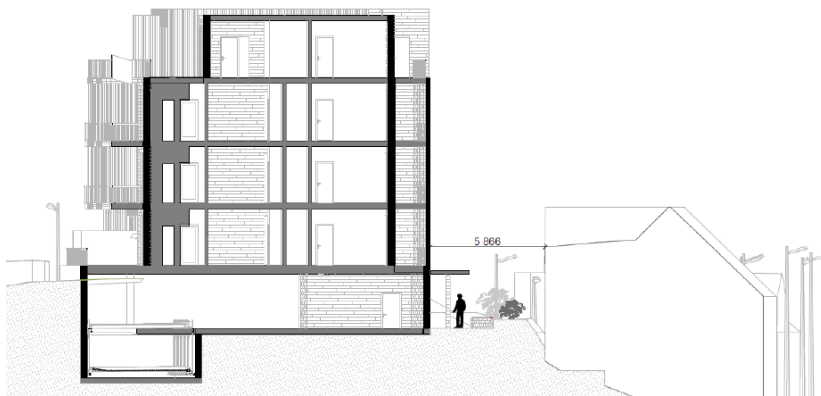
I planforslaget er det lagt opp til å bevare villaen i Nesttunvegen 101A (B/T), som er et trehus i jugendstil fra 1916. Villaen er en viktig formidler av Nesttuns tidsdybde og historiske utvikling. Tilhørende hageanlegg med flere tørrmurer er sikret bevart. Vi vurderer at det er positivt at forslagsstiller ivaretar opprinnelig arkitektur og et historisk anlegg på Nesttun. Planforslaget åpner for to typer bruk av Villa Holberg, både som rent boligformål med to boenheter, og med én boenhet og tjenesteyting (bevertning, kafé med utsalg eller småskala handel) i første etasje. Plan- og bygningsetaten er positive til blandet formål for Villa Holberg, og vurderer at bevertning, kafé eller småskala handel vil være positivt for nabolaget og gjøre Villa Holberg tilgjengelig for flere.

Fana kulturhus ligger i gangavstand til planområdet. Vi er ikke kjent med at det er et behov for areal og lokaler til frivillighet, kultur eller idrettsaktiviteter nærmiljøet, men vi vurderer at Villa Holberg i så fall vil være mest aktuell. Vi ber om innspill dersom det er behov for slike areal eller lokaler i nærmiljøet.

Tilpasning til eksisterende bebyggelse i Nesttunvegen og Sundts veg

Gatestrukturen langs Nesttunvegen forsterkes med bygg C i felt SF2, som er planlagt på dagens brantomt. Det er sikret kvalitetskrav til utforming av bygget i bestemmelsene, se 3.1.4.3. Vi vurderer at foreslått bygg, slik det er vist i illustrasjonene, ikke er godt nok tilpasset murbebyggelsen og trehusbebyggelsen i Nesttunvegen. Til 2. gangs behandling må det vurderes skrånende takform på bygget. Vi ønsker innspill på foreslått utforming og materialbruk høringen.

Det skal etableres åpen og aktiv fasade mot Nesttunvegen i 1. etasje, og boligformål er ikke tillat på gateplan. Det skal anlegges trapp nord for bygget med minst 2 meter fri bredde i bestemmelsesområde #3, det er sikret at denne skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til bygg C og D.



Figur 5 Snittet viser korteste avstand mellom bygg D og nabobebyggelsen i Nesttunvegen 99.

Bevaring kulturmiljø er videreført som hensynssone for Nesttunvegen 97 og 99. I tidligere planforslag var vi svært negative til påvirkningen på bebyggelsen i Nesttunvegen 97 og 99, blant annet fordi korteste avstand mellom Nesttunvegen 97 og foreslått nybygg var under 3 meter. Avstanden fra bygg D til nabobebyggelsen har derfor vært et viktig tema i planprosessen, og i foreliggende planforslag er korteste avstand til nabobebyggelsen mot Nesttunvegen 99 på 5,5 meter, se Figur 5. Vi vurderer at dette er tilstrekkelig avstand til

nabobebyggelsen. Planforslaget får negativ konsekvens for Nesttunvegen 97 og 99, hvor sol- og skyggeillustrasjonene datert 25.06.2024 viser at byggene får redusert solforhold som følge av bygg D ved vårjevndøgn kl. 15 og kl. 18, se Figur 6. Begge byggene blir fullstendig skyggelagt på enkelte tidspunkt 20. mai og ved sommersolverv, særlig Nesttunvegen 99 som mister sol også på kveldstid. Vi ønsker innspill på om konsekvensene for nabobebyggelsen er akseptable i høringen, og vil ta stilling til dette til 2. gangs behandling.



