



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20557-84
Saksbehandler: Eline Aresdatter Haakestad
Dato: 19.12.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana. Gnr. 40, Bnr. 354, Sætervegen, Arealplan-ID 66320000

Om planforslaget

Sweco Architects foreslår på vegne av Webu AS detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel, se Figur 1.



Figur 1 Oversiktsbilde til venstre viser planområdet i rødt, og plasseringen til Skjold og Lagunen bybanestopp. Skråfoto til høyre viser tomten som skal transformeres i rød sirkel.

Intensjonen med planforslaget er å rive eksisterende tomannsbolig og garasje og etablere konsentrert småhusbebyggelse i form av åtte rekkehus fordelt på to bygningskropper. Planområdet ligger i byfortettingssone (BY) i kommuneplanens arealdel (KPA2018¹). Planlagt %BRA=130%, maksimal mønehøyde er på kote +71,5 meter.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.
Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

¹[KPA2018](#)

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 21.05.2022. Høringsfristen var 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. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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 nabobebygging: Byggehøyden bør reduseres, takterrasser gir innsyn, solforholdene vil forringes.
- Bokvalitet og uteoppholdsareal: Støtter fagetatens vurdering om at minimum aksebredde 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, stiller spørsmål ved om sykkelparkering i henhold til minimumskrav er tilstrekkelig.

Endringer etter offentlig ettersyn

På bakgrunn av merknader i denne saken og nabosaker, og innsigelse til plansak *Fana. Gnr. 40, Bnr. 542 mfl., Hjortevegen*², gjennomførte plan- og bygningsetaten (PBE) en overordnet steds- og trafikkanalyse for Skjold fra 2020 til 2022. I løpet av prosessen ble det gjennomført møter og befaringer med representanter fra naboer, skoler, barnehager i nærområdet, og offentlige høringsinstanser. Steds- og trafikkanalysen skal ligge til grunn for videre detaljregulering på Skjold.

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 26.11.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- 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 aksebredde er sikret i bestemmelsene.

² [Arealplan-ID 66100000](#)

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*³. 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. Endringene var felles med Hjortevegen-planen.
- 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 trafiksikkerheten for barn og unge fremdeles er dårlig, stiller spørsmål ved trafiksikkerhet 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*. 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*⁴.

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.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Planforslagets hovedformål er å tilrettelegge for 8 rekkehus med tilhørende uteoppholdsarealer og parkeringskjeller. Viktige tema i planprosessen har vært volum, byggehøyder, terrengtilpasning, renovasjon, parkering, tverrforbindelser, stedstilpasning, trafiksikkerhet og utbyggingsavtale for utbedring av Hjortevegen.

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

Forholdet til overordnede planer

Hovedformålet bolig er i tråd med KPA2018. Planområdet ligger omtrent 450 meter øst for bybanestoppet på Skjold. Med sentrale funksjoner i nærheten og parkeringsdekning for bil i tråd med KPA2018, bygger planforslaget opp under visjonen om gåbyen Bergen. Planforslaget vurderes til å være i samsvar med overordnede planer.

³ [Arealplan-ID 65700000](#), vedtatt i bystyret 02.10.2024.

⁴ [Arealplan-ID 70090000](#).

Steds- og trafikkanalyse for Skjoldområdet

I 2022 ble det ferdigstilt steds- og trafikkanalyse for Skjoldområdet⁵. I den overordnede stedsanalysen for Skjold er det gitt en anbefaling for fremtidig bebyggelse basert på sonene i KPA2018, terrenghøyder og omkringliggende bebyggelse. Det anbefales fire typer bebyggelsessoner (sone A-D), hvor sone A har høy tetthet og sone D har lav tetthet. I sone B, som planområdet ligger i, anbefales det lavblokker som en overgang mellom tette boligkvartaler i sone A og småhusbebyggelsen. Vi vurderer at foreslått rekkehusbebyggelse samsvarer med anbefalingene for sone B.

Den overordnede trafikkanalysen for Skjold tar for seg et stort analyseområde, men det sentrale interesseområdet er kommunal veg Hjortevegen og Sætervegen. I Hjortevegen-Sætervegen med sidegater, er konklusjonen i analysen at utformingen generelt vurderes å være nokså nær normalkravene. Det er forbedringspotensialer knyttet til siktforhold og kvaliteten på tilbudene for gående og syklende. Det anbefales at status for funksjonen til kommunal veg Hjortevegen må avklares, enten som samlevegfunksjon eller boliggate. I dialog med Bymiljøetaten er det foreslått en mellomting, som samsvarer med forventet ÅDT og at Hjortevegen er inkludert i sykkelnettlet i sykkelstrategien⁶. For nærmere beskrivelse av regulert løsning og rekkefølgekrav, se kapittel Samferdsel.

