



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56649-94

Fana. Gnr. 40, Bnr. 354, Sætervegen (planID 66320000). Sluttbehandling av detaljregulering

Hva saken gjelder:

Sweco Architects foreslår på vegne av Webu AS detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel (figur 1 og 2). Intensjonen med planforslaget er å rive eksisterende tomannsbolig og garasje, og etablere konsentrert småhusbebyggelse i form av åtte rekkehus fordelt på to bygningskropper.

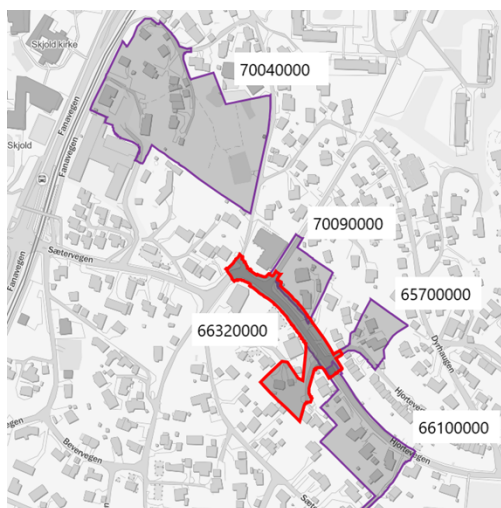


Figur 1 og 2. Planområdet

Viktige tema i planprosessen har vært volum, byggehøyder, terrengtilpasning, renovasjon, parkering, tverrforbindelser, stedstilpasning, trafikksikkerhet og utbyggingsavtale for utbedring av Hjortevegen.

Planområdet

Planområdet ligger sentralt på Skjold, og er ett av fire planforslag som er under arbeid (figur 3, tabell 1). En tilgrensende plan, detaljregulering for Fana. Gnr. 40 Bnr. 531 mfl., Hjortevegen (planID 65700000) ble vedtatt av bystyret den 02.10.2024.



Figur 3. Planer i arbeid. Foreliggende plan markert i rødt.

Plan	Status	Ca. antall boenheter
66320000	Foreliggende planforslag	8
70040000	2. gangs behandling hos PBE	76
70090000	Forberedelse til politisk sluttbehandling	24
65700000	Vedtatt 02.10.2024	8
66100000	Offentlig ettersyn i 2020	34

Tabell 1. Planer under arbeid

Det er i tillegg gitt rammetillatelse til oppføring av en boligblokk med 8 boenheter i Sætervegen 7.

Innholdet i planforslaget

Planområdet består av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1954, med tilhørende garasje-, terrasse- og hageanlegg som forutsettes revet (figur 4).

Ny bebyggelse er foreslått med et bruksareal på omtrent 1400 m² inkludert parkering for bil og sykkel. Bebyggelsen er delt inn i to boligrekker med ulik størrelse (figur 5). Den sørligste rekken (hus B) består av tre enheter i rekke og den nordligste består av fem enheter i rekke (hus A). Seks av boligene er gitt en høyde på tre etasjer, hvor øverste etasje har et moderne saltak. De to ende-enhetene i nord og sør er på to etasjer og skal ha flatt tak, med mulighet for takterrasse og en liten loftstue.



Figur 4. Eksisterende bebyggelse Figur 5. Planlagt bebyggelse

Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer. Fasaden skal bestå av minimum to fargenyanser/paneltyper for å skape variasjon. Bebyggelsen skal fremstå som fem eller færre volum ved hjelp av saksing av bygningskroppen, ulike knekkpunkt på mønene og ulik farge/panelbruk.



Figur 6. Illustrasjon av ny bebyggelse

Forslagsstiller skriver i planbeskrivelsen at det er valgt smale akser (fasadebredder) for å kunne lage bygg over tre plan uten at de blir så store at de utelukker familier med middels inntekt. Boligene er på ca. 130 m² som gjør at de kommer i et fornuftig prissjikt, og dermed får en mer sosial markedstilnærming.

Parkeringsdekningen for bil ligger i nedre del av bestemmelsene til KPA, med en dekningsgrad på 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig. Det er totalt 7 parkeringsplasser, hvor av 6 av disse (inkludert HC) plasseres i parkeringskjeller. Den siste plassen er lagt utendørs ved innkjøring til kjeller og vil fungere som gjesteparkering. I parkeringsgarasjen finnes også sykkelparkering til 30 sykler.