Figur 6 Bildet til venstre viser solforhold for Nesttunvegen 97 og 99 kl. 15 ved vårjevndøgn ved eksisterende situasjon. Bildet til høyre viser solforholdene kl. 15 ved vårjevndøgn i foreslått ny situasjon.

Naboer i Sundts veg 3 vil bli påvirket av foreslått bebyggelse. Utsikt mot Litle Nesttunvatn vil bli redusert, men noe utsikt mot Litle Nesttunvatn vil bevares mellom bygg A og B. Solforholdene vil bli noe redusert, særlig på kvelden sommerstid, sammenliknet med dagens situasjon. Vi vurderer at foreslått plangrep ivaretar utsikt og solforhold for beboere i Sundts veg 3 i stor nok grad, og at ny situasjon for solforhold må kunne forventes i byfortettings- og sentrumssonen på Nesttun.

Uteoppholdsareal

For krav til uteoppholdsareal er det to scenarier, avhengig av om det blir næring i Villa Holberg eller ikke. Dersom villaen kun benyttes til bolig foreslås det totalt 46 boenheter, og utearealet ved villaen vil benyttes til privat og felles uteoppholdsareal. Dersom det blir næring i første etasje reduseres totalt antall boenheter til 45, og arealet avsatt til bestemmelsesområde #2 i plankartet vil kunne brukes som uteareal for næringsfunksjonen. For å sikre en god sameksistens med planlagte boliger, er det viktig at kantsonene mellom uteareal tilknyttet næring og uteoppholdsarealene for boligene er gode nok. Vi anbefaler at det til 2. gangs behandling jobbes videre med å sikre overganger og kantsoner som hindrer konflikt mellom beboere og besøkende.

Planforslaget når mengdekravet til uteoppholdsareal i KPA 2018 i begge scenarier, se planbeskrivelsen kapittel 4.4. Som vist i vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner datert 21.06.24 oppnår planforslaget krav til solkravet ved vårjevndøgn for begge scenarier.

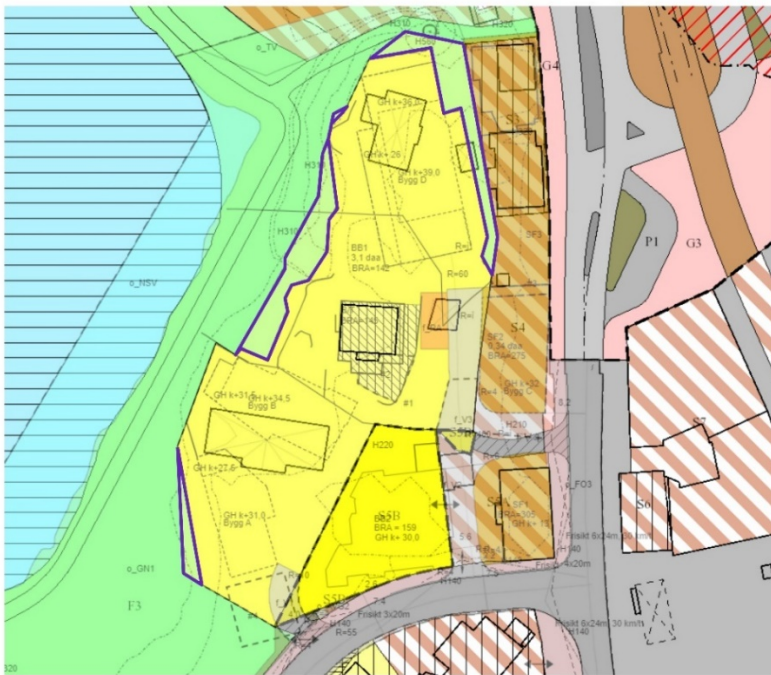
Det er foreslått private takterrasser på bygg A, B og D. Gesimshøydene for takterrassene er sikret i plankart. Takterrassene på bygg A og B er foreslått mot Litle Nesttunvatn, og ligger en etasjehøyde lavere enn maksimal gesimshøyde for byggene. På bygg D er det foreslått takterrasse mot nord, vest og sør. Det er åpnet i bestemmelsene for pergola, lekeinstallasjoner og møblering på takterrasse maksimalt 2,5 meter over regulert byggehøyde. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims. Vi vurderer at takterrassene på bygg A og B er beskjedne, og i liten grad vil påvirke høyde- og fjernvirkninger. Takterrassen på bygg D påvirker i større grad høyder og fjernvirkning, se Figur 3 og Figur 4, men vi vurderer at dette er akseptabelt.