Byggehøyder

Planområdet ligger i en sideveg til kommunal veg Hjortevegen, og er omkranset av boligbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. De fleste eiendommene i området har relativt romslige hager som gir området et grønt preg. Hoveddel av planforslaget omfatter gnr. 40, bnr. 354 og 1826, som består av en vegetasjonskledd kulle i vest, med en del høye trær. Det står en horisontaldelt tomannsbolig fra 1954 på kollen, med tilhørende garasje-, terrasse- og hageanlegg, se Figur 2.



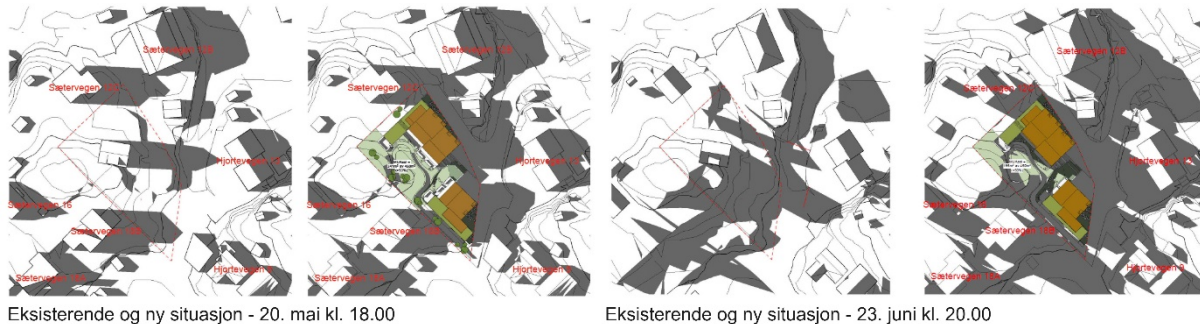
Figur 2 Bildet til venstre viser dagens situasjon fra vest. Eksisterende tomannsbolig som rives er vist i rød sirkel. Perspektivet til høyre viser foreslått ny bebyggelse, hus A i nord og hus B i sør.

Ny bebyggelse er foreslått med et bruksareal på omtrent 1400 m² inkludert parkering for bil og sykkel. Det foreslås et rom for avvik på omtrent 5% BRA, det vil si opptil 1470 m² BRA, og maksimalt tillatt bruksareal for felt BKS er 130%-BRA. Bebyggelsen er foreslått lagt mot kollen i nordøst og sør, og utbyggingen vil kreve noe terrenginngrep. Deler av kollen skal tilbakeføres etter utbyggingen. Maksimal mønehøyde er foreslått på kote +71,5 meter for hus

⁵ [Steds- og trafikkanalyse på Skjold.](#)

⁶ [Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030.](#)

A og kote +71,0 meter for hus B i felt BKS, som er lavere enn mønehøyden på eksisterende bolig (kote +73,2 meter). Byggene skal ha tre etasjer, og to etasjer med takstue på inntil 25 m² for de ytterste boenhetene i sør og nord.



Figur 3 Sol- og skyggeillustrasjonene datert 28.05.2024 viser eksisterende og ny situasjon. Her er utklipp fra eksisterende og ny situasjon 20. mai kl. 18.00 og 23. juni kl. 20.00.

Til offentlig ettersyn påpekte vi at foreslått bebyggelse vil ta ettermiddags- og kveldssolen på uteoppholdsarealet til eiendommene Hjortevegen 9, 13A og 13B i mai og juni. Vi 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 vi foreslått byggehøyde på maksimalt tre etasjer. Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller endret takform for å redusere naboulempene noe, se Figur 3. Vi vurderer at endringene er svært begrenset, men at foreslåtte grep er tilstrekkelig, siden vi aksepterte bebyggelse på tre etasjer til offentlig ettersyn.



Figur 4 Illustrasjon som viser foreslått utforming av bebyggelsen fra Hjortevegen.

