



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20717-37

Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel

Dato: 10.05.2025

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr. 44, Bnr. 695, Apeltunvegen, Reguleringsplan arealplan-ID
71090000**

Om planforslaget

Ard Arealplan foreslår på vegne av Skanska Norge detaljregulering for et område ved Skjoldsskiftet i Fana bydel.



Figur 1. Lokalisering av planområdet til venstre. Planavgrensningen markert til høyre.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 23.06.2022. Planforslag til behandling ble mottatt den 08.01.2025 og vurdert som komplett den 03.03.2025.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 4 private merknader og 10 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 15.09.2024.

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

- Strøkskarakter: Prosjektet må kunne bli en del av en større helhet som binder sammen nytt og eksisterende boligområde. Varierte boligstørrelser, kvalitet må vektles høyere enn maksimal utnyttelsesgrad. Byggehøyde bør begrenses til maksimal kote +40 meter. Av hensyn til naboer bør høyeste bygg ligge i nord og øst.
- Gående: Bevaring og opparbeiding av eksisterende tråkk i vest. Sikre helårs snarvei til grøntområdet øst for planområdet og Slåtthaug skole. Kartlegging og vurdere nye forbindelser til viktige målpunkt.
- Risiko og sårbarhet: Utsatt område ved mye nedbør. Grenser til aktsomhetsområde for ras.
- Uteoppholdsarealer: Ved høy andel uteareal på tak må det bli god kvalitet på areal på bakken.
- Friluftsliv: Etablering av buffer mellom friluftsområde og bebyggelse.
- Anleggsfase: Støyende virksomhet må være tidsbegrenset.
- Barn og ungdom må sikres gode oppholdsområder.
- Trafikk: Trafikkanalysen må inneholde turproduksjon og parkeringsdekningen bør ligge på kommuneplanens minimumskrav. Rekkefølgekrav for tiltak i Apeltunvegen som går fram av VLFKs reguleringsplan.
- Kulturmiljø: Transformasjon av eksisterende bygg framfor riving.
- Renovasjon: Krav til fremtidsrettet nedgravd avfallsløsning. Samlet avfallsløsning for et større område.
- Parkering: Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.
- Naturmangfold og grønnstruktur: Prosjektet må ha god terrengtilpasning, nedbygging av grønnstruktur må unngås og tilføring av blågrønne verdier og gjenåpning av bekk må vurderes. Grønne tak for overvannshåndtering bør etableres.

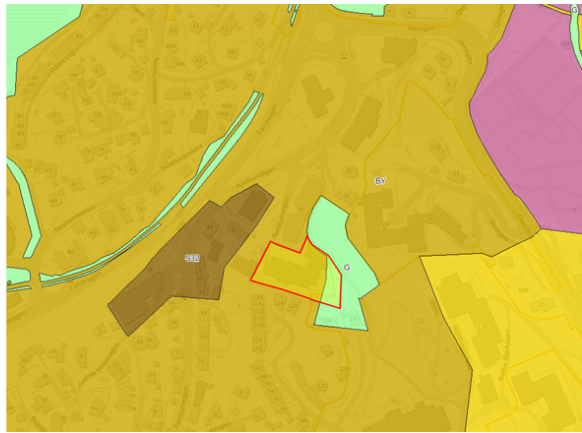
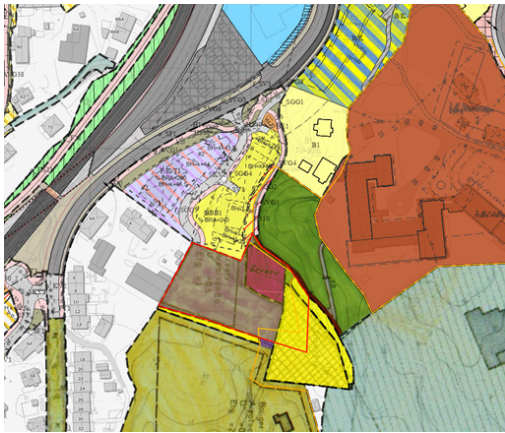
Vurdering av planforslaget

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

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

Forholdet til eldre reguleringsplaner, KPA og overordnede planer

Planområdet omfattes av de eldre reguleringsplanene [Fana. Gnr 44 Bnr 10 mfl., Øvsttun](#) (planID53700000) fra 1980 og [Fana. Gnr 44 Bnr 695, Øvsttun; Bolig til erverv](#) (planID53700003) fra 1984.



Figur 2. Til venstre: Gjeldende reguleringsplaner til venstre med arealformål. Til høyre: Arealformål i KPA. Planforslagets grense i rødt.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018) skal bidra til å oppnå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Det pekes spesielt på bærekraftig byutvikling med høy tetthet og kvalitet, reduksjon av transportbehov og hverdagslige gjøremål innenfor gang- og sykkelavstand. I KPA2018 er planområdet i hovedsak avsatt til byfortettingssone og deler som grønnstruktur.

Forslaget består av boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som parkering, renovasjon, og uteoppholdsarealer. Vi vurderer planforslaget til å være i tråd med KPA, med unntak av at det foreslås et mindre byggeområde i areal avsatt til grønnstruktur.