Bokvalitet

Det er sikret i bestemmelsene at minste tillatte m²-BRA per boenhet er 35 m². Minimum 50% av nye boenheter skal være minimum 80 m², noe som er høyere enn minstekravet i KPA 2018. Maksimum 20% av nye boenheter kan ha bruksareal under 50 m². Vi er positive til at det er sikret et betydelig høyere antall boenheter på minst 80 m² enn minstekravet i KPA 2018. Til 2. gangs behandling må det sikres maksimalt antall boenheter innenfor felt BB1 og SF2 i bestemmelsene.

Grønnstruktur og naturmangfold

Litle Nesttunvatn er en del av Nesttunvassdraget, og et sammenhengende friluftsområde som vurderes å være en viktig kvalitet for Nesttun. I temakart for blågrønne strukturer er det vist en blågrønn forbindelse øst for Litle Nesttunvatn, og en økologisk korridor rundt hele vannet. I tidligere planforslag var det foreslått bebyggelse lavt ned i terrenget mot vannet og innenfor byggegrensen langs vassdrag. Planforslaget forholder seg nå til byggegrensen langs vassdrag på 10 meter i byfortettingssone, jf. KPA 2018 § 6.2.2. Sammenliknet med områderegeringsplan for Nesttun sentrum regulerer foreliggende planforslag et større areal til grønnstruktur, da formålsgrensen flere steder er trukket lengre vekk fra Litle Nesttunvatn, se Figur 7 under. I tillegg regulerer planforslaget deler av kantsonen og grønndraget langs Litle Nesttunvatn i vest som i dag er uregulert.



Figur 7 Figurer vist i lilla farge markerer områder som er regulert til frittliggende bebyggelse i områderegeringsplanen for Nesttun sentrum fra 2005, men som er foreslått regulert til grønnstruktur i denne planen.

Opplevelsen av vannet og grønnstrukturen vil bli påvirket, og ny bebyggelse vil til en viss grad forringe opplevelseskvaliteten av området for allmennheten. Gjennom planprosessen har vi særlig vært opptatt av at bygg A ikke må gå for langt ned mot grønnstruktur. Vi har bedt om at byggegrensen forholder seg til eksisterende mur, noe forslagsstiller har tatt til følge. Det er sikret i planforslaget at privat uteoppholdsareal i plan 1 skal løses innenfor byggegrensen, og at det skal oppføres tett rekkverk i tre uten port/åpning mot grønnstruktur. I planforslaget åpnes det imidlertid for at balkonger kan krage ut over byggegrensen inntil 1,7 meter i plan 2, 3 og 4, med fri høyde på minst 2,8 meter over bakken fra balkong. Til andre

gangs behandling må det vurderes om det kun skal tillates inntrukne balkonger på bygg A av hensyn til grøntområdet.

Konsekvens av utbyggingen

I vedlagt naturmangfoldrapport fra 2023 er Litle Nesttunvatn gitt stor verdi. Hele Litle Nesttunvatn vurderes å være innenfor influensområdet for tiltaket ettersom vannet er et hekkeområde for våtmarksfugl. Ifølge Artskart er blant annet de rødlistede artene fiskemåke (VU) og tyrkerdue (NT) registrert som hekkende ved Litle Nesttunvatn, og Litle Nesttunvatn betraktes som økologisk funksjonsområde for fiskemåke. Utbyggingen er vurdert å gi noe konsekvens for Litle Nesttunvatn på grunn av økt forstyrrelse av fugleliv. Det er stilt krav i bestemmelsene om at sprengningsarbeid innenfor felt BB1 skal unngås fra mai til juni. Sørøst for Litle Nesttunvatn er det registrert blant annet ung skog med ask (EN), gråor og selje, og langs Litle Nesttunvatn er det noe sumpvegetasjon med små bestander av strandrør og brei dunkjevla. Sistnevnte er ikke rødlistet, men er lokalt og regionalt ganske sjelden. Utbyggingen er vurdert å forringe noe av naturområdet, og gi ubetydelig konsekvens for naturmangfold.

