



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

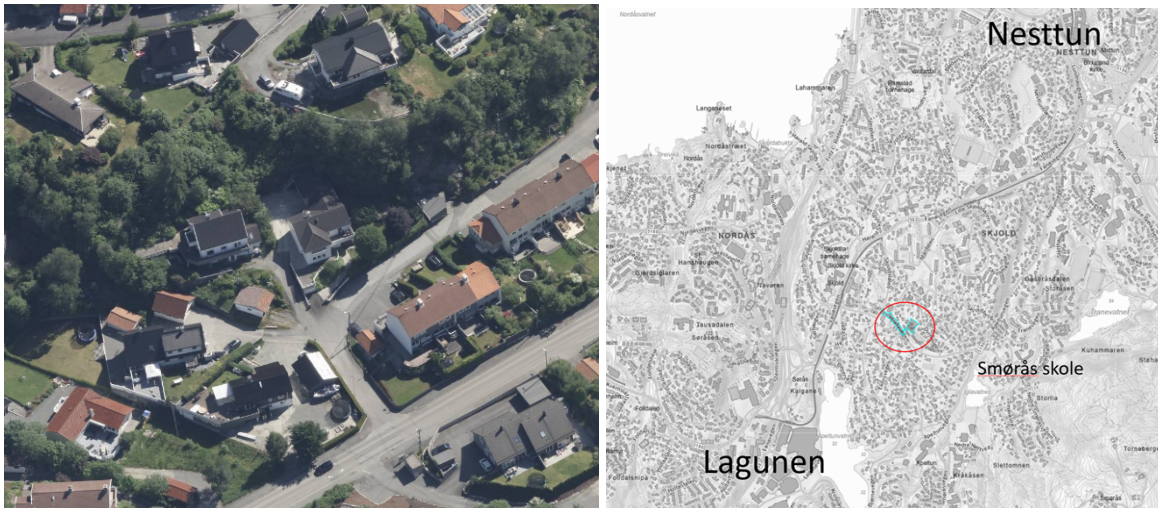
Vår referanse: PLAN-2022/20524-30
Sakshandsamar: Lise Våge Berge
Dato: 24.05.2024

Frå
Plan- og bygningsetaten

Tilrår vedtak av forslag til detaljregulering Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen, Arealplan-ID 65700000

Om planforslaget

Multiconsult Norge AS foreslår på vegne av Webu 2 AS detaljregulering for eit område på Skjold i Fana bydel 460 meter aust for Skjold bybanestopp.



Figur 1: Skråfoto og oversiktskart som viser planområdet.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for åtte rekkehus i byfortettingssone med tilhøyrande uteopphaldsareal og parkeringskjellar. Planforslaget regulerer også gang- og sykkelveg for delar av kv. Hjortevegen, på strekninga frå privat veg Hjortevegen til krysset mellom kv. Hjortevegen og Skjoldstølen.

Viktige tema i planprosessen har vore typologi, fotavtrykk, byggehøgder, uteopphaldsareal, bustadkvalitetar og tilpassing til strøkskarakter, samt trafikksikring og utbyggingsavtale for utbetring av Hjortevegen.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. For utfyllande opplysningar, sjå planskildring med vedlegg.

Planprosess og medverknad

Frå oppstart og fram til offentlig ettersyn har det vore fleire arbeidsmøte mellom Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og Byarkitekten. Tema har vore byggehøgder, volum, naboforhold, strøkskarakter, kvalitetar og trafikksikring.



Figur 2: Planforslag til offentlig ettersyn. 15 leilegheiter med felles takterrasse.

Det er gjennomført medverknad i samsvar med plan- og bygningslova. Forslagsstillar har i tillegg invitert Hjortevegen velforeining til møte, og hatt individuelle møter med naboar som vert direkte råka eller grensar til planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at involvering og medverknad i planprosessen er tilfredsstillande.

Merknader og uttaler ved offentlig ettersyn

Planforslaget vart sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn 29.06.2019.

Høyringsfristen var 07.10.2019. Det kom inn fire private merknader og ni uttaler frå høyringsinstansar. Merknadane er samanfatta og kommentert av forslagsstillar i merknads- og endringskjemaet datert 06.04.2022.

I uttalane og merknadane vert det i hovudtrekk peika på følgjande problemstillingar:

- Typologi, volum, fotavtrykk og arkitektonisk uttrykk i prosjektet må endrast frå leilegheitsbygg til rekkehus for at det i større grad skal vere tilpassa nabolaget.
- Fleire høyringsinstansar ber om trafikksikringstiltak for mjuke trafikantar i Hjortevegen. Fleire parallelt pågåande planforslag skal bruke Hjortevegen som tilkomstveg, noko som vil auke trafikkmengda. Det bør bli regulert gang- og sykkelveg i Hjortevegen innanfor plangrensa.
- Fleire naboar er kritisk til at planlagt gang- og sykkelveg vil gå inn på eigedomar.
- Behov for overordna plan i Skjoldområdet.
- Behov for rekkefølgjekrav for opparbeiding av gang- og sykkelveg.
- Parkeringsdekning må aukast, og ein vert tilrådd å planlegge felles anlegg for planforslaga i Hjortevegen-området.
- Behov for regulering av eit utbetra veganlegg i fylkesveg Apeltunvegen. Tilknytning til fylkesvegnettet bør bli vurdert i eit heilskapleg perspektiv på grunn av fleire uavhengige planar i området.
- Renovasjonsløysinga må følgje BIR sin renovasjonstekniske rettleiar.

Endringane som er utført etter offentlig ettersyn står i merknads- og endringsskjemaet datert 06.04.2022. Kort samanfating av endringane:

- Bygningstypologien er endra frå leilegheitsbygg til rekkehus og planforslaget er redusert frå 15 til 8 bueiningar. Flatt tak er endra til skråtak med inndregne private balkongar. Fasademateriale er presisert.
- Løysinga for renovasjon er endra som følgje av reduksjon i tal på bueiningar.
- Tal på parkeringsplassar er auka i tråd med krav i KPA2018.