Boligtyper og utnyttelse

I planforslaget legges det opp til en tomteutnyttelse på %-BRA=220%. Det er foreslått leiligheter, fordelt på tre bygg. Høydene varierer mellom fire og åtte etasjer (Figur 4). Det foreslås til sammen 60 boenheter med varierte størrelser på leilighetene fra 35 m² til 80 m², med etablering av seks leiligheter over 80 m² med utgang til bakkeplan. I tråd med kommuneplanen tilrettelegges det i planforslaget for en variasjon i boligstørrelser.

I løpet av planprosessen er bebyggelsen nedtrappet mot nord og vest for bedre terrengtilpasning samt tilpasning mot naboeiendom gnr. 44 bnr. 657 (Apeltunvegen 2F) (Figur 3).



Figur 3. Blokk B trappes ned i nord og vest.



Figur 4. Bebyggelsen sett fra nordvest. Høydene varierer, med høyeste bygg inn mot skråning i øst (bygg C).

Tilpasning til terreng og skredfare

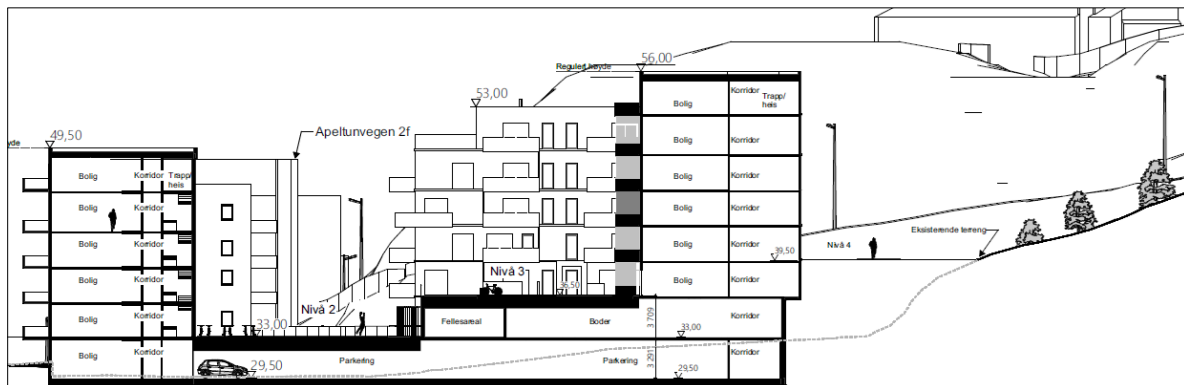
Planområdet skråner sterkt mot øst og sør, og deler av planområdet ligger innenfor fareområde for skred. Fjellskrenten i sør er oppsprukket med tydelige spor av løsnet stein av nyere dato, og steinblokker som holder på å løsne, med stor fare for nye steinsprang. Hensynssonene er markert i plankart og omtalt i bestemmelsene. Etter vår vurdering må det komme tydeligere frem omfang av rensk og sikringstiltak som følger av planforslaget og det må jobbes videre med avbøtende tiltak for å dempe virkning av tiltakene.

I forslag til bestemmelser (pkt. 2.1.3) åpnes det for at murer under 3 meter for terrengbehandling kan utformes i kombinasjon av betong og tørrmur, og at høyere murer skal kunne tilplanter i fyllinger og skråninger. Terreng mot grøntarealet i øst har preg av skjæringer grunnet utsprenging i forbindelse med etablering av tidligere virksomhet. Etter vår vurdering vil plassering av blokkbebyggelse inntil skrenten med terrengtilpasning mot grøntområdet tilføre området bedre kvaliteter sett mot slik området fremstår i dag. Det er likevel viktig å sikre at alle murer utføres på en måte som gir gode overganger mot terreng. Til sluttbehandling må det jobbes videre med utforming og avbøtende tiltak for murkonstruksjonene.

Uteoppholdsarealer

Det er foreslått minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet (bestemmelser pkt. 3.1.5.a). I planforslaget legges det opp til to områder for felles uteoppholdsareal; et gårdsrom plassert på tak og et friområde på opparbeidet bakkeplan. De fleste av leilighetene henvender seg mot gårdsrommet med mulighet for private soner (nærmest bebyggelsen), halvprivate og felles områder.

Det er foreslått at alle boenhetene får privat uteoppholdsareal som skal variere i størrelse med gjennomsnittsareal på 7 m² (pkt. 3.1.5.c). Rekkefølgekrav til opparbeidelse av alt uteoppholdsareal er foreslått sikret i bestemmelsene (pkt. 6.1.1).



Figur 5. Gårdsrommet vil ligge delvis på nivå 2 til venstre for midten, og delvis på nivå 3 i midten. Friområdet vil ligge på nivå 4 til høyre i bildet.

Uteoppholdsarealet som skal ligge på bakkeplan er foreslått etablert enten på naturterreng eller opparbeidet dekke, jf. bestemmelsene pkt. 3.1.5.g, men illustrasjonene viser at i praksis vil alt uteoppholdsareal ligge på opparbeidet på dekke eller terreng som må tilføres masser. I bestemmelsene er det videre åpnet opp for at 10% som ikke er naturterreng kan få vegetasjonssoner med trær (bestemmelse 3.1.5. g), noe vi vurderer til å i praksis være 10% av alt uteoppholdsareal definert som bakkeplan. Det sikres gjennomgående gangforbindelse (bestemmelse 3.2.2.e).