Bevaring av trær

Under feltarbeid i 2023 ble det registrert en hul eik i planområdet. Eika inngår som utvalgt naturtype og har svært stor verdi. Den hula eika er sikret i plankart med hensynssone H560, og det tillates ikke tiltak eller graving innenfor hensynssonen, se bestemmelse 4.1.1. Det er i tillegg registrert en rekke trær i eller nært området avsatt til BB1, som ask, bjørk og en yngre sommereik, se vedlagte naturmangfoldrapport. Trærne innenfor BB1 er ikke sikret bevart i planforslaget, men eksisterende vegetasjon og trær som må fjernes, og som egner seg til revegetering, skal flyttes til egnet areal innenfor planområdet. Trærne i o_GN er sikret gjennom arealformålet. For å unngå inngrep i grønnstrukturen, er det foreslått rigg- og anleggsområde innenfor bestemmelsesområde #1. Bestemmelsesområdet dekker felt BB1, SF2 og deler av f_V3.

Turtrasé langs Litle Nesttunvatn

I områdereguleringsplanen for Nesttun sentrum er det regulert en turtrasé langs Litle Nesttunvatn, denne er også vist i blågrønt temakart som fremtidig turtrasé. Til oppstart ga Bymiljøetaten innspill om at det er usikkert om den innfrir kravene i naturmangfoldloven, særlig når det gjelder konsekvenser for biologisk mangfold. Bymiljøetaten har ønsket at det gjøres en vurdering av konsekvensene for etablering av gruset tursti med skånsom fundamentering, samt pelet brygge, benker og gapahuk og en vurdering av hvor dette kan være aktuelt innenfor formål.

Plan- og bygningsetaten har vurdert at dersom planforslaget skal åpne for tursti og annen tilrettelegging i grønnstrukturen, må det vurderes hvilke konsekvenser det kan få for naturmangfoldet, i tråd med innspill fra Bymiljøetaten. Forslagsstiller har valgt å ikke åpne for tilrettelegging innenfor grønnstrukturen, som betyr at allmennhetens tilgang til området ikke forbedres, og intensjonen fra områdereguleringsplanen ikke videreføres. Konsekvensene av å etablere tursti og tilrettelegge for pelet brygge, benker og gapahuk er ikke vurdert i vedlagt naturmangfoldrapport fra 2023. Forslagsstiller vurderer at en flombestendig turtrasé på de smalere delene av strandsonen vil være et relativt omfattende tiltak i grønnstrukturen og kantsonen langs vannet, og at planlegging og prosjektering av en eventuell trasé bør skje på et overordnet nivå for en større del av en sammenhengende turvegtrasé. Vi ønsker innspill

på om tilrettelegging av turtrasé bør legges til grunn til 2. gangs behandling, eller om hensynet til kantsone og naturmangfold tilsier at en bør gå bort fra intensjonen i områdereguleringsplanen for Nesttun sentrum.

Vurdering etter Naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet består av både uberørt natur og bebyggelse. Naturtyper og arter er kartlagt og beskrevet i naturmangfoldrapport i 2023. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å gjøre vurderinger i samsvar med naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Området er godt kartlagt og potensialet for flere forvaltningsinteressante naturtyper og arter vurderes som begrenset. Vi vurderer derfor at føre-var-prinsippet får begrenset betydning i vurdering av planen. Dersom det basert på innspill fra offentlig ettersyn åpnes for tiltak i grønnstrukturen, må det imidlertid gjøres en vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Sårbare arter som fiskemåke kan være utsatt for negativ belastning som følge av planforslaget. Vi vurderer at påvirkningen er midlertidig under bygge- og anleggsperioden, det er stilt krav til avbøtende tiltak, og tiltaket antas å gi svært liten økning av samlet belastning.

§ 11 Tiltakshaver betaler

Tiltakshaver skal dekke kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfold, dersom det ikke er urimelig. Forsvarlig håndtering av fremmede arter er sikret gjennom annet lovverk.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

Naturmangfoldloven § 12 krever miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Som beskrevet over er det ikke tillat med sprengningsarbeid fra mai til juli grunnet hekking av fiskemåke, og hul eik er ivaretatt med hensynssone. Det er stilt krav om at det ved søknad om tiltak skal legges ved tiltaksplan for å sikre at det ikke skjer negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til Litle Nesttunvatn i bygge- og anleggsfasen. Til 2. gangs behandling må det vurderes og sikres hva som skal inngå i tiltaksplan mot forurensning av vassdraget, og at tiltaksplanen skal utarbeides av fagkyndige.

Samferdsel og mobilitet

Gangtrafikken fra planområdet ledes til terminalen og Nesttun sentrum via regulerte krysningspunkter. Trafikksikkerheten for gangaksene til viktige målpunkt er vurdert som god.