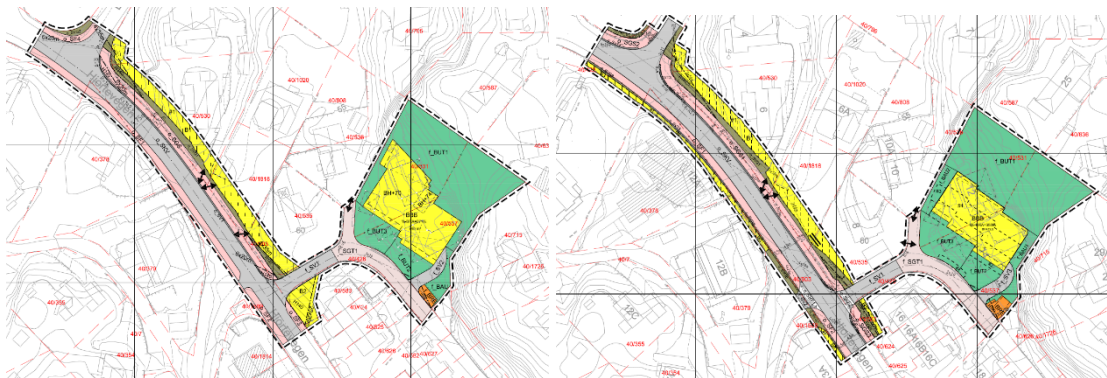
På bakgrunn av merknader i denne saka og nabosaker, samt motsegn til nabosak planID 66100000¹, igangsette Plan- og bygningsetaten frå 2020 til 2022 ein overordna stads- og trafikkanalyse for Skjold². I prosessen vart det gjennomført møter og synfaringar med representantar frå naboar, skular, barnehagar i nærområdet, samt offentlege høyringsinstansar. Stads- og trafikkanalysen skal ligge til grunn for vidare detaljregulering på Skjold.

Avgrensa høyringar

Etter at den overordna stads- og trafikkanalysen for Skjold var ferdig utarbeidd har det blitt gjennomført to avgrensa høyringar.

I perioden 19.04.2023-22.05.2023 vart det gjennomført ei felles avgrensa høyring saman med naboplan Sætervegen, planID 66320000³. Hovudtema var:

- Endring i plangrep i felt BBB. Reduksjon av fotavtrykk og endring i typologi til rekkehus og færre bueiningar.
- Regulering av gang- og sykkelveg langs delar av Hjortevegen med tilhøyrande krav til opparbeiding og utbyggingsavtale. Endringa er felles med Sætervegen-planen, då begge planar omfatta aktuell strekning.



Figur 3: Plankart til offentlig ettersyn (t.v.) og plankart til avgrensa høyring.

Det kom inn ni private merknader og fire uttaler frå høyringsinstansar. Desse er samanfatta og kommentert av plankonsulent i merknads- og endringsskjemaet datert 08.04.2024. Naboar poengterer at trafikksikring for barn og unge framleis er dårleg. Dei stiller spørsmål ved handtering av m.a. trafikksikring i anleggsperiodar, og er negativ til at forslått endring fører til inngrep på deira eigedomar. Det er også skepsis til byggehøgder, volum og tal på

¹ [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)

² [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)

³ [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)

bueiningar. Høyringsinstansar kom med innspel til presiseringar i føresegner, og var elles positive til forslåtte endringane.

Planforslaget vart sendt på ny avgrensa høyring i perioden 14.02.2024-07.03.2024. Tema for høyringa var utviding av plangrensa til krysset mellom Hjortevegen og Skjoldstølen, i samsvar med vegarealet til Hjortevegen, planID 70090000⁴, med krav til opparbeiding og utbyggingsavtale for gang- og sykkelveg. Avgrensa høyring med tilsvarande utviding av plangrensa har også blitt gjort for Sætervegen, planID 66320000. Det kom inn 2 private merknader og ein uttale frå høyringsinstans. Desse er samanfatta og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endrings skjemaet datert 08.04.2024. Naboar er negative til at foreslått areal til gang- og sykkelveg vil legge beslag på areal på deira eigedom.



Figur 4: Plankart til avgrensa høyring våren 2024.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer dei sentrale problemstillingane i planforslaget. Andre tema utover dette er tilfredsstillande greidd ut og løyst i planmaterialet. Vi sluttar oss til hovudformålet bustader og det planfaglege grepet i planforslaget. Vi vurderer at forslaget til detaljregulering er tilfredsstillande og tilrår vedtak med endringar.