Deler av avsatt grønnstruktur i KPA er foreslått regulert til friområde. Arealet er regnet med som uteoppholdsareal for boligene og utgjør 27%. Arealet oppfyller i dag ikke kriteriene for allmenn bruk til opphold og lek. Arealet består av bratt terreng, med en gangvei på oversiden lengst i øst, og en fjellskrent på nedsiden. Det foreslås terrengbearbeiding i dette området slik at den gjenværende grønnstrukturen bedre kan oppfylle funksjonen som grønnstruktur og uteoppholdsareal. I bestemmelsene pkt. 3.5.1 er det foreslått at friområdet skal være offentlig tilgjengelig naturlekeplass med tilkomst til offentlig gangveg i øst. Samtidig er det foreslått eierform privat, og beliggenheten nedenfor en skrent og inn mot en boligfasade vil sannsynligvis bidra til at friområdet ikke vil oppleves like offentlig som intensjonen. Plan- og bygningsetaten støtter likevel forslaget ettersom arealet er foreslått opparbeidet, og blir mer brukbart enn det er i dag.

KPA's intensjoner om at mesteparten av uteoppholdsarealene skal etableres på bakkeplan er ikke oppfylt i planforslaget. Kvalitetskravene kan etter vår vurdering likevel oppfylles. Deler av boligene får direkte kontakt med uteoppholdsarealer på bakkeplan (Figur 5). Selv om store deler av uteoppholdsarealene enten plasseres over dekke eller på tak støtter plan- og bygningsetaten forslaget. Det vurderes som en kvalitet for beboerne å ha opparbeidede arealer med gode solforhold og utsikt mot nærliggende områder.

Forslag til uteoppholdsareal er tilfredsstillende løst, men det må vises at mengde angitt i bestemmelsene er gjennomførbar. I det illustrerte felles uteoppholdsarealet (planbeskrivelsen s. 23) er det inkludert areal som er avsatt til sykkelparkeringsplasser. Det er også tatt med en amfitrapp uten å oppgi om kravet til maks helning på 1:3 er oppfylt. Det

ikke registrert at forslagsstiller har rettigheter i naboeiendommene sør og øst for gnr. 44, bnr. 695 til opparbeiding av uteoppholdsareal og friområde, eller til å gjennomføre nødvendige skredsikringstiltak. Til sluttbehandling må bestemmelsene oppdateres med et rekkefølgekrav om at feltet FRI skal opparbeides før bebyggelsen tas i bruk. Utvendig sykkelparkering, eller bratt areal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal hvis ikke annet er bestemt eller at skredsikring i faresonene kan gjennomføres.

Formingsveileder

I formingsveilederen benyttes prinsipper om kantsoner for å skille private og felles arealer på bakkeplan. Formingsveilederen legger vekt på skjerming med vegetasjon mot halvprivat sone og felles områder. Prinsipper for kantsoner er vist i formingsveilederen, men bestemmelsene sikrer ikke hvordan kantsonene blir, som foreslår at grensene skal tydeliggjøres med enten materialbruk, høydeforskjeller eller vegetasjon (pkt. 3.1.5.j). Plan- og bygningsetatens vurdering er at høydeforskjeller kan være et effektivt virkemiddel for å ivareta privatliv for boenheter på bakkeplan og samtidig sikre oppholdskvalitet på felles uteoppholdsarealer. Prinsippene i formingsveilederen må derfor jobbes videre med.

