

PLANBESKRIVELSE

Datert: 18.06.2025
Revidert 04.11.2025

Bergen kommune
Fana, Gnr.13 Bnr. 644,
Stavkirkevegen, boliger,
Mindre endring av reguleringsplan
Arealplan-ID 66460000

Forslag

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	4
2.1	Intensjonen med planforslaget	4
2.2	Planstatus	4
2.3	Planprosess	5
3	Planområdet – dagens situasjon	7
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon	7
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....	11
4.1	Planlagt arealbruk	11
4.2	Plassering og utforming	11
4.3	Bolig og bokvalitet.....	16
4.4	Uteoppholdsareal.....	16
4.5	Universell utforming	17
4.6	Levekår og folkehelse	17
4.7	Mobilitet og samferdsel	17
4.8	Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering.....	19
4.9	Blågrønne verdier	19
4.10	Energi og klima	19
4.11	Kulturmiljø.....	20
4.12	Barn og unges interesser	20
4.13	Sosial infrastruktur	20
4.14	Risiko og sårbarhet	20
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	21
4.16	Rekkefølgebestemmelser	21
4.17	Oversikt over arealformål	21
4.18	Avsluttende kommentar/konklusjon.....	21

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

På vegne av Stavkirkeveien 11 B as har Ard arealplan as utarbeidet forslag til reguleringsendring etter forenklet prosess for gjeldende plan Fana, Gnr. 13, Bnr. 644, Stavkirkevegen, boliger, Reguleringsplan med planID: 4601_66460000. Denne forenklete planbeskrivelsen gjelder for samme planområde som for gjeldende plan. Endringen omhandler reduksjon av antall boenheter fra 13 til 6 inkludert mulighet for en utleieenhet i hver bolig. Boligtype endres fra blokkbebyggelse til frittliggende småhus i form enebolig. Eksisterende villa innenfor planområdet bevares i endringsforslaget.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	Gårds- og bruksnummer:	13/644
Gårdsnavn/adresse:	Stavkirkeveien 11B		
Forslagsstiller:	Orion prosjekt.	Plankonsulent:	Ard arealplan as
Sentrale grunneiere:	Stavkirkeveien 11B AS.		
Planens hovedformål:	Frittliggende småhus	Planområdets størrelse:	Ca. 3700 m ²
Grad av utnytting:		Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Inntil 6 boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	10.04.2019	Offentlig ettersyn:	12.09.2020 – 27.10.2020
Problemstillinger:	Mulighet for utleie		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Endring av gjeldende plan Fana, Gnr. 13, Bnr. 644, Stavkirkevegen, boliger, Reguleringsplan med planID: 4601_66460000 er ønsket for å bevare eksisterende villa og oppføring av to nye eneboliger i sør. Til sammen planlegges det 6 enheter inkludert mulighet for utleie.