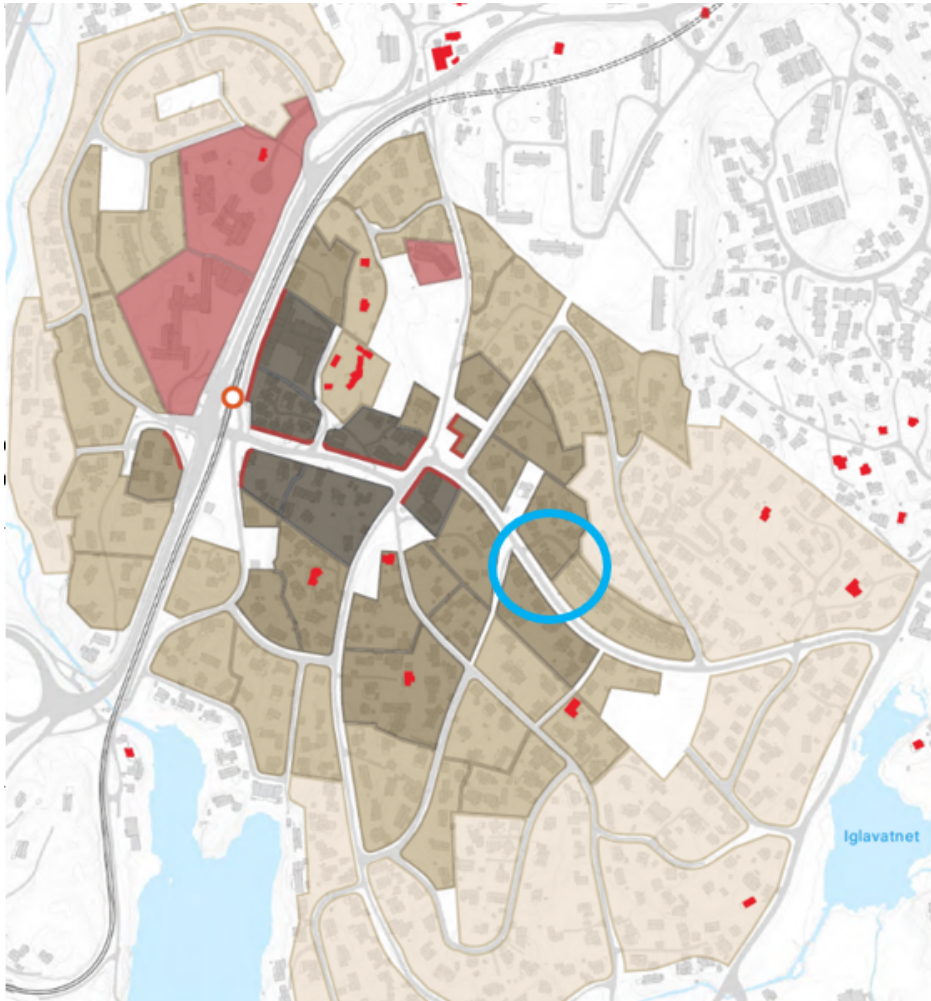
Formål

Hovudformålet i plankartet er bustader- bustadblokk (BBB1). Formålet er valt for å opne opp for eit bygg på meir enn tre etasjar. Det er sikra i føresegn 3.1.3.a at det er rekkehus som kan etablerast i felt BBB1. Rekkehus svarar på kommuneplanens arealdel (KPA2018) føresegn 9.3 om tilrettelegging for familie bustadar i byfortettingssonar.

Grad av utnytting, typologi og byggehøgder

I den overordna stadsanalysen for Skjold (2022) er det tilrådd 4 bygningssonar med utgangspunkt i gangavstand til Skjold bybanestopp, tilpassa terrenghøgder og bygg. Felt BBB1 ligg i sone B, som er tilrådd lågblockkar med innslag av m.a. rekkehus (sjå Figur 5). Nærområdet rundt felt BBB1 består av rekkehus og ein bustader.

⁴ [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)



Figur 5: Figuren viser kart 6B anbefaling for bygningar, frå stadsanalysen for skjold. Foreslåtte bustader er i det blå området, sone B: Middels tettleik og maksimum 3-4 etasjar.

Planforslaget legg til rette for rekkehus på fire etasjar. Fjerde etasje skal ha private takterrassar. Foreslått byggehøgde er kote +72,5. Byggehøgde er om lag 12,5 m over planert bakkeplan ved uteareal (sjå Figur 6).

PBE legg vekt på at bygningskroppen må vere i ein menneskeleg skala. Vi har vurdert at bygget er noko høgt sett frå kv. Hjortevegen og i forhold til nabobygningar. Forslagsstillar har grunnjeve val av høgde i eige notat: *Redegjørelse mht stedstilpasning og høyer i Hjorteveien*, datert 10.03.2020 (dokument 66⁵ i innsynsløysing). Vi har vurdert at for å akseptere valt byggehøgde må bygget si fjerde etasje ha skråtak og en takflate som i størst mogleg grad er ubrotten. Dette er imøtekome av forslagsstillar. Intensjonen om at fjerde etasje skal framstå som eit loft, er ivaretatt i føresegner. Etablering av rekkehus i dette området er i tråd med overordna føringar, og vi er positiv til foreslått typologi.

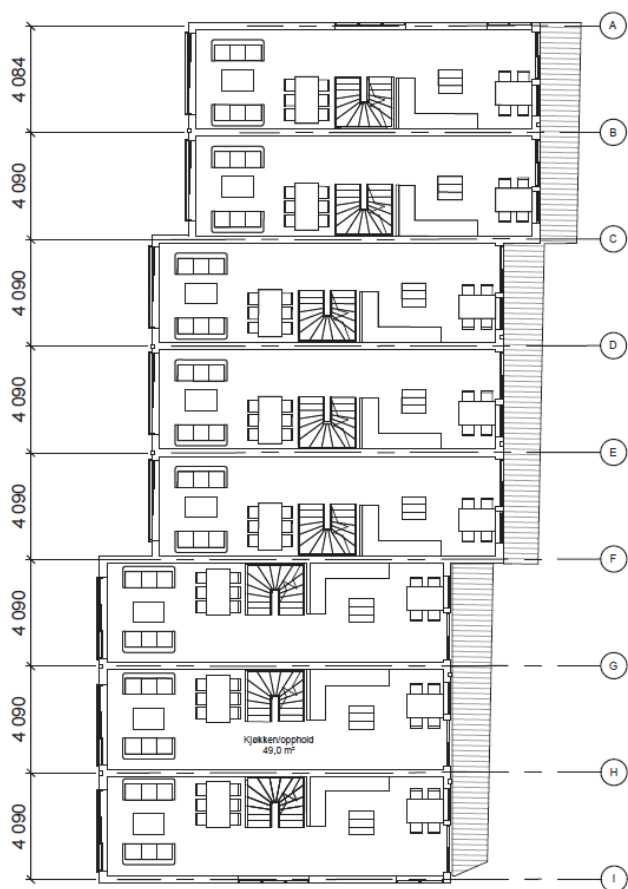
⁵ [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)



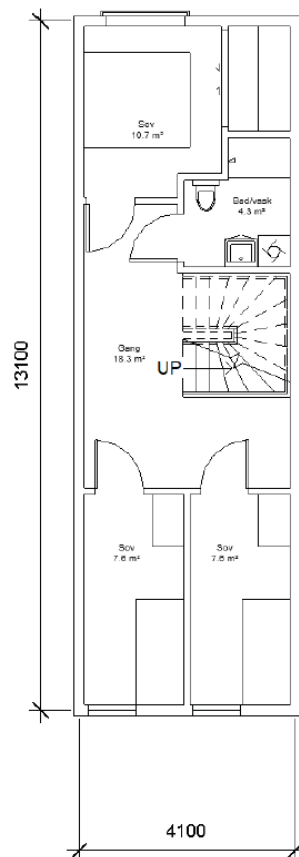
Figur 6: Skisse av foreslåtte rekkehus.