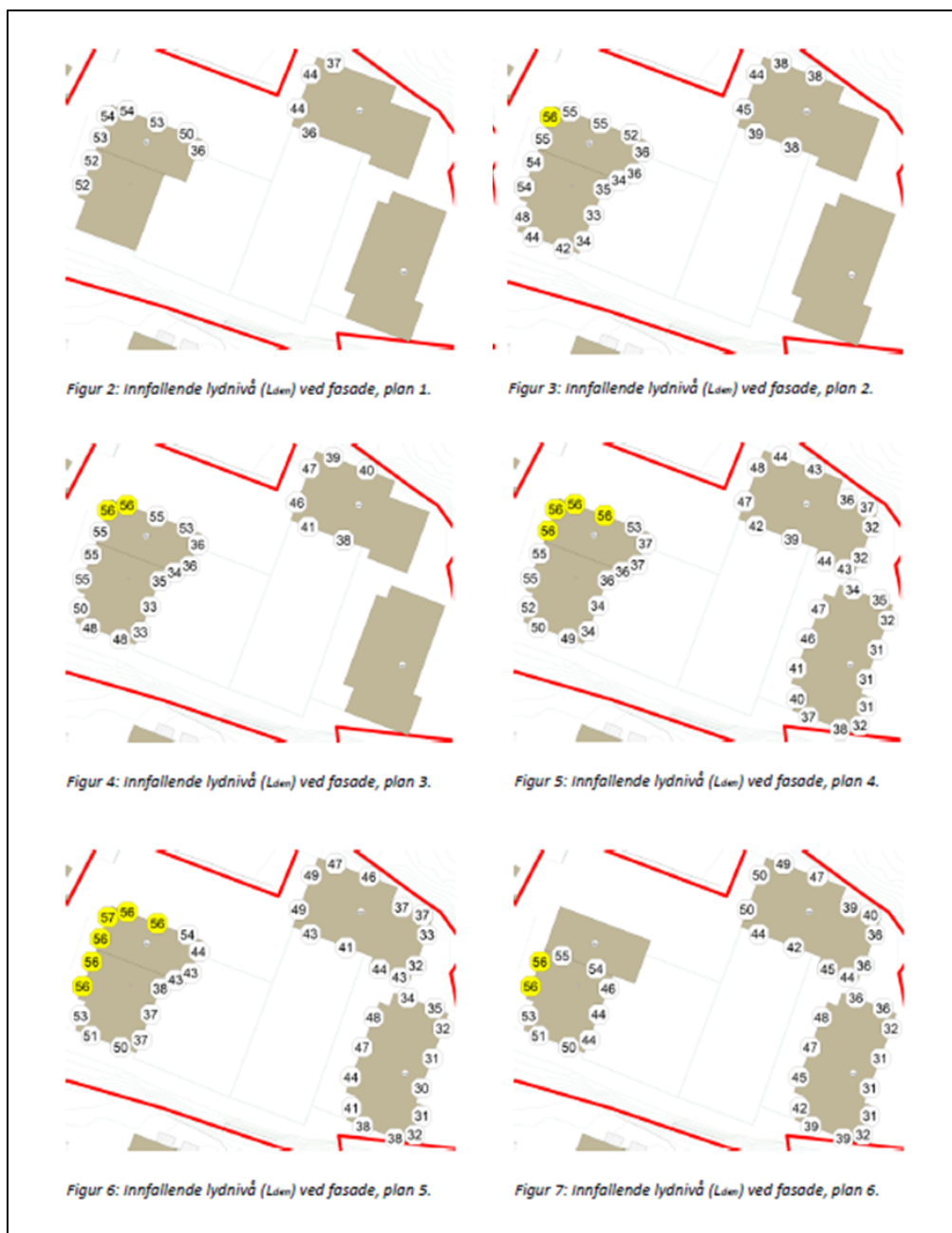
Det er positivt at boligene sikres privat uteoppholdsareal, men foreslått utkraging av balkonger på inntil 2,5 meter kan skape skygge for underliggende boliger. Maksimal utkraging er ikke vist i prinsippskissene (formingsveileder datert 09.04.2025 s. 9). Til sluttbehandling av planforslaget må det tas konkret stilling til utforming av kantsoner og tillatt utkraging av balkonger. Plan- og bygningsetaten anbefaler at balkongene blir integrert i fasaden og utkragingen bør begrenses til maksimum 2,0 meter.

I planforslaget foreslås at fasademateriale skal være i tre og tegl på bebyggelsen mot vest. Variasjon i fargepalett er vist formingsveileder. Plan- og bygningsetaten støtter valg av materialer og farger.

Støy

Planområdet er berørt av gul sone for vegtrafikkstøy. Avstanden til holdeplass for bybanen gjør at den er vurdert av støykonsulent å være ikke-dimensjonerende og er dermed ikke tatt med i støyberegningene. Det er uklart hva som er bakgrunnen for denne vurderingen. Etter vår vurdering må støyvurderingene oppdateres med utregnet sumstøy.

Blokk A har fasade mot vest der leiligheter på hvert plan vil få støy på fasade som er høyere enn grenseverdien på 55 desibel (Figur 6). I forslag til bestemmelser pkt. 3.2.2.a er det foreslått at «stille side kan oppnås ved dempet fasade som tett rekkverk med 1,2 m høyde for balkonger og takterrasser i støyeksponerte fasader». I bestemmelse 3.2.2.b er det foreslått at dempet fasade kan benyttes for å oppnå stille side på halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom for «enkelte hjørneleiligheter». Det står ikke i bestemmelsene hvor mange leiligheter dette gjelder, men støyberegningene som er vedlagt planforslaget viser at i fire plan vil stille side kun oppnås dersom leilighetene blir gjennomgående. PBE vurderer at de to formuleringene om å tillate dempet fasade som stille side må utgå.



Figur 6. Støysituasjon. Hjørneleiligheter i plan 2 til 6 vil ikke klare stille side og er anbefalt gjennomgående ut mot gårdsrommet i øst.