Overordnede føringer

Området er avsatt til byfortettingssone (sone 2) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Plan- og bygningsetaten igangsatte i 2020 arbeid med en overordnet [steds- og trafikkanalyse for Skjold](#). I prosessen ble det gjennomført møter og befaringer med representanter fra naboer, skoler, barnehager i nærområdet, samt offentlige høringsinstanser. Steds- og trafikkanalysen skal ligge til grunn for fremtidige detaljreguleringer på Skjold. I den overordnede stedsanalysen for Skjold er det anbefalt fire byggesoner basert på gangavstand til Skjold bybanestopp, tilpasset terrengnivåer og bygninger. Planområdet ligger i sone B, som anbefales for lavblokker med innslag av blant annet rekkehus.

Medvirkning og prosess

Planarbeidet ble startet opp i 2019, med høring og offentlig ettersyn av planforslaget i perioden 21.05.2022-05.07.2022. Det kom inn 12 private merknader og 9 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 26.11.2024.

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

- Forholdet til overordnet steds- og trafikkanalyse for Skjoldområdet: Fortetting på Skjold er belastende, Skjold har nådd bristepunktet for ny utbygging, trafikken de siste årene har økt voldsomt.
- Trafikksikkerhet og utbedring av Hjortevegen: Økt trafikk fra dette prosjektet må ses i sammenheng med andre planlagte prosjekter i Hjortevegen, negativ til at regulert løsning legger beslag på eiendom, myke trafikanter må hensyntas, kjørebanebredden må økes, tilbakemeldinger til bestemmelser om vegareal og rekkefølgekrav.
- Byggehøyder og tilpasning til nabobebyggelse: Byggehøyden bør reduseres, takterrasser gir innsyn, solforholdene vil forringes.

- Bokkvalitet og uteoppholdsareal: Støtter fagetatens vurdering om at minimum aksebredder sikres i bestemmelsene, det må sikres tilbud til de ulike aldersgruppene.
- Naturmangfold: Det er observert hjort, rødlistede fugler og pinnsvin i området, det ligger bøk og furu i planområdet, grønne korridorer og kollen må bevares, feil og mangelfulle opplysninger om naturmangfold.
- Parkering: Bør ligge på minstekravet i KPA, stiller spørsmål ved om sykkelparkering i henhold til minimumskrav er tilstrekkelig.

Det er gjort følgende endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Det er sikret i bestemmelsene at i mellomrom mellom byggene i øst, der det er trapp opp til felles uteareal, skal det trappes av murer slik at disse har maksimal høyde på 1,5 meter per avtrapping. Det skal beplantes mellom murene.
- Bestemmelser om støv og støy i anleggsperioden er lagt inn.
- Minimum aksebredder er sikret i bestemmelsene.

Begrensede høringer

Etter offentlig ettersyn er det foretatt to begrensede høringer. Den første begrensede høringen ble gjennomført i perioden 19.04.2023-22.05.2023 sammen med naboplan Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen (planID 65700000, vedtatt 02.10.2024). Hovedtema var:

- Endret vegbredde, utforming og siktsoner for regulert gang- og sykkelveg i Hjortevegen og Dyrhaugen. Endring i bestemmelser knyttet til opparbeidelse slik at rekkefølgekrav kan innfris gjennom utbyggingsavtale med Bergen kommune.
- Mindre endringer i takform for å redusere skygge på naboeiendommer, og bestemmelser som sikrer at det ikke er tillatt med takopplett.

Det kom inn 5 private merknader og 4 uttalelser fra høringsinstanser til denne. Naboer poengterer at trafikksikkerheten for barn og unge fremdeles er dårlig, stiller spørsmål ved trafikksikkerhet og støy i anleggsperioder, og er negative til at foreslått endring fører til inngrep på deres eiendommer. Naboer er også bekymret for innsyn fra ny bebyggelse, og mener bebyggelsen på tilpasses bedre til eksisterende boliger.

Den andre begrensede høringen ble gjennomført i perioden 15.02.2024-07.03.2024 sammen med naboplan Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen (planID 65700000, vedtatt 02.10.2024). Hovedtema var:

- Plangrensen ble utvidet for å sikre opparbeiding av offentlige samferdselsformål i krysset Hjortevegen/Skjoldstølen, i samsvar med vegarealet til plansak Fana, Gnr. 40, Bnr. 533 mfl., Hjortevegen.