Bukvalitet

Aksebreidde har vore eit gjennomgåande tema i planprosessen. I fagnotatet til offentlig ettersyn presiserte PBE at fasadebreidde på seks meter skulle bli lagt til grunn for vidare arbeid med planforslaget for leilegheitsbygg. Prosjektet vart så endra til rekkehus med fasadebreidde på 4,09 meter. Det vart gjennomført eit arbeidsmøte angående aksebreidde med Byarkitekten i februar 2020. Tilbakemelding frå Byarkitekten er at 4,4 meter aksebreidde kan akseptast i endeleilegheiter som har lysinnslepp frå ei tredje fasade. Dette stilte PBE seg bak.



Figur 7 Prinsippskisse av etasjeplan med 8 bueingar.



Figur 8 Prinsippskisse av etasjeplan med soverom.

I notatet *Redegjørelse mht stedstilpasning og høyder i Hjorteveien*, datert 10.03.2020, grunnjev forslagsstillar val av aksebreidde på 4,09 m med at prosjektet er optimalisert etter behovet og kjøpekrafta til ein barnefamilie, med bueningar på om lag 130-140 m². Vidare vil ei auking av aksebreidde gjere husa mindre djupe, og tomteutnytting vil ikkje vere tilstrekkeleg for å sikre økonomi i prosjektet. Forslagsstillar vurderer at dersom djupn og høgde vert oppretthalde, i tillegg til at akse vert breiare, vil ikkje leilegheitene nå kjernegruppa, som er barnefamiliar med normalt inntektsnivå.

PBE har gitt tilbakemelding om at dersom etaten skal vurdere smalare fasadebreidde enn 6 meter, må dette kompenseras med andre kvalitetar. PBE legg vekt på at familiebustadane må sikrast god og varig bukvalitet. Dette inneber kvalitetar som for eksempel soverom der ein kan snu senga og få plass til fleire møblar enn seng og skap. Ein annan kvalitet kan vere meir areal til funksjonar som skal kunne nyttast av 4 eller fleire personar, som for eksempel bad med plass til stellebord. Føreliggande planforslag har normal takhøgde, og med ei fasadebreidde på 4,09 meter har 3 av 4 soverom smalare aksebreidde enn 2 meter.

PBE står fast ved vår vurdering om at vi ikkje kan akseptere foreslått aksebreidde. For å sikre god og varig bustadkvalitet må tal på bueningar reduserast frå 8 til 6 bueningar, slik at aksebreidde kan aukast til 5,5 meter.

Vi foreslår at føresegn 3.1.3.a. endrast frå:

Innenfor felt BBB1 skal det etableres rekkehus med maksimalt 8 boenheter

til:

Innenfor felt BBB1 skal det etableres rekkehus med maksimalt 6 boenheter.

Uteopphaldsareal

Rekkehusa er sør-vestvendt og plassert sentralt på tomta med uteopphaldsareal i hovudsak på bakkeplan. Kvar buening har private uteareal framfor inngangspartia, som markterrasse på baksida av husa, og private takterrassar. Felles uteopphaldsareal er plassert framfor og bakanfor rekkehusa (sjå Figur 9). Arealkrava til minimum uteopphaldsareal (MUA) i byfortettingssonen er oppfylt. Dette går fram av vedlegget minimum uteopphaldsareal, datert 25.02.2022.

Solstudiar ved vårjamdøgn viser at prosjektet har gode solforhold spesielt på ettermiddagen i front av rekkehusa og på takterrassane. Området i front av rekkehusa er universelt tilgjengeleg og her er det sett av areal til småbornsleikeplass. I bakkant av rekkehusa er det sett av areal til felles uteopphaldsareal. Rekkefølgjekrav sikrar oppsetting av møblar og plantar. Illustrasjonsplanen, datert 29.03.2022, er retningsgjevande for utforming av areala. Areal som er for bratte eller lite hensiktsmessige er ikkje rekna inn i uteopphaldsarealet, men PBE vurderer at nokre av desse tilfører planen ekstra kvalitetar for leik. Dette gjeld spesielt naturterrenget bak rekkehusa. PBE vurderer det som positivt at det er lagt opp til uteopphaldsareal utover KPA 2018 sitt minimumskrav og at det vert lagt opp til fellesområde som legg til rette for samvær og sambruk for bebuarane.



Figur 9: Utsnitt frå illustrasjonsplanen.

Arkitektur/estetikk

Utforming og tilpassing til strøkskarakter har vore eit viktig tema i planprosessen. Prosjektet er endra frå leilegheitsbygg ved offentleg ettersyn til føreliggjande planforslag med rekkehus. Det har vore dialog med Byarkitekten for å sikre den arkitektoniske utforminga. Det er landa eit omforent grep på fasade og takform som sikrar tilpassing til strøkskarakter og terrengtilpassing. Det er krav om at materialval, proporsjonar og utforming frå strøket skal gje nybygg lokal karakter i føresegn 2.2. Denne føresegna vert innfridd ved at det skal utformast ein farge- og materialpalett ved søknad om tiltak i felt BBB1. Vidare er det sikra skråtak og fasade med tre som hovudmateriale. Det er opna for solceller på mønet (#4 i plankartet), og det er sikra at solcellene vert lagt i panel som del av taktekinga, slik at dei ikkje skal bygge opp over mønehøgda. Vi vurderer at planforslaget i tilstrekkeleg grad er tilpassa strøkskarakteren.