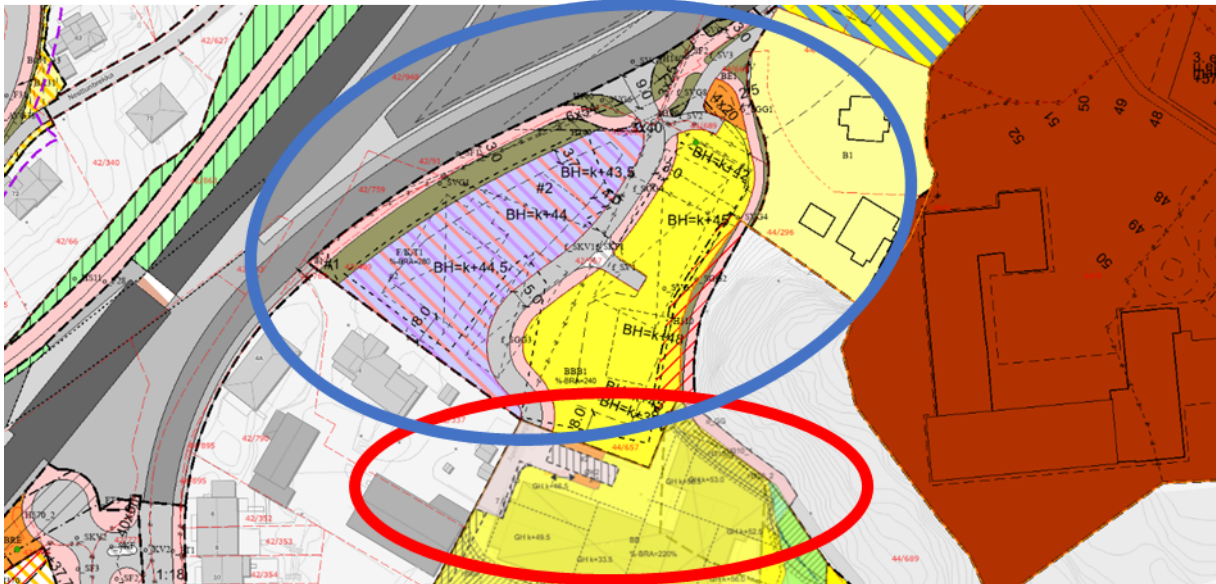
Trafikk

Planområdet har adkomst via regulert kjørevei i tilgrensende plan [Fana. Gnr 42. Bnr 409 mfl., Skjoldsskiftet sørøst \(planID 60080000\)](#) (Figur 7). Veirett er sikret i privatrettslig avtale.

I trafikkanalysen er det beregnet at dagens næringsvirksomhet gir en trafikk på 145 ÅDT¹. Analysen viser at ny boligbebyggelse vil gi en biltrafikk på ÅDT 120. Trafikkanalysen viser at det vil bli en netto reduksjon i biltrafikken. Dette kan oppnås ved å redusere parkering, som er foreslått til maksimum 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bruksareal bolig. Foreslått dekning er i tråd med KPAs minimumskrav til parkering for byfortettingssone. Med

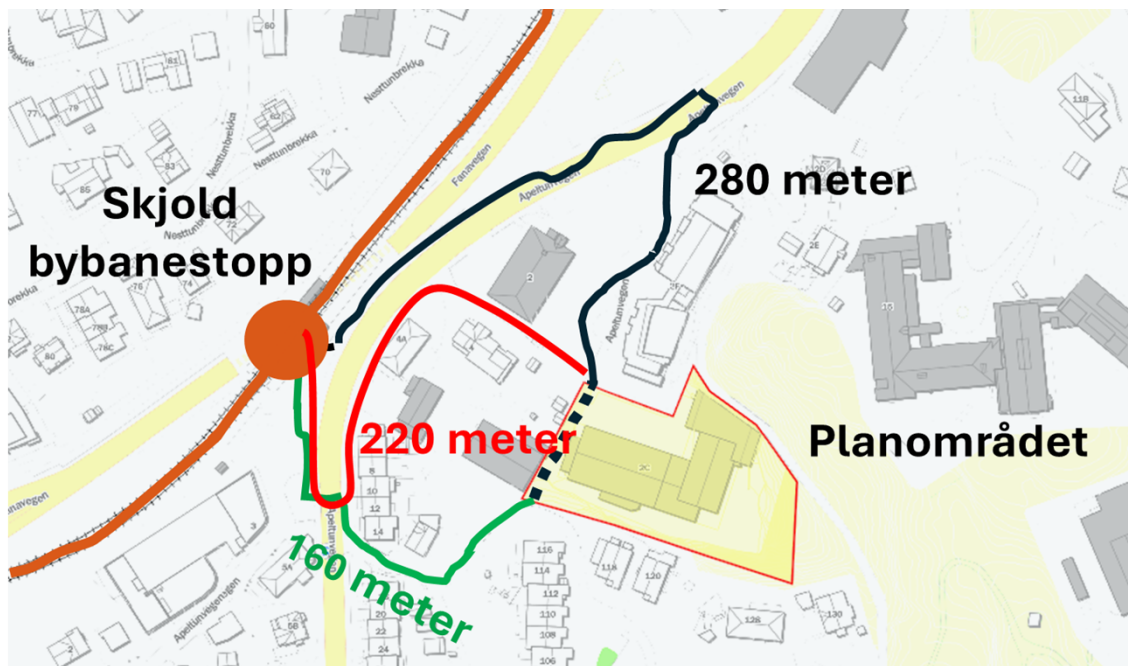
¹ ÅDT = årsdøgnetrafikk, biler per døgn

beliggenheten nær kollektiv og servicefunksjoner vurderer PBE at dekningen bør være på minimumskravet for å oppnå en klimanøytral og bærekraftig byutvikling som reduserer folks transportbehov i tråd med KPA §1. Det foreslås en p-plass for én delebil under fremspringet til bygg A. Plasseringen er omtalt i bestemmelsene, men ikke vist på tegninger.