Adkomst, renovasjon, parkering og varelevering har vært viktige tema gjennom planprosessen. Sundts veg er en samleveg som gir tilkomst til boligområder vest for Nesttun sentrum, inkludert nye utbyggingsområder i Skjoldnes og Skiparviken. Trafikkmengden har økt i takt med utbyggingen av området, og er per 2023 ca. 3 300 ÅDT i ytre del mot Nesttunvegen. Trafikkmengden i Nesttunvegen er relativt høy med trafikkmengde på ca. 10 000 ÅDT, redusert fra 12 000 ÅDT før ny E39 til Os åpnet i 2022. Ifølge trafikkanalysen datert 16.02.2024 var det fremkommelighetsproblemer i rushperiodene før åpningen av

Osvegen, men det er ikke registrert vesentlige fremkommelighetsproblemer gjennom Nesttun sentrum i 2023.

Til varsel om oppstart ga Vestland fylkeskommune innspill om at ytterligere trafikk ut fra Sundts veg bør begrenses i størst mulig grad på grunn av lav restkapasitet. I trafikkanalysen er det estimert at praktisk kapasitetsreserve i krysset Nesttunvegen x Sundts veg er ca. 20-30 prosent, og at utbyggingen av planområdet ved Litle Nesttunvatn bare har marginal innvirkning på kapasitet og fremkommelighet. Det er ikke foreslått endringer i kryssutforming eller anbefalt endringer i kjøremønster. Vi ønsker innspill på dette i høringen.

Kjørbar adkomst

Adkomst til parkeringsanlegg og renovasjonsløsning er foreslått via dagens avkjørsel på gnr. 42 bnr. 220 i Sundts veg, f_V2. Det er redusert sikt i avkjørselen med risiko knyttet til mulig konflikt mellom kjørende og myke trafikanter. Det foreslås at adkomsten utformes som et gatekryss med stram utforming, som gjør at farten holdes lav både ved inn- og utkjøring, se vedlagt teknisk notat for veg datert 06.05.2024. I tillegg er det foreslått å utbedre avkjørselen i vest, f_V1, som gir kjørbare adkomst til bygg A og B, samt oppstillingsplass for brannbil. Det er også foreslått én HC-parkeringsplass sør for bygg A. Bymiljøetaten har tidligere gitt tilbakemelding om at det er uheldig med to avkjørsler så tett på hverandre. Plan- og bygningsetaten er enig i innvendingen, men har vurdert at det ikke er mulig å sikre tilkomst til vestlig del av planområdet fra øst på grunn av høydeforskjeller. Utbedring av vestlig avkjørsel f_V1 innebærer også at en går ut i deler av området som er avsatt til grønnstruktur i KPA 2018. Etter en helhetsvurdering kan vi akseptere foreslått løsning for avkjørsel i vest, siden det kun er HC-parkeringsplassen som vil skape trafikk, og arealet som omreguleres fra grønnstruktur til vegareal er begrenset.

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsdekning er foreslått i henhold til minstekravet i KPA 2018 på 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Minst 30 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for sykkelvogn/lastesykler, jf. bestemmelse 3.1.1.5.c. Sykkelparkeringsplasser skal etableres innvendig i avlåst del av byggenes førsteetasje eller i underetasje med lett adkomst via rampe eller heis, eller i låsbart sykkelhus utendørs. I parkeringskjeller i bygg D skal det etableres et fellesanlegg for sykkelvask- og reparasjon, jf. bestemmelse 3.1.1.5.d.

Bilparkering

På grunn av planområdets beliggenhet tett på Nesttun sentrum med god kollektivdekning, var det i utgangspunktet enighet mellom plan- og bygningsetaten og forslagsstiller om at det ikke var nødvendig å tilrettelegge for parkering utover HC-parkeringsplasser. Eventuell øvrig parkering kunne løses med tinglysning utenfor planområdet. Forslagsstiller har likevel foreslått parkeringsdekning på 0,4 parkeringsplasser per 100 m² bolig til offentlig ettersyn, løst i anlegg under bygg D. Dette er i tråd med minstekravet for sentrumssone i KPA 2018, men noe under minstekravet på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig i byfortettingssone (BY).