Det kom inn 2 private merknader og 1 uttalelse fra høringsinstanser i den andre høringen. Skjold senter er negativ til at foreslått areal til gang- og sykkelveg vil legge beslag på areal på deres eiendom. Bymiljøetaten, som vegeier, er positiv til endringene som er gjort. Dette er tema som kun berørte plan 65700000.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

Byggehøyder og utforming

Til offentlig ettersyn påpekte PBE at foreslått bebyggelse vil ta ettermiddags- og kveldssolen på uteoppholdsarealet til eiendommene Hjortevegen 9, 13A og 13B i mai og juni. PBE vurderte at foreslått bebyggelse medførte uforholdsmessig store ulemper for disse naboeiendommene, og at det måtte gjøres grep for å redusere ulempene før sluttbehandling. Samtidig godtok PBE foreslått byggehøyde på maksimalt tre etasjer. Etter offentlig ettersyn

har forslagsstiller endret takform for å redusere naboulempene noe. PBE vurderer at endringene er svært begrenset, men at foreslåtte grep er tilstrekkelig.

Det er sikret flere bestemmelser om arkitektur og utforming av byggene. PBE vurderer at foreslått bebyggelse er godt tilpasset nabolaget både i høyder og utforming.

Bokvalitet og aksebredde

Aksebredden på rekkehusbebyggelsen har vært et tema gjennom planprosessen. PBE har i utgangspunktet anbefalt en aksebredde på seks meter, lik tilbakemeldingen som ble gitt i naboplan Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen (plan 65700000). Til offentlig ettersyn la PBE til grunn at foreslått aksebredde i planforslaget var økt fra 4,0 til 4,4 meter, og var positive til dette. I den begrensede høringen i 2023 var det sikret aksebredde på minimum 4,2 meter. Dette er nå økt til 4,3, og forslagsstiller har oppgitt at de ikke klarer å oppnå 4,4 meters aksebredde på grunn av byggegrensen. PBE vurderer at det er uheldig med en aksebredde på kun 4,3 meter, men på bakgrunn av tidligere akseptert aksebredde til offentlig ettersyn som kun er 10 cm mindre enn til sluttbehandling vil PBE anbefale planforslaget slik det foreligger.

Trafikale forhold

Etter vedtak av naboplanen Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen (planID 65700000) i bystyret 02.10.2024, har planområdet i foreliggende plan blitt innsnevret. Regulering av den kommunale kjørevegen Hjortevegen inngår ikke lenger i planforslaget da dette ble regulert gjennom den vedtatte naboplanen. Det er i hovedsak stilt likelydende rekkefølgekrav som i plan 65700000.

Bystyret vedtok å endre rekkefølgekravet i plan 65700000 fra å gjelde før igangsettingstillatelse til før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. PBE vurderer at ved å utsette rekkefølgekrav til brukstillatelse, kan en risikere at utbygger går konkurs før brukstillatelse er gitt. Det er også en risiko at det blir gitt dispensasjon når det søkes om brukstillatelse. I begge tilfeller vil kommunen måtte betale utbyggers andel av kostnaden. PBE opprettholder derfor anbefalingen om å knytte rekkefølgekravet til før igangsettingstillatelse.

Konklusjon

PBE slutter seg til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Plan- og bygningssetaten anbefaler følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana. Gnr. 40, Bnr. 354, Sætervegen, arealplan-ID 66320000 vist på plankart, sist datert 30.10.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 26.11.2024

Økonomiske konsekvenser:

Vedtak av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til planforslaget sitt hovedgrep og hovedformål og anser området til å være godt egnet til fortetting. Planområdet ligger i nærheten av bybanestopp, i kort sykkelavstand til bydelssenter og i gangavstand til viktige målpunkt i hverdagen som skole, barnehage, idrett og dagligvarebutikk.

Behovet for flere boliger i Bergen er stort, og byrådet har derfor i sin politiske plattform forpliktet seg til å jobbe for regulering og bygging av flere boliger. Byrådet er særlig opptatt av å legge til rette for familieboliger og å utvikle gode bomiljø i alle bydelene.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Bokvalitet

Byrådet er opptatt av at boligene som blir bygget i Bergen skal ha gode kvaliteter, både inne i og utenfor boligen. Det er også viktig at boligene får en utforming som gjør de attraktive for barnefamilier og at det blir mulig for disse familiene å bli boende der over lengre tid.

Prosjektet er foreslått med aksebredde (fasadebredde) på minimum 4,3 meter, noe PBE vurderer å være uheldig. Byrådet kan være enige med PBE om at for smale aksebredder kan påvirke bokvaliteten inne i boligene. Forslagsstiller har redegjort for at det ikke vil være mulig å oppnå mer enn 4,3 meters aksebredde på grunn av byggegrensene. Samtidig kan det vises til at alle boligene får godt med lysinnslipp og utsyn mot uteområdene, samt privat markterrasse og balkong. I tillegg til dette vil de to enhetene på to etasjer opparbeides med takterrasser.