Figur 7. Planområdet (rød sirkel) har vegtilkomst til offentlig veg som er regulert i plan 60080000 (blå sirkel).

Med beliggenhet nær holdeplass for bybanen og gode bussforbindelser er det lagt godt til rette for en reisemiddelfordeling i tråd med nullvekstmålet. Snarveg til holdeplass for bybanen er sikret i bestemmelsene til plan 60080000 og er etablert med trapp, og i planforslaget foreslås gjennomgående forbindelse videre sørover med bestemmelsesområde #1 i kart og bestemmelser (Figur 8).



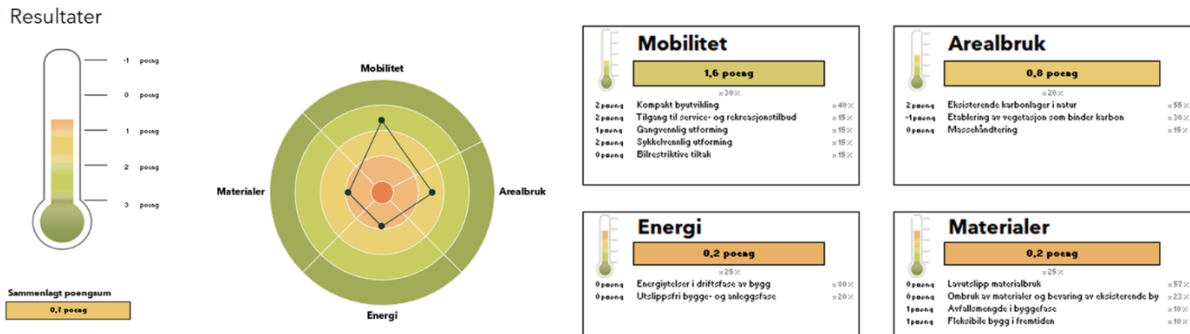
Figur 8. Gangtilkomster til bybanen. Svarte linjer går langs fortau, grønn og rød linje er snarveier som går dels langs stier og private veger. Sammenhengende gangforbindelse (stiplet linje) er foreslått sikret innenfor planområdet med bestemmelsesområde (#1 i plankart og bestemmelser).

Det er sikret minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig i tråd med KPA. Adkomst for sykkelparkering er ikke vist i illustrasjonsplanen eller sikret i planforslaget. 20% av sykkelparkeringsplassene skal kunne lokaliseres ute. Utendørs sykkelplasser for gjester kan aksepteres, men areal avsatt til sykkelparkering kan ikke inngå i uteoppholdsarealberegningen (se eget avsnitt) eller på et areal uten god tilkomst. Plassering og god adkomst til innvendige sykkelparkeringsplasser må komme frem i planforslaget til sluttbehandling.

Klima og energi

I klimagassberegningene datert 04.06.2024 vises det til at et alternativ med bevaring av eksisterende bygg og tilbygg kunne gitt 20-25 leiligheter, mot 60 leiligheter som er lagt til grunn i foreliggende planforslaget. Et alternativ med bevaring og tilbygg ville gitt ca. 40% lavere utslipp i forbindelse med tomtebearbeidelse og byggeplass, jf. klimagassberegningene datert 04.06.2024. Planforslaget legger ikke til grunn at eksisterende bygninger skal gjenbrukes, men at ombrukskartlegging skal gjøres i byggesak og vil håndheves som et TEK17-krav. Det er heller ikke lagt opp til spesielle energiltak, men i planbeskrivelsen argumenteres det med at blokkbebyggelse er en boligtype som minimerer varmetap. I planbeskrivelsen side 37 nevnes også ambisjoner om «lett fossilfri byggeplass» etter definisjonen i veileder til klimanorm, men dette er ikke sikret.

I klimagassberegningene er det antatt at et område mot øst av planområdet på 1285 m² må utgraves med 4 meter (dybde basert på snitt). Den antatte utgravningen er vurdert som høyst usikker. Samtidig krever prosjektet en vesentlig utfylling.



Figur 9. Klimanorm

Etter vår vurdering gir det en god måloppnåelse at prosjektet har et høyere antall boliger i nærheten av bydelssenter, bybane, kollektiv og sykkelveier. Men et scenario med bevaring og/eller gjenbruk av eksisterende bygg må inngå i klimagassberegningene og behovet for masser til oppfylfing må fremgå av reviderte klimagassberegninger til sluttbehandling. Ambisjonen om fossilfri anleggs plass bør også sikres i bestemmelser.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. PBE vil i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Planområdet ble undersøkt den 9. oktober 2023 av fagperson etter gjeldende instruks for kartlegging av naturtyper (M-2209). Det er benyttet eksisterende informasjon fra offentlige databaser.

I skråning sør i planområdet ble det gjort funn av ung plante av asketre. Gråspurv ble observert, og nær planområdet er det registrert mulig hekkeplass for fiskemåke. Alle artene står på rødlisten. Ask har status sterkt truet, fiskemåke er sårbar og gråspurv nær truet.

Langs grusveien nordøst for planområdet består vegetasjonen av vanlige tresorter som bøk, rogn, selje og bjørk. Det er ikke registrert naturtyper.