Barn og unge

Planområdet som skal fortettast består av to eksisterande bustadtomter. Eksisterande hageareal kan vere i bruk som leikeareal i dag. Planforslaget legg til rette for familiebusadar. Alle bueiningane har direkte tilknytning til uteareal og tilkomst via bakkeplan. Det skal etablerast småbarnsleikeplass i felles uteareal, og skråninga i bakkant av rekkehusa kan vere verdifull som leikeområde for større born. Det er indikasjonar på at vegen framfor eksisterande tomter vert brukt av barn og unge i leik. Dette vegarealet vil få status som gatetun og bli opparbeid med eit skilje i vegdekke. Etablering av ny gang- og sykkelveg vil sikre trygg ferdsel i planområdet.

Planområdet ligg i krinsen til Smørås barneskule og om lag to km til Rådalslien ungdomsskule. Skulebruksplanen 2021-2030 skisserer forventa kapasitet i planperioden. Det

er tre barnhagar innanfor 1 km frå planområdet. Dette har noko avgrensa kapasitet. Det kan difor vere naudsynt med tiltak for å imøtekomme forventna vekst i barnetal i området framover.⁶

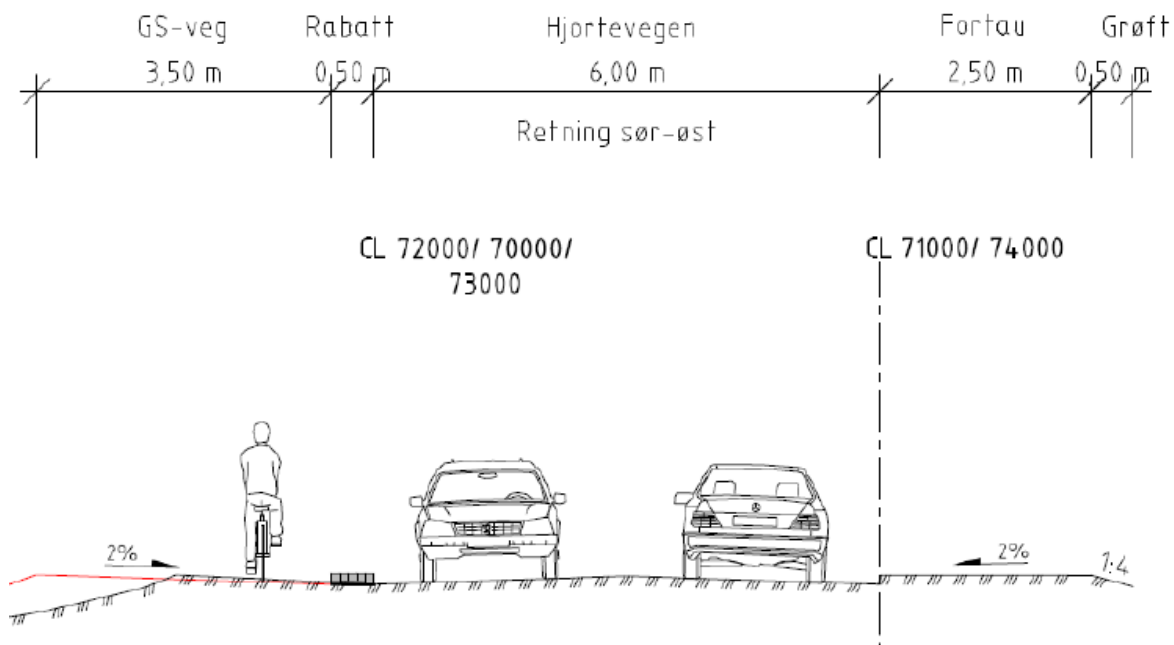
PBE vurderer at barn og unge sine interesser er ivaretatt gjennom planforslaget.

Trafikal situasjon

Det er foreslått tilkomst via kommunal veg Hjortevegen og via privat veg Hjortevegen. Den private vegen regulerast til gatetun og er felles for nybygget og eksisterande bustader. Gatetunet er sikra ferdig opparbeidd gjennom rekkefølgjekrav.

Kommunal veg Hjortevegen er gjennomfartsveg til Apeltunvegen, skuleveg og del av sykkelnettet i *Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030*. I den overordna trafikkanalysen for Skjold er det foreslått å rydde opp i sikt i kryss og avkøyrslar, og avklare den framtidige statusen for Hjortevegen. Det vart foreslått 2 alternativ, anten som samlevegfunksjon eller bustadgate/lokalmiljøfunksjon. Samlevegfunksjon inneheld permanent kollektivtrasé og separasjon for mjuke trafikantar. Tverrprofilen må aukast med 2 meter samanlikna med dagens profil og vil betre tilgjenge for bil. Dette gjev eit totalt snitt på 12,5 m og inneber 2,5 m fortau + 6 m vegbane + 2,5+1,5 m sykkelveg med fortau. Bustadgate/lokalmiljøprofil gir ein mild avvisande effekt på gjennomgangstrafikk samanlikna med i dag. Dette inneber fartsdempar, 5,5 m vegbane (som er 0,5 m smalare enn i dag) og 2,5 m fortau med kantstein på begge sider på veg. Tiltaka løysast innanfor dagens breidde. Totalt snitt er 10,5 m. Den overordna trafikkanalysen foreslår alternativ 2, som svarar mest med kommuneplanens mål om tilrettelegging for først gåande, dernest syklane og kollektiv.

I dialog med BME er det forslått løysing som samsvarar med forventna ÅDT og med Hjortevegen som del av sykkelnettstrategien. I reguleringsplanen er det foreslått 2,5 m fortau langs sørsida, 6 m vegbreidde, 0,5 m til rabatt/rekkverk og 3,5 m gang- og sykkelveg langs nordsida. Sjå figur under.



Figur 10: Foreslått tverrsnitt for veg.