Byrådet mener det er positivt at det nå foreslås rekkehus i et område som er preget av flere etablerte og planlagte blokkprosjekter. Dette gjør foreslått bebyggelse mer stedstilpasset, og mer attraktiv for barnefamilier. At boligene vil være på rundt 130 m² bidrar også til at prosjektet blir tilgjengelig for en større kjøpergruppe.

Byrådet vurderer derfor at foreslått rekkehusprosjekt innehar tilstrekkelige kvaliteter som veier opp for at aksebreddene er noe smale.

Arkitektur/estetikk

Byrådet ønsker å skape en vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur som tar vare på Bergens særpreg.

Det er i bestemmelsene (§ 2.3) sikret at ny boligbebyggelse skal oppføres med fasader i naturmaterialer som trespon, trekledning og tegl. Fasadene skal bestå av minimum to materialer for å skape variasjon. Bebyggelsen skal fremstå som fem volum som bygges sammen i to rekker med henholdsvis 3 og 5 boenheter. Disse fem volumene skal defineres med horisontale og vertikale sprang i oppbyggingen. For å dempe høyden skal det være minimum ett bytte av material vertikalt i volumene. Det skal unngås bruk av reflekterende fasadematerialer. Det er også sikret at bebyggelsen skal ha saltak. Minimum takvinkel skal være 15 grader (§ 3.1.2.i.).

Byrådet ser at intensjonen bak bestemmelsene § 2.3 er å sikre variasjon, og at bebyggelsen skal tilpasse seg typologien i området, noe byrådet støtter. Samtidig mener byrådet at den delen av bestemmelsen som omhandler antall volum er uklar og kan være vanskelig å forstå. Byrådet foreslår derfor at § 2.3 endres til følgende, med ny tekst markert i rødt:

§ 2.3

Ny boligbebyggelse skal oppføres med fasader i naturmaterialer som trespon, trekledning og tegl. Fasadene skal bestå av minimum to materialer for å skape variasjon. Bebyggelsen skal fremstå som fem volum som bygges sammen i to rekker med hhv. 3 og 5 boenheter. Disse fem volumene skal defineres med horisontale og vertikale sprang i oppbyggingen.

Bebyggelsen skal etableres i to rekker med henholdsvis tre og fem boenheter. Volumene i rekkene skal ha horisontale og vertikale sprang i oppbyggingen. For å dempe høyden skal det være et minimum et bytte av material vertikalt i volumene. Det skal unngås bruk av reflekterende fasadematerialer.

Byrådet mener det er positivt at det er innarbeidet bestemmelser som sikrer planforslagets tilpasning til nabolaget og den eksisterende trehusbebyggelsen i området. Både byggehøyder, takform, bygningsform, uteoppholdsarealer, beplantning, materialbruk og fargebruk gjør prosjektet stedstilpasset med god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.

Trafikale forhold

Den kommunale vegen Hjortevegen ligger mellom to hovedveger (Fanavegen og Apeltunvegen) og har derfor en del gjennomgangstrafikk i tillegg til å være skoleveg. Byrådet er opptatt av at barn og unge skal ha en god og trafiksikker veg til skole og fritidsaktiviteter, og er kjent med at beboere i området er bekymret for trafiksikkerheten til gående og syklende.

Den kommunale vegen Hjortevegen ble regulert gjennom detaljregulering for Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen (planID 65700000, vedtatt 02.10.2024), med 2,5 meter fortau langs sørsiden, 6 meter veibredde, 0,5 meter til rabatt/rekkverk, og 3,5 meter gang- og sykkelveg langs nordsiden.

Alle planforslag i området skal sammen bidra til denne opprustningen, med ny gang- og sykkelveg og nye kryssløsninger. Det er stilt rekkefølgekrav til at tiltakene enten skal opparbeides eller være sikret opparbeidet gjennom en utbyggingsavtale, og vist til plan 65700000).

Byrådet vurderte i behandlingen av plan 65700000 at det var uheldig at etablering av ny gang- og sykkelveg vil medføre ulemper for flere tilgrensende eiendommer samt for Sparbutikken på Skjold, men at det var viktig med tiltak som forbedret trafiksikkerheten for de mange barn og unge som bruker vegen i dag, og vil bruke den i fremtiden. Det er viktige målpunkt (skoler, barnehage, idrettsanlegg) både i Fanavegen og Apeltunvegen, og Hjortevegen spiller en sentral rolle som bindeledd, både for gående og syklende. Den pågående transformasjonen fremskynder også behovet for bedre tilgjengelighet og mer trafiksikre løsninger enn det som finnes i dag.