Av fremmede trearter innenfor planområdet ble det funnet hjertetre (lav risiko), gul valmuesøster (potensielt høy risiko), amerikahumleblom (høy risiko), platanlønn, bulkemispel, dielsmispel, sprikemispel, krypfredløs, og sitkagran med svært høy risiko.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Innenfor planområdet er det ikke registrert naturtyper og det er lite vegetasjon og vegetasjonen inngår ikke i et større sammenhengende område. Det tekniske inngrepet foregår i stor grad på allerede bearbeidet terreng og i et område som allerede bærer preg av forskjellige byggetiltak i et urbanisert område. Ung ask finnes i området der det skal etableres mur og brannsoppstillingsplass. Asken er foreslått flyttet (bestemmelse 4.1.2.a). Ask er utsatt soppen askeskuddbeger, og ung ask er spesielt utsatt og suksessraten ved flytting eller nyplantning svært variabel ifølge NIBIO². Flytting eller bevaring har lite for seg om trærne ikke er motstandsdyktige mot soppsykdommen. Det er heller ikke gjort rede for hvorvidt nødvendig skredsikring gjør flytting av ask realistisk. Til sluttbehandling må det vurderes om trærne har overlevelsespotensiale og om flytting er hensiktsmessig og mulig, alternativt om brannoppstillingsplassen kan gjøres noe mindre ved en hjørneavrunding der hvor trærne står plassert.

§9 føre var-prinsippet)

Vi vurderer at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jf. naturmangfoldloven § 9.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Flytting av ask vil inngå i prosjektets kostnader og bæres av tiltakshaver. Det samme gjelder kostnaden ved fjerning av fremmede arter. Anleggsarbeid som inkluderer sprenging må unngås i hekketiden (mai-juni) for å redusere forstyrrelser for hekkende fugl, hvilket er foreslått sikret i bestemmelsene pkt. 2.3.1.

Barn og unge

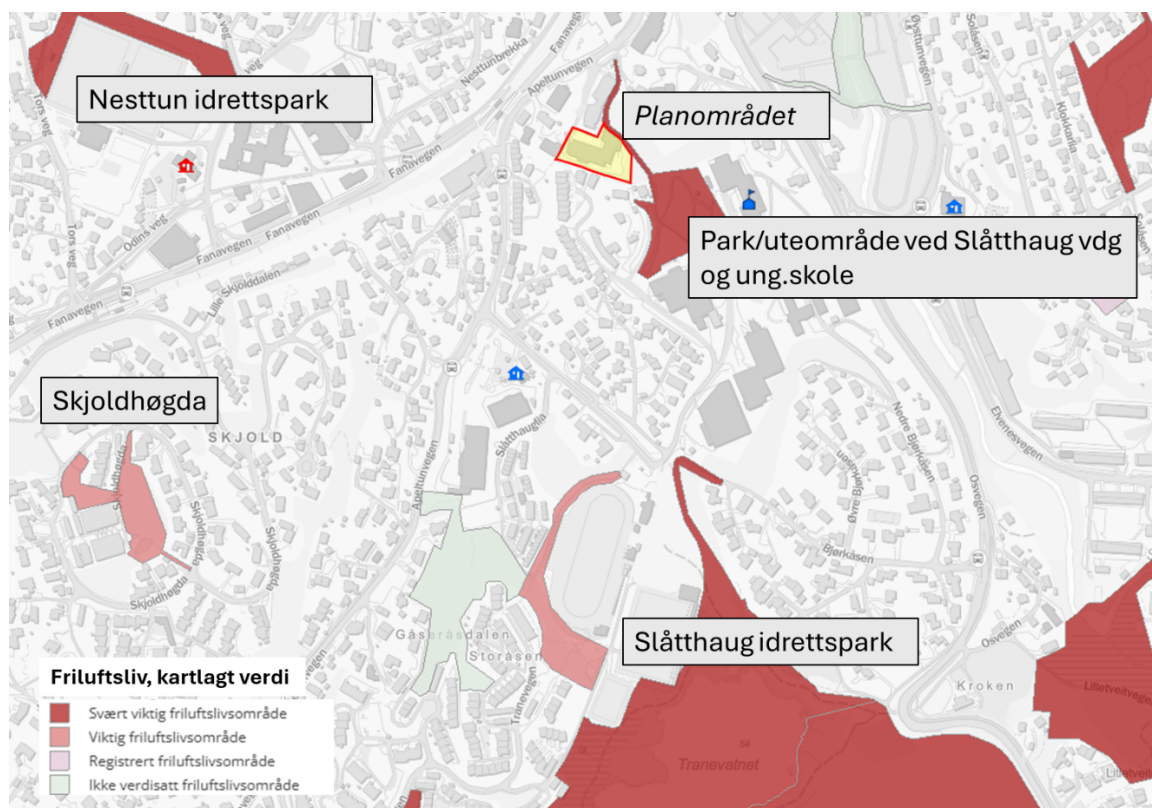
Planforslaget beslaglegger ikke arealer som er i bruk av barn og unge i dag. Innenfor planområdet er det foreslått eget friområde med lekeplass.