Utforming og arkitektur

Det er sikret i bestemmelse 2.2 at nye bygg med tilhørende uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser, og i tråd med dagens bygningsteknologi. Ny boligbebyggelse skal oppføres med fasader i naturmaterialer som trespon, trekledning og tegl, se bestemmelse 2.3. Fasadene skal bestå av minimum to materialer for å skape variasjon. Bebyggelsen skal fremstå som fem volum som bygges sammen i to rekker med tre og fem boenheter, se Figur 4. Disse fem volumene skal defineres med horisontale og vertikale sprang i oppbyggingen. For å dempe høyden skal det være minimum et bytte av material vertikalt i volumene. Det skal unngås bruk av reflekterende fasadematerialer. Illustrasjonsprosjekt datert 29.05.2024 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen. PBE vurderer at foreslått bebyggelse er godt tilpasset nabolaget både i høyder og utforming.

Mellom de to foreslåtte bygningsvolumene skal det være minst seks meter, hvor det legges opp til trappeadkomst fra gateplan til felles uteoppholdsareal på kollen. I mellomrommet skal det trappes av murer slik at disse har maksimal høyde på 1,5 meter per avtrapping, se bestemmelse 2.7. Det skal beplantes mellom murene. Vi vurderer at trappeadkomsten til uteoppholdsarealet åpner opp bebyggelsen på en god måte, og bidrar til å fremme de grønne elementene, som er et av de karakteristiske trekkene på Skjold.

Uteoppholdsareal

I planforslaget legges det opp til minst 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, som er i tråd med minstekravet i KPA2018. Privat uteoppholdsareal er løst som markterrasse og takterrasse. Til offentlig ettersyn påpekte vi at solforholdene på markterrassene måtte vurderes til sluttbehandling på grunn av at disse lå mye i skyggen, men det skyldtes en feil i sol- og skyggeillustrasjonene. Vi vurderer at uteoppholdsarealet er godt løst.

Universell utforming og tilgjengelighet

Foreslått bebyggelse har ikke krav om heis, og har dermed ikke krav om universell utforming eller tilgjengelig boenhet. Det er heller ikke krav til universelt utformet uteoppholdsareal. Planforslaget legger til rette for etablering av en stitilkomst til uteoppholdsarealet langs sørvestsiden av hus B, se illustrasjonsplan datert 05.11.2024. Stien har en helning på 1:8, men kan benyttes som gangtilkomst med barnevogn og lignende.

Det kom innspill til offentlig ettersyn fra Barn og unges representant om at minimum ett av lekeapparatene skal være universelt utformet, og at tilkomster i området må ha universell utforming. Universell utforming av ett lekeapparat er sikret i bestemmelsene, men det er ikke gjort endringer i tilkomsten for å gjøre den universelt utformet. Vi vurderte til offentlig ettersyn at foreslått løsning er akseptabel da det ikke er ønskelig med ytterligere terrenginngrep i kollen, vår vurdering er den samme til sluttbehandling.

Bokvalitet og aksebredde

Aksebredden på rekkehusbebyggelsen har vært et tema gjennom planprosessen. Vi har i utgangspunktet anbefalt en aksebredde på seks meter, lik tilbakemeldingen vi ga i naboplan *Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen*⁷. Til offentlig ettersyn la vi til grunn at foreslått aksebredde i planforslaget var økt fra 4,0 til 4,4 meter, og vi var positive til dette.

Aksebredden var imidlertid ikke sikret, og vi anbefalte at dette ble sikret til sluttbehandling. 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, vi viser til illustrasjonsplan datert 05.11.2024. Vi 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 vi anbefale planforslaget slik det foreligger.

Vurdering etter Naturmangfoldloven

Sørlige del av planområdet består i stor grad av krattpreget vegetasjon med en blanding av mindre løvtrær, og noen bartrær. Hagen er opparbeidet med hagebusker og noen trær. Nordøst for eksisterende bolig står det en blodbøk, som ikke naturlig tilhørende i Norge. Nord

⁷ [Arealplan-ID 65700000](#).

for planområdet er det gjort registreringer av flere fugler, blant annet gråsisik, bjørkefink og gråtrost som er registrert som ansvarsarter. Det er observert pinnsvin og hjort i området. Tiltaket vil medføre nedbygging av eksisterende grønnstruktur sør på eiendommen og blodbøken i nord må fjernes.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget Planområdet er lite, og består i hovedsak av allerede bebygde eiendommer med opparbeidet hage og vegareal. Kunnskapsgrunnlaget baserer seg derfor på informasjon i offentlige databaser. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å gjøre vurderinger i samsvar med naturmangfoldlovens § 8.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning Adkomstveien fra Hjorteveien er i dag beplantet og opparbeidet som bed med ikke-stedegne planter. En utvidelse av veien og etablering av bebyggelsen vil beslaglegge grøntareal. De små veiene i området vil i mindre grad utgjøre barrierer for sårbare arter, slik som pinnsvin. Vår vurdering av samlet belastning er at negativ samlet belastning på økosystemet er begrenset.