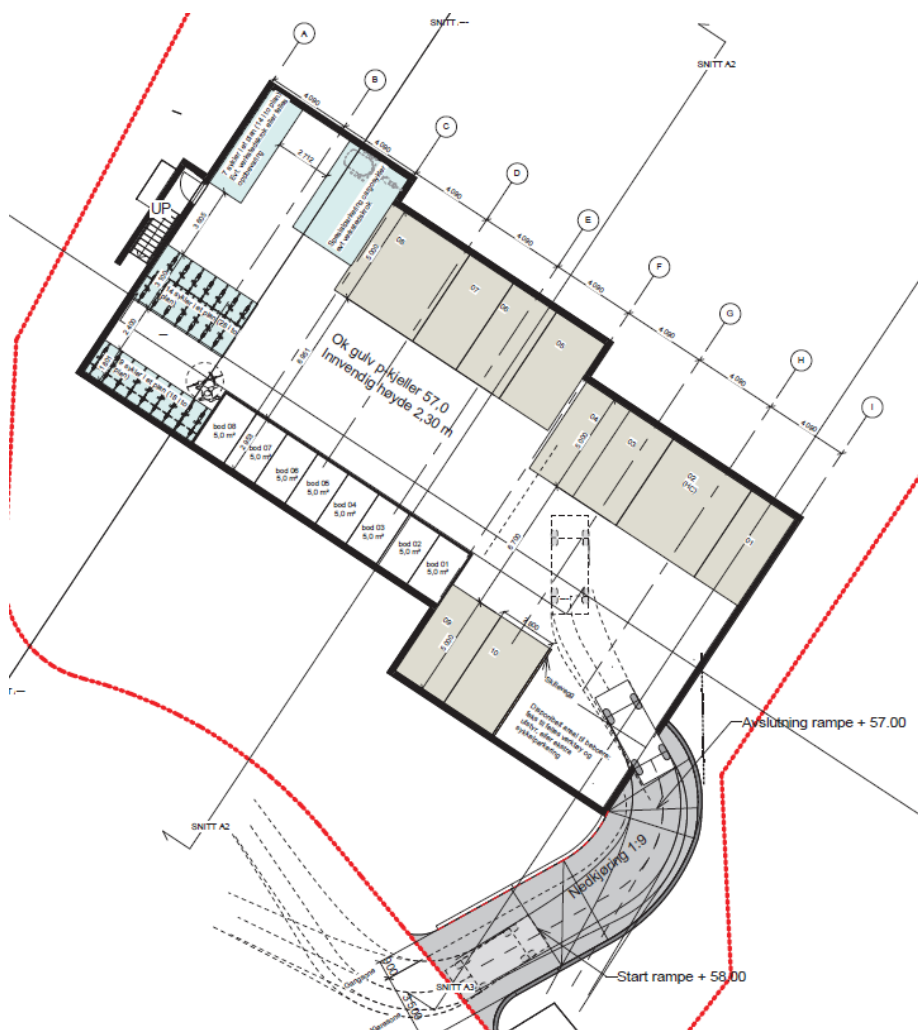
Oppgraderinga er sikra gjennom rekkefølgjekrav og utbyggingsavtale med Bergen kommune for utbetring av regulert strekke langs Kv. Hjortevegen, inkludert kryss til privat veg Hjortevegen, krysset til Dyrhaugen og Skjoldstølen. PBE er positiv til foreslått løysing.

⁶ [Bergen kommune - Barnehagebruksplan 2022-2035](#)

Parkering

Det er foreslått felles parkeringskjellar for bil og sykkel for bebuarar i felt BBB1. Det er sikra parkeringsdekning for bil på minimum 0,6 til maksimum 1 plass per 100 m² BRA, som tilsvarar 9-14 parkeringsplassar. I skisse av parkeringskjellar (Figur 11) er det vist 10 plassar, derav 2 HC-plassar, dette inkluderer gjesteparkering. Det er forslagsstillar si vurdering at planområdet tolerer lågare parkeringsdekning for bil på grunn av nærleik til sykkelvegnett og bybanen. Det er vidare satt av minimum 3,5 sykkelparkeringsplassar per 100m² BRA bustad, som er over minimumskrav i KPA2018, det inkluderer parkering for sykklar ved inngangssonar. For å legge til rette for sykkel er det også sett av areal til transportsyklar og til felles sykkelverkstad. Universell tilkomst til parkeringskjellar er via køyrerampe. I tillegg er det tilkomst via trapp i #3 i vest.

PBE vurderer parkeringsdekning for sykkel og bil til å vere tilfredsstillande for antatt bebuargruppe.