² <https://www.nibio.no/nyheter/faktaark-om-askeskuddsjuke> sjekket 11.04.2024

Det er registrert flere friluftsområder i nærheten av planområdet, i tillegg til at det finnes flere idrettsanlegg med idrettsbaner og treningsapparater/tufteparker (se oversikt Figur 10). Et svært viktig friluftsområde ligger i nærheten av planområdet, som består av blandingskog, åpen mark og opplyste gangveier, og er registrert med stor brukerfrekvens og litt opplevelseskvaliteter. Dette området inngår dels i uteområdet til Slåtthaug ungdomsskole og Slåtthaug videregående skole.

Nesttun idrettspark ligger fire minutter unna med sykkel. Her er det trampoliner, ulike ballbaner, pump-track-bane og treningsapparater. Slåtthaug idrettspark med fotballbaner og tuftepark ligger seks minutter unna med sykkel.

Nærmest opparbeide lekeplass ligger ved Idavollen barnehage, ved siden av Nesttun idrettspark.



Figur 10. Oversiktskart over kartlagte leke- og friluftsområder i nærheten av planområdet.

Skole

Vurdert skolebehov etter retningslinjer til KPA § 13 vil utgjøre 30 elever. Dette med utgangspunkt i 1 elev pr årstrinn (1.- 10.klasse) pr 20 boenheter, uavhengig av boligtype.

Planområdet sokner til Smørås barneskole som ligger omtrent 1 km sørover. Nærmeste ungdomsskole er Slåtthaug skole som ligger 200 m gangavstand øst for planområdet.

Smørås skole har kapasitet til 250 og Slåtthaug skole har kapasitet til 500. Skolene har i dag ledig kapasitet og elevtallet er forventet å synke fremover mot 2045, hvilket gjør at begge skoler vil ha kapasitet til flere elever. PBE har supplert vurderingene i planbeskrivelsen med

oppdaterte tall kunnskapsgrunnlaget som er del av skolebehovsplan 2025-2045 på høring per mai 2025.

Barnehage

Vurdert barnehagebehov etter retningslinjer til KPA § 13 vil utgjøre 18 barnehagebarn. Dette med utgangspunkt i 6 barnehagebarn pr 20 boenheter, uavhengig av boligtype.

Nærmeste barnehage er Eventus Eventyrdalen 450 meter i gangavstand og Idavollen 650 meter i gangavstand, og Kidsa Øvsttun 700 meter i gangavstand. Ifølge Barnehagebruksplan 2022-2035 er det underdekning på barnehageplasser for Smørås skolekrets når en dekningsgrad på 95% legges til grunn. Endringer i barnetallet i sammenheng med boligbygging i bydelen er tatt hensyn til i barnetallprognosene. Samtidig ligger Idavollen og Kidsa Øvsttun i Midtun skolekrets som har overkapasitet. For området er det altså tilstrekkelig dekning i barnehagekapasitet.

Oppsummering og videre planprosess

PBE støtter hovedformålet i planforslaget, men vurderer at følgende må følges opp i den videre planprosessen:

- Alle murer, også de under 3 meter, må gi gode overganger mellom tiltak og terreng, og i nødvendig grad inngå som skredsikringstiltak.
- I faresonene H310 må tiltak mot skred sikres slik at tilstrekkelig sikkerhet for tiltak innenfor felt BB og FRI oppnås.
- Stille side kan ikke løses som dempet fasade, og må om nødvendig oppnås med gjennomgående leiligheter.
- Sumstøy som inkluderer veg og bybane må vurderes.
- Alle sykkelplasser skal ha trinnfri tilkomst, og kan ikke plasseres på uteoppholdsarealer
- Plass for bildeling må vises i illustrasjonsplan
- Klimagassberegninger må oppdateres. Lett fossilfri anleggsplass bør sikres.
- Ask må vurderes nærmere for om bevaring på stedet eller om flytting er aktuelt.
- Det må jobbes mer med kantsoner langs fasadene. Størrelse på balkonger og virkning på felles uteoppholdsareal må redegjøres for, og bestemmelser og formingsveileder må oppdateres.

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. 44, Bnr. 695, Apeltunvegen, Reguleringsplan, arealplan-ID 71090000
vist på plankart, datert 09.04.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 09.04.2025

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 09.04.2025

Reguleringsbestemmelser datert 09.04.2025

Planbeskrivelse datert 09.04.2025

Merknadsskjema datert 15.09.2024

Illustrasjonsplan datert 06.05.2024

Snitt og oppriss datert 06.05.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 21.10.2024

ROS-analyse datert 07.2025

VA-rammeplan datert 07.12.2024

Uttalelse VA-rammeplan datert 08.01.2025

Kulturminnedokumentasjon datert 15.08.2024

Uttalelse byantikvaren 15.08.2024

Støyrapport datert 09.04.2024

Renovasjonsteknisk plan datert 19.08.2024

Uttalelse fra Bir datert 01.10.2024

Trafikkanalyse og mobilitetsplan datert 07.02.2025

Naturmangfoldrapport datert 15.04.2024

Klimagassberegning datert 04.06.2024

Klimanorm datert 07.02.2025

Naturfarevurdering datert 03.02.2025

Formingsveileder datert 09.04.2025

Stedsanalyse datert 16.06.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20717