§ 9 Føre-var-prinsippet Planforslaget dreier seg om fortetting i allerede bebygd område, og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok for planlagte tiltak. Vi vurderer derfor at prinsippet ikke kommer til anvendelse her.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder Tiltakshaver skal dekke kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfold, dersom det ikke er urimelig. Det stilt krav om at o_SVG1 skal revegeteres ved bruk av stedegne, pollinatorvennlige planter. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter, som redegjør for eventuelle nødvendige tiltak både for arter som kan håndteres lokalt i området og som krever tiltak ved massehåndtering.

Barn og unges interesser

Ifølge barnehagebruksplanen⁸ hadde Fana bydel en kapasitet til 93 prosent av barna i alderen 1-5 år som er bosatt i bydelen i 2022. Det mangler 45 barnehageplasser for å oppnå målet om en bydelsvis dekningsgrad på 95 prosent. Dersom dagens barnehagekapasitet legges til grunn, vil det mangle rundt 220 barnehageplasser i Fana bydel i 2035. Det har pågått tomtesøk fra kommunens side for å finne flere tomter til flere barnehager i bydelen, og det påpekes behov for oppgraderinger på eksisterende kommunale barnehager.

Planområdet ligger midt mellom Skjold, Smørås og Apeltun barneskoler, men akkurat innenfor opptaksområdet til Skjold barneskole. Planområdet ligger i skolekretsen til Rådalslien ungdomsskole. I skolebruksplanen⁹ er det ikke lagt opp til utvidelser eller endringer for de nevnte skolene.

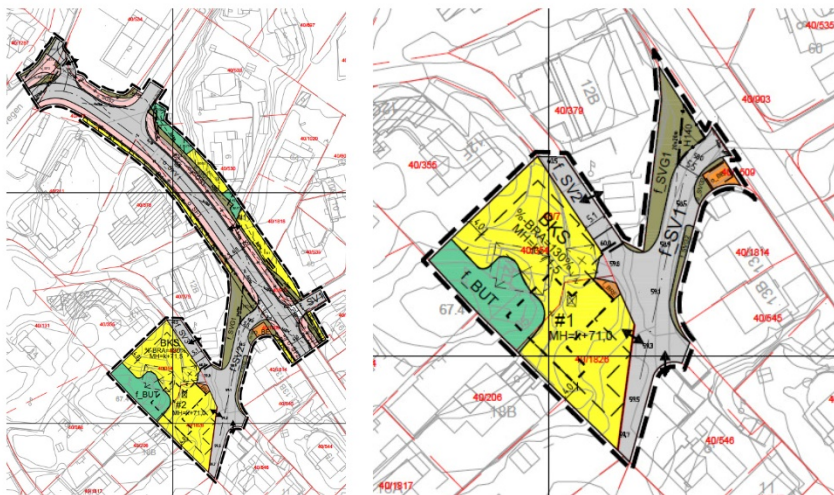
I nærområdet er det flere områder som egner seg for lek, blant annet et grøntområde ved Skjoldtun barnehage, Hjortebanen og lekeplassen ved Skjold skole. Eiendommen som skal bebygges og området rundt er private eiendommer. Det er ikke særskilte tegn som viser at barn og unge spesifikt bruker annet enn sti mellom Sæter- og Hjortevegen.

⁸ [Barnehagebruksplan 2022-2035](#).

⁹ [Skolebruksplan for Bergen 2021-2030](#).

Samferdsel

Etter vedtak av naboplanen *Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen*¹⁰ i bystyret 02.10.2024, har vi anbefalt at plankartet i denne saken innsnevres for å unngå overlapp mellom planene, se Figur 5. Vi viser til fagnotatet i saken for nærmere redegjørelse av regulert løsning. Rekkefølgekravene knyttet til at arealformålene i Hjortevegen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet er videreført i denne planen, se bestemmelse 6.3.2.



Figur 5 Utklipp av tidligere plankart etter begrenset høring i 2024 er vist til venstre, utklipp fra plankart til sluttbehandling er vist til høyre.