Den krevende adkomsten fra Sundts veg tilsier at planforslaget bør tilføre minst mulig nyskapt biltrafikk til området, og om mulig redusere påvirkningen på krysset Sundts veg x Nesttunvegen. Lav parkeringsdekning vil i tillegg redusere størrelsen på parkeringskjeller

under bygg D, og dermed redusere terrenginngrep. Parkeringsdekningen bør derfor ligge under minstekravet i KPA 2018, slik forslagsstiller foreslår. Vi vurderer imidlertid at det er flere fordeler enn ulemper ved å redusere parkeringsdekningen ytterligere, og at det bør vurderes om det er nødvendig med bilparkeringsplasser utover HC-plasser i området. På den ene siden er det kort avstand fra planområdet til viktige målpunkt og godt kollektivtilbud, samtidig kan kun HC-parkeringsplasser gi økt fremmedparkering i området. Vi ber om innspill på foreslått parkeringsdekning til offentlig ettersyn.

Renovasjon

Løsning for renovasjon har vært et krevende tema gjennom planprosessen. Tidligere i prosessen har renovasjon blant annet vært foreslått i areal avsatt til grønnstruktur i KPA 2018, se kapittel 4.1 i planbeskrivelsen. Bymiljøetaten har frarådet dette alternativet. Etter en helhetsvurdering har derfor plan- og bygningsetaten anbefalt å løse renovasjon med adkomst via dagens avkjørsel ved Sundts veg 3. I planforslaget foreslås det renovasjonsløsning med opptil 8 nedgravde bunntømte containere i felt f_RA for felt BB1, SF2 og B/T. Renovasjonsanlegget er dimensjonert for at leilighetsbygget i Sundts veg 3 kan benytte seg av løsningen. Det legges opp til at renovasjonsbil kjører inn på snuhammer sør for bygg C (felt SF2) og rygger opp langs bygg C før tømming, se Figur 8. Etter tømming kjører renovasjonsbilen ut til Sundts veg.



Figur 8 Foreslått renovasjonsløsning og kjøremønster i planforslaget.

Forslagsstiller vurderer at planlagt næringsareal i SF2 og eventuelt Villa Holberg har begrenset omfang, og vil passe for kontor eller mindre bedrifter som ikke genererer spesialavfall. Det legges til grunn renovasjonsløsning for bolig og næring med husholdningsnær avfallsstrøm, eventuell næring med ikke-husholdningsnær avfallsstrøm krever egen ordning. Vi vurderer at det er positivt at renovasjonsløsning er dimensjonert for avfall fra næringsformålene i planen.

En forutsetning for at vi kan anbefale renovasjonsløsningen er at utformingen av snuarealet mot Nesttunvegen må bygge opp om denne som en gate. Passasjen mellom bygg C og Nesttunvegen 103 må være åpen, tydelig og trafikksikker, siden det blir en viktig inngangssituasjon for beboere. Utforming og materialbruk for felt f_V3 er omtalt i bestemmelse 3.2.2.4 og 3.2.2.5. Vi vurderer at det er illustrert god utforming av arealet mellom fortauet ved Nesttunvegen og snuhammeren i planforslaget, se Figur 9. Vi vurderer

imidlertid at bestemmelsene ikke sikrer foreslått utforming tilstrekkelig, og at krav til utforming og materialbruk må konkretiseres til 2. gangs behandling. Vi ønsker innspill i høringen på utforming av snuhammeren og hvilke kvaliteter som må sikres i bestemmelsene.

Det er sikret i bestemmelsene 3.1.5.2 at felt BB2 (Sundts veg 3) skal tilknyttes renovasjonsanlegg- og løsning innenfor f_RA. Ved søknad om tiltak innenfor feltet vil dermed denne bestemmelsen slå inn for Sundts veg 3. Vi vurderer at samkjøring av renovasjonsløsning vil være positivt for sameiet i Sundts veg, da bruk av bunntømte containere vil frigjøre areal som i dag benyttes til oppbevaring av bosspann.



Figur 9 Illustrasjon av bygg C og utforming av snuhammer/inngangssituasjon mellom bygg C og Nesttunvegen 103, sett fra Nesttunvegen.

Varelevering

For varelevering til felt SF2 er det foreslått to mulige alternativer, se kapittel 4.7.5 i planbeskrivelsen. Oppstilling kan være på snuhammer eller mellom bygg C og Villa Holberg, sistnevnte vil hindre trafikk ut fra parkeringsanlegget i en begrenset periode. Varer kan enten trilles via heis i bygg C til næring på gateplan, eller rundt snuhammer til hovedinngang på gateplan. Varelevering til Villa Holberg er foreslått med tre mulige alternativer: via universelt utformet gangveg opp til Villa Holberg, via bygg D eller via bygg B. Vi har tidligere gitt tilbakemelding om at det ikke er aktuelt med varelevering gjennom bygg B fordi vi ønsker å minimere bruken av vestlig avkjørsel f_V1, og vurderer fortsatt at det ikke er aktuelt å gå videre med dette alternativet. Vi ønsker innspill på øvrige forslag til løsninger for varelevering i høringen.