I bystyrets behandling av plan 65700000 ble tidspunktet for rekkefølgekravet knyttet til Hjortevegen endret fra å gjelde før igangsettingstillatelse til før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dette styrer når utbygger inngår en utbyggingsavtale og betaler sin andel. PBE har frarådet en endring fra igangsettingstillatelse til før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i både plan 65700000 og i foreliggende planforslag. Dette grunnet økt risiko for at kommunen vil måtte betale utbyggers andel av kostnaden ved en eventuell konkurs. Byrådet ønsker ikke å påføre kommunen unødig økonomisk risiko, og anser det heller ikke som uforholdsmessig at utbygger må betale inn sin andel før igangsettingstillatelse, noe som er vanlig praksis. Byrådet anbefaler derfor at rekkefølgekravet ikke endres.

Parkering

Riktig parkeringsdekning i nye boligprosjekter er viktig for å øke prosjektets attraktivitet, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering.

I tidligfasen av planarbeidet ble det foreslått en svært lav parkeringsdekning i prosjektet. I prosessen ble det tydelig at en parkeringsdekning med kun to biloppstillingsplasser var krevende, særlig av hensyn til fremmedparkering. Parkeringsdekningen er økt, men ligger i nedre del av bestemmelsene til KPA (0,6-1,2 plasser i byfortettingssonen), med en dekningsgrad på 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig. Dette utgjør totalt 7 parkeringsplasser, hvorav 6 av disse (inkludert HC) plasseres i parkeringskjeller og den siste plassen er lagt utendørs ved innkjøring til kjeller og vil fungere som gjesteparkering.

Byrådet er positiv til at parkeringsdekningen i prosjektet har økt etter offentlig ettersyn, og er nå i innenfor kravet i KPA 2018 for byfortettingssonen. Planområdet har en sentral lokalisering, med nærhet til bybane og sykkelvegnett, og kan tåle en noe lavere parkeringsdekning. Byrådet mener samtidig at det er viktig å sikre tilstrekkelig med fleksibilitet i prosjektet, og redusere risiko for fremmedparkering. Byrådet foreslår derfor at bestemmelse § 3.1.2.o. endres til følgende:

«Det skal etableres inntil 8 biloppstillingsplasser, hvorav 1 biloppstillingsplass utendørs som vist i illustrasjonsplan. Alle biloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for elbil».

Konklusjon

Byrådet er positiv til at det legges opp til en skånsom fortetting med stedstilpasset bebyggelse nær bybanestoppet på Skjold. Prosjektet har flere gode kvaliteter og byrådet anbefaler derfor bystyret å vedta planforslaget.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

- a. Fana. Gnr. 40, Bnr. 354, Sætervegen, arealplan-ID 66320000 vist på plankart, sist datert 30.10.2024
- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 26.11.2024 med følgende endringer:
 - i. § 2.3 endres til følgende: *«Ny boligbebyggelse skal oppføres med fasader i naturmaterialer som trespon, trekledning og tegl. Fasadene skal bestå av minimum to materialer for å skape variasjon. Bebyggelsen skal etableres i to rekker med henholdsvis tre og fem boenheter. Volumene i rekkene skal ha horisontale og vertikale sprang i oppbyggingen. For å dempe høyden skal det være et minimum et bytte av material vertikalt i volumene. Det skal unngås bruk av reflekterende fasadematerialer».*
 - ii. § 3.1.2.o. endres til følgende: *«Det skal etableres inntil 8 biloppstillingsplasser, hvorav 1 biloppstillingsplass utendørs som vist i illustrasjonsplan. Alle biloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for elbil».*

Dato: 18. mars 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 19.12.2024 med følgende vedlegg:

Plankart datert 30.10.2024

Reguleringsbestemmelser datert 26.11.2024

Planbeskrivelse datert 26.11.2024

Merknadsskjema datert 26.11.2024

Illustrasjonsplan datert 05.11.2024

Illustrasjonsprosjekt datert 29.05.2024

Snitt datert 28.05.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 28.05.2024
Lengde- og tverrprofiler offentlig veg datert 25.09.2023
Lengde- og tverrprofiler privat veg datert 20.12.2019
ROS-analyse datert 16.05.2024
VA-rammeplan datert 05.07.2023
VA vedlegg datert 24.06.2019
Uttalelse fra Bergen vann datert 29.08.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 01.06.2022
Uttalelse fra Byantikvaren datert 01.06.2022
Renovasjonsteknisk plan datert 29.09.2020
Uttalelse fra BIR datert 29.09.2020
Trafikknotat datert 27.05.2024
Klimagassberegninger datert 23.10.2024
Klimanorm datert 21.10.2024
Stedsanalyse datert 22.01.2024