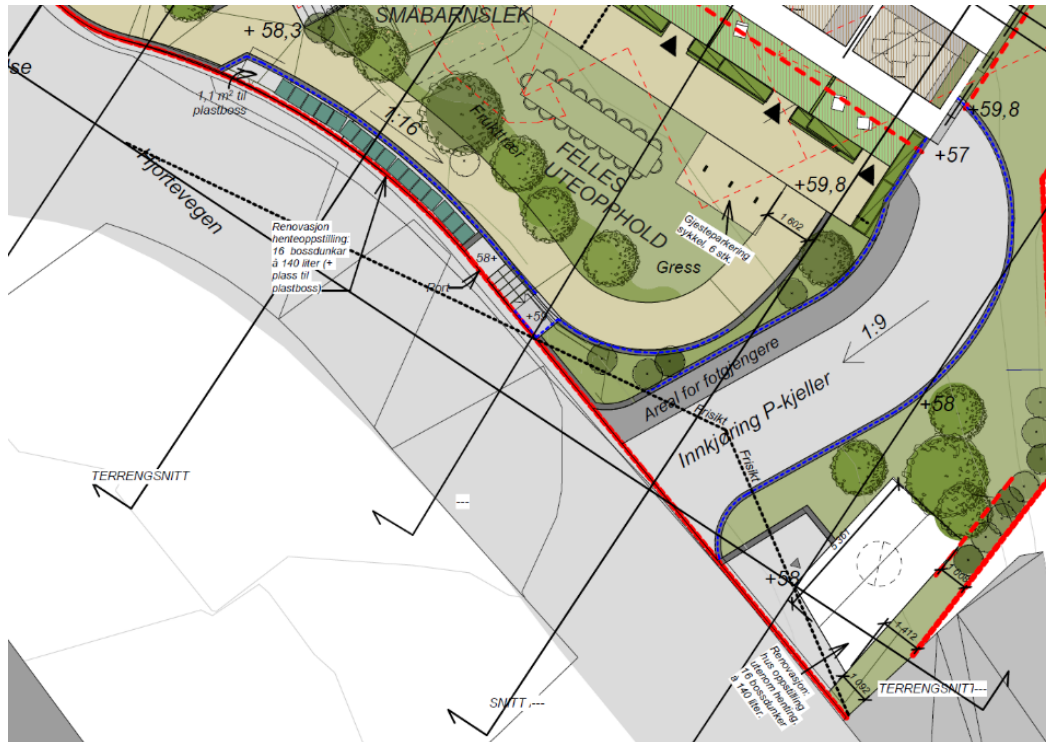


Figur 11: Etasjeplan og tilkomst parkeringskjellar.

Renovasjon

Renovasjonsteknisk plan datert (04.04.2022) er oppdatert etter endringa frå leilegheitsbygg til rekkehus. Det ligg føre positiv uttale frå BIR. Det er foreslått standard avfallsløysing med 140 liters spann. Spann skal stå i felles anlegg i felt f_BRE, vist med eige formål i plankart. Dekket skal vere likt som på gatetunet, og det er tillate å føre opp eit bosshus. Ved tømning

skal bosspann setjast fram i #5. Det er sikra at utforminga av #5 skal ha tiltalende utsjånad. Dekke og materialbruk skal samsvara med tilgrensande gatetun. Oppstillingsplassane framkjem også i illustrasjonsplanen.



Figur 12: Oppstillingsplass ved tømning langs uteområdet, og bosshuset til høgre for innkøringa til parkeringskjelleren.

Til offentlig ettersyn vart forslagsstillar oppmoda om å undersøke om det var mogleg å etablere felles renovasjonsløyning med pågåande planforslag for naboeigedom, Sætervegen. Etter at talet på bueiningar har blitt redusert for føreliggjande planforslag er det ikkje lengre krav om nedgrave avfallsløyning. PBE vurderer at føreliggjande planforslag og planforslag for Sætervegen ikkje er store nok til at vi vil krevje felles løyning, og at PBE tilrår føreslått løyning.

Naturmangfald

Det er utarbeida ei naturmangfaldsvurdering datert 04.12.2023, basert på tilgjengeleg kunnskap og synfaring (mai 2018). Vurderinga har blitt oppdatert etter gjeldande raudliste for artar og framandartslista i desember 2023. Aktuelle område for tiltak er eldre hageanlegg. I den bratte skråninga lengst aust på tomtene er det eit grønt belte av tre, som utgjør funksjonsområde for fugl, derav selje, rogn, hassel og bjørk. Ein stor or må fjernast for å etablere innkøring til parkeringskjellar. Det er ikkje registrert raudlista artar i tiltaksområdet, men ein del framande artar. Det er registrert artar av nasjonal forvaltingsinteresse like ved planområdet.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Etter naturmangfaldlova (nml.) § 7 skal prinsippa i §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig mynde. Vidare står det at denne vurderinga skal gå frem av avgjerda.

Nml. §8 gir føringar for kunnskapsgrunnlaget for offentlege avgjersler som får konsekvensar for naturmangfaldet. PBE vurderer at feltundersøking og bruk av oppdaterte naturbasar har gitt tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag om naturverdiane i planområdet.

Nml. §9 stiller krav til ein føre-var-haldning for å unngå alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Planforslaget skal i hovudsak bruke allereie bygde areal og hageanlegg, og det er ikkje funne raudlista artar i planområdet. Vi vurderer difor at naturmangfaldet er ivaretatt, og føre-var-prinsippet ikkje gjer seg gjeldande.

I vurdering av nml. §10 skal ein sjå på den samla belastninga tiltak får på eit økosystem. Det grønne beltet i bakkant av hageanlegga er i dag funksjonsområde for fleire fugleartar som vil bli noko forringa som følgje av planforslaget. PBE vurderer at ved fjerning av framande artar som er sikra i føresegnene, vil den totale negative konsekvensen for økosystemet bli redusert.

Nml. §11 seier at kostnad ved miljøforringing skal bærast av tiltakshavar. Tiltakshavar er gjort merksam på dette og er forplikta gjennom føresegner til utføre tiltak for å hindre spreining av framande artar. Planforslaget varetek naturmangfaldet ved at det er sett krav om fjerning av framande og skadelege artar.

Nml. §12 omhandlar miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetoder.

I naturmangfaldvurderinga er det tilrådd at det før igangsetjingsløyve må lagast ein tiltaksplan for fjerning av framande artar. Dette gjeld både for artar ein kan handtere lokalt i planområdet, og for artane som krev tiltak ved massehandtering. Vidare er det tilrådd at gjennomføringstidspunkt bør knytast til eit rekkefølgjekrav, samt at det bør gjennomførast ei supplerande kartlegging av framande artar siste vekstsesong før anleggsarbeid startar opp. Tilrådingane er sikra i føresegner og PBE vurderer at miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetoder er sikra i planforslaget.

Klima og energi

I samsvar med krav i KPA2018 §§18.3 og 18.4 har det til sluttbehandlinga blitt utarbeidd ein klimagassberekning, datert 13.12.2023, som ligg ved planforslaget. Det er ikkje skildra konkrete tiltak for redusering av klimagassutslepp, men det er i føresegnene opna for integrerte solcellepanel på taket, og at fasadane i nybygget skal utformast med tre som hovudmateriale. Det er opna for at det kan etablerast solceller på tak, i føresegnområde #4.