Barn og unge, barnehage og skole

Det er ikke spor etter barns lek i planområdet, men deler av naturområdet benyttes sporadisk av skoler og barnehager som følger med på hekkkassene på sørsiden av Litle Nesttunvatn. Planforslaget får ikke konsekvenser for dette.

Nærmeste barnehager er Hop oppvekstun barnehage, Midtunheia familiebarnehage, Kidsa Øvsttun, Espira Solknatten, Idavollen barnehage og Ramstad barnehage. Ifølge barnehagebruksplanen⁵ mangler det barnehageplasser i Fana bydel, men det er overkapasitet på barnehageplasser i Midtun skolekrets. Når det gjelder skolekapasitet viser skolebruksplanen⁶ til at det forventes en liten nedgang i antall elever mot 2030 i Fana.

⁵ [Barnehagebruksplan 2022-2035.](#)

⁶ [Skolebruksplan for Bergen 2021-2030.](#)

Planområdet sokner til Midtun skole og Hop oppvekststun skole, som begge har tilstrekkelig kapasitet.

Støy

Støyrapport datert 20.02.2024 viser at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende støynivå. Private uteoppholdsareal får tilfredsstillende støynivå på alle boenheter, men med forutsetning om at altaner må få akustisk tette støyskjermede rekkverk mot øst, sør og nord for bygg D. Planforslaget åpner for støy på fasade som tilsvarer rød støysone for bygg C, som ligger i sentrumssone. Vi har vurdert at det er ønskelig at bygg C bygger opp under Nesttunvegen som en gate. Siden bygget ligger i sentrumssone og vurderes å falle inn under KPAs bestemmelse 22.3.3.a, har vi vurdert at grenseverdien for støyutsatt side kan økes til inntil $L_{den} = 68$ dB. Planforslaget åpner også for støy på fasade på $L_{den} = 59$, som tilsvarer gul støysone, for bygg A, B og D. Forutsetningen for unntakene er blant annet at minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom skal ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side, se bestemmelse 2.7.1.1 og 2.7.1.2.

Risiko og sårbarhet

Det er gjort beregninger for flom med gjentaksintervall på 200 år med og uten klimapåslag, se vedlagt flomfarevurdering datert 07.11.2023. Vurderinger basert på NVEs nye veileder for flomfarekartlegging viser at bebyggelsen i vestre del av planområdet ikke berøres. Området ligger høyere enn beregnet flomvannstand, også med anbefalte påslag. Områdene som omfattes av fareområde for 200-årsflom inkludert 20% klimapåslag er angitt med hensynsone H320.

Planområdet ligger under marin grense. Områdestabilitet er utredet i henhold til NVEs veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred og det vurderes at det ikke finnes overliggende løsmasseskråninger som kan utløse et kvikkleireskred som kan berøre tiltaksområdet, se skredfarevurdering datert 20.02.2024. På grunn av helningen i terrenget er det gjennomført en skredfarevurdering. Det er vurdert at steinsprang er aktuelt for kartleggingsområdet. Basert på terrenget, observasjoner i felt og modellering, vurderes det at årlig nominell sannsynlighet for steinsprang i kartleggingsområder i vestlig og nordvestlig del er større enn 1/100 og 1/1000. Langs andre bergskrenter vurderes årlig nominell sannsynlighet til å være mindre enn 1/5000. Det er ikke planlagt bebyggelse i disse områdene, og det er lagt inn hensynssone for ras- og skredfare (H310) i plankartet. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal de vurderes og eventuelt etableres før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, se bestemmelse 6.1.1.

Overvann

Bergen Vann har stilt krav om at det ikke skal tilføres mer overvann til kommunalt ledningsnett enn det gjør i dagens situasjon. Det er overvannet for bygg C og rundt bygget som skal til offentlig overvannsnett. Det er sikret i planforslaget at det skal være grønt tak på bygg C for å fordøye overvann før det slippes på det offentlige systemet. Planforslaget medfører også at overvannsbidrag mot Litle Nesttunvatn øker på grunn av terrengjusteringer. Ifølge KPA 2018 § 19.4 skal ikke nye tiltak gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Vi ønsker innspill i høringen på om det bør sikres at også bygg A, B og D skal ha vegetasjonsdekte tak til 2. gangs behandling.