Bystyret vedtok 02.10.2024 å endre rekkefølgekravet i naboplan *Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen* fra å gjelde før igangsettingstillatelse til før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. 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.

Sykkelparkering

Sykkelparkering er planlagt i kjeller. Til offentlig ettersyn ba Vestland fylkeskommune om at en måtte vurdere å øke mengden sykkelparkering utover minstekravet på 2,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Minstekravet for sykkelparkeringsplasser i KPA2018 tilsvarer 25 sykkelparkeringsplasser. Til sluttbehandling er det sikret i bestemmelsene at det skal etableres 30 sykkelparkeringsplasser, og vi vurderer at mengden er tilstrekkelig. Minst 5 av parkeringsplassene skal være dimensjonert og tilrettelagt med strømuttak for el-sykler.

Kjørbar tilkomst og bilparkering

I planforslaget er det foreslått totalt syv bilparkeringsplasser, der seks plasser er lagt i kjeller under hus B og terreng (bestemmelsesområde #1), i tillegg til at det er satt av én overflateparkeringsplass nordøst for hus B. Bestemmelsene åpner for å etablere parkeringsplass og parkeringsgarasje utenfor byggegrensen. Syv parkeringsplasser tilsvarer 0,7 plasser per 100 m² BRA, og er dermed i nedre del av spennet for krav til parkering i KPA2018 i byfortettingssoner. Alle biloppstillingsplassene skal etableres med ladepunkt for elbil.

¹⁰ [Arealplan-ID 65700000](#).

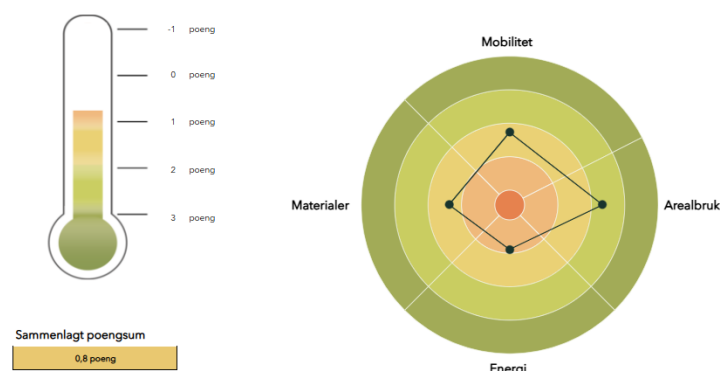
Renovasjon

Renovasjon er planlagt løst på privat grunn i felt f_BRE. Det er lagt opp til totalt tre husholdningsspann for papir, restavfall og matavfall per boenhet. De skal lagres i bod under boligene og plasseres i felt f_BRE ved tømning. På grunn av ny avfallsforskrift som trer i kraft fra 01.01.2025, som stiller strengere krav til utsortering, vil det være behov for flere spann enn det en har lagt til grunn nå. Forslagsstiller vurderer at det skal være mulig å få plass i bod eller kjeller. Felt f_SV2 benyttes som snuareal for renovasjonskjøretøy.

Det har tidligere i prosessen vært dialog med naboplanene *Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen*¹¹ og *Fana, Gnr. 40, Bnr. 533 mfl., Hjortevegen*¹² for å forsøke å samkjøre renovasjonsløsningen, men behovet for fellesløsning har falt bort på grunn av færre boenheter i planforslagene.

Energi og klima

Planforslaget oppnår en score i klimanorm på 0,8 poeng, se Figur 6. Planforslaget har i utgangspunktet et godt grunnlag for høy poengsum med tanke på lokalisering, og at det skal bygges i et allerede utbygd område, men lav uttelling på energi og materialer trekker poengsummen ned.



Figur 6 Sammenlagt poengsum fra klimanorm er 0,8.

I bestemmelsene er det sikret at byggvarme og tørk skal være utslippsfritt, og at bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Det er sikret byggavfall ikke skal overskride 25 kg/m². Det tillates solcellepanel på tak mot det indre gårdsrommet i f_BUT. Det er ikke sikret at bygningsmaterialer fra eksisterende bolig skal gjenbrukes.

Areal og lokaler i nærmiljøet

Det har ikke vært vurdert behov for areal og lokaler til frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter i nærmiljøet i forbindelse med denne planen.

Anbefalt 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

¹¹ [Arealplan-ID 65700000.](#)

¹² [Arealplan-ID 70090000.](#)

- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 26.11.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20557