Planforslaget forutset riving av to eksisterande bustader, men det er ikkje vurdert ombruk av bygningsmateriale i løpet av planprosessen. I føresegn 2.3 om terrengbehandling står det at gamle murar i planområdet skal gjenbrukas i størst mogleg grad.

Planområdet ligg i kort avstand til Skjold bybanestopp (500 meter) og sykkelnettet definert i Bergen kommunes sykkelstrategi 2019-2030. Sjølv om målgruppa for planforslaget er barnefamiljar, er det antatt at bilbruk utgjer berre halvparten av reisene. Det er lagt til rette for fremjing av sykkel som transportmiddel, med foreslått sykkelparkering utover minstekrav i KPA2018, plass til transportsyklar og areal til felles sykkelverkstad for bebuarane.

PBE vurderer at klimaambisjonane er noko låge for føreliggjande planforslag. Vi oppfordrar til fossilfri/nullutslepp byggeplass, men det er ikkje heimel til å stille krav om dette i ein reguleringsplan.

Konsekvensar for naboar

Kommunal veg Hjortevegen

Foreslått oppgradering for kv. Hjortevegen fører til at vegen vil få eit breiare tverrsnitt enn i dag. Det er behov for å utvide vegen mot nordaust. Konsekvensane blir at eigedomane langs nordsida av kv. Hjortevegen vil få noko redusert hageareal og byggegrense til veg vil bli endra frå senter veg, til senter gang- og sykkelveg. Gnr. 40, bnr. 535 vil få ny tilkomst til eigedomen frå privat veg Hjortevegen, og Spar Skjoldtun vil få noko redusert

parkeringsareal. PBE vurderer at ein reduksjon i parkeringsareal er akseptabelt, og i tråd med *Stadsanalyse for Skjold*, der området er tilrådd nytta som torg. PBE si heilskaplege vurdering av foreslått oppgradering er at den vil auke trafikksikringa i Hjortevegen og legge til rette for gåande og syklende.

Privat veg Hjortevegen

Naboane har i prosessen uttrykt bekymring for trafikkauke inne i privat veg Hjortevegen som følge av fortettinga. Tal på bueiningar har blitt redusert frå oppstart og til underliggjande forslag. Det er lagt opp til ei parkeringsdekning i tråd med KPA2018. Det er foreslått kompensierende tiltak som å regulere starten av privat veg Hjortevegen til gatetun med tydeleg skilje i dekke. Det er også lagt til rette for fleire parkeringsplassar for sykkel enn krav i KPA2018, inkludert plass til transportsyklar og sykkelverkstad. PBE vurderer at det sannsynlegvis vil bli noko meir trafikk i starten av gatetunet, men at dei fysiske rammene vil oppmuntre til låg fart på bilane og kan bidra til å auke attraktiviteten til gata for lek.

Naboforhold

Foreslått byggehøgde tilsvarar byggehøgde på hus forutsett rive på gnr. 30 bnr. 531, men det nye bygget vil vere breiare og soleis meir dominerande. Området ligg i byfortettingsområde i KPA2018, og ein må dermed akseptere høgare utnytting enn i dag. Byggehøgde er også diskutert tidlegare i eige avsnitt. Utsiktsforholda for naboane i nordaust, gnr. 40 bnr. 587 og 636, vil verte noko endra. Takterrassar er foreslått plassert slik at det ikkje vil bli innsynsproblematikk for dei sistnemnte naboeigedomane. Sjå elles skisseprosjekt, datert 31.03.2022.

Solstudien (også i skisseprosjekt eller MUA-solstudiar, datert 25.02.2022) viser at foreslått tiltak vil gje endra solforhold i form av morgonskugge på plassen framfor garasje på naboeigedom i vest, gnr. 40 bnr. 536 i sommarmånadane.

Det er ikkje vurdert behov for areal og lokale til frivilligheit, kultur og idrettsaktivitetar i nærmiljøet i planprosessen, men etablering av gatetun legg til rette for lek og møteplassar for nabolaget.

Anbefalt vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtar ein følgjande forslag til detaljregulering
 - a. Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID 65700000 vist på plankart, sist datert 30.04.2024
 - b. Tilhøyrande føresegner, sist datert 15.05.2024
2. Med følgjande endringar:
 - a. Føresegn 3.1.3.a. må endrast til:

Innenfor felt BBB1 skal det etableres rekkehus med maksimalt 6 boenheter.

Før kunngjering må føresegner rettast i samsvar med vedtaket til bystyret.

Plan- og bygningsetaten

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleiar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 30.04.2024

Reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2024

Planbeskrivelse, datert 08.04.2024

Illustrasjonsplan, datert 02.02.2023

Merknads- og endringsskjema offentlig ettersyn, datert 06.04.2022

Merknads- og endringsskjema begrenset høring, datert 08.04.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner, 02.03.2022

Minimum uteoppholdsareal, datert 29.03.2022

Minimum uteoppholdsareal solstudier, 25.02.2022

Skisseprosjekt datert, 31.03.2022

3D-illustrasjoner, datert 24.02.2022

Detaljsnitt, datert 24.02.2024

Etasjeplaner, datert 24.02.2022

Terrengsnitt, datert 24.02.2022

VA-rammeplan datert 14.06.2018

Va-etatens uttale til VA-rammeplan, 04.07.2018

Renovasjonsteknisk plan, datert 04.04.2022

Uttale til renovasjonsteknisk plan, 05.04.2022

C001 vegtegning, datert 25.09.2023

C002 vegtegning, datert 30.01.2023

F001 vegtegning, datert 25.09.2023

Kulturminnedokumentasjon, datert 09.08.2018

Naturmangfoldsvurdering, datert 04.12.2023

Klimagassberegninger, datert 13.12.2023

Geologisk vurdering, datert 15.12.2017

Trafikkvurdering, datert 22.05.2019

Stedsanalyse datert 31.03.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, sjå <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr. PLAN-2022/20524