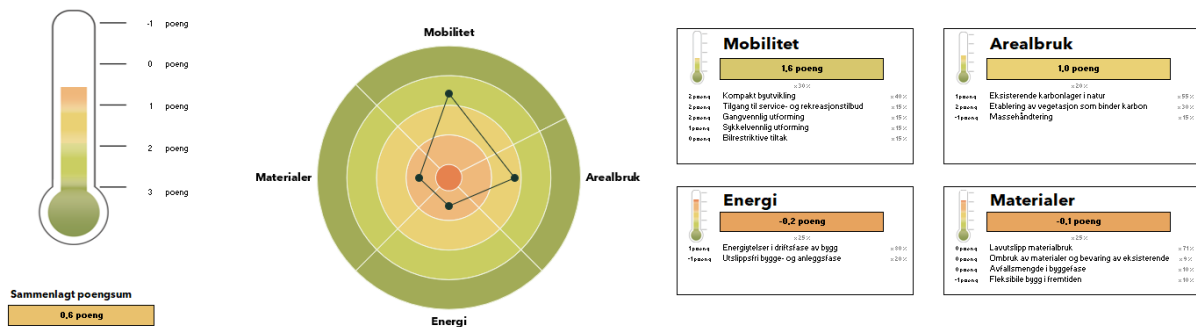
Massehåndtering

Planforslaget medfører terrenginngrep med uttak av masser på omtrent 7850 m³. Det er bygg D som gir klart størst terrenginngrep, både på grunn av plassering og forslag om parkeringskjeller. En mindre del av massene vil gjenbrukes innenfor planområdet i forbindelse med etablering av snuhammer. Det er levert miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan datert 19.02.2024 som viser at deler av grunnen er forurenset, disse massene skal håndteres i henhold til gjeldende lovverk.

Energi og klima

Planforslaget ligger sentralt til på Nesttun og bygger ikke ned vesentlige naturverdier, som gjør at planforslaget scorer godt på mobilitet og arealbruk, se Figur 10. Ambisjonsnivået for energi og materialbruk er lavt og trekker poengsummen ned. Vi vurderer at til 2. gangs behandling bør planforslaget ha økt ambisjonsnivået for tiltak, særlig for materialer og energi. For eksempel bør forslagsstiller vurdere å gjennomføre ombrukskartlegging for byggene som rives, og sette krav om fossilfri eller utslippsfri anleggsplass.

Resultater



Figur 10 Resultat fra utfylt klimanorm.

Planlagt bebyggelse har tilknytningsplikt til fjernvarme når det er lagt frem et ledningsnett til feltet, gitt at utbygger ikke kan dokumentere en bedre løsning. Dette er sikret i bestemmelsene punkt 2.9.1. I høringen ønsker vi innspill på om det er aktuelt å åpne for solceller i kombinasjon med vegetasjonsdekte tak i bestemmelsene.

Vedtak:

- 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:
 - Detaljregulering, Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 m.fl., Litle Nesttunvatn, arealplan-ID 70070000 vist på plankart, datert 15.05.2024
 - Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 19.08.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 15.05.2024
Reguleringsbestemmelser datert 19.08.2024
Planbeskrivelse datert 19.08.2024
Merknadsskjema datert 19.08.2024
Illustrasjonsplan datert 13.05.2024
Snitt og oppriss datert 16.08.2024
Fotomontasje, perspektiv og MUA-kvalitet datert 15.05.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 21.06.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 25.06.2024
Lengde- og tverrprofiler veg datert 06.05.2024
ROS-analyse datert 10.04.2024
VAO-rammeplan datert 21.12.2023 med uttale fra VA-etaten
Kulturminnedokumentasjon datert 01.12.2019 med Byantikvarens godkjenning
Stedsanalyse datert 13.08.2019
Landskapsanalyse datert 18.04.2024
Støyrapport datert 20.02.2024
Renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024 med uttalelse fra BIR
Trafikkanalyse datert 16.02.2024
Trafikkanalyse tilleggsnotat datert 10.04.2024
Teknisk notat veg datert 06.05.2024
Mobilitetsplan datert 30.04.2024
Naturmangfoldrapport MU2023-N36 (udatert 2023)
Klimagassberegning datert 24.06.2024
Klimanorm datert 24.05.2024
Skredfarevurdering datert 20.02.2024
Flomfarevurdering datert 07.11.2023
Masseberegning datert 01.02.2024
Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan datert 19.02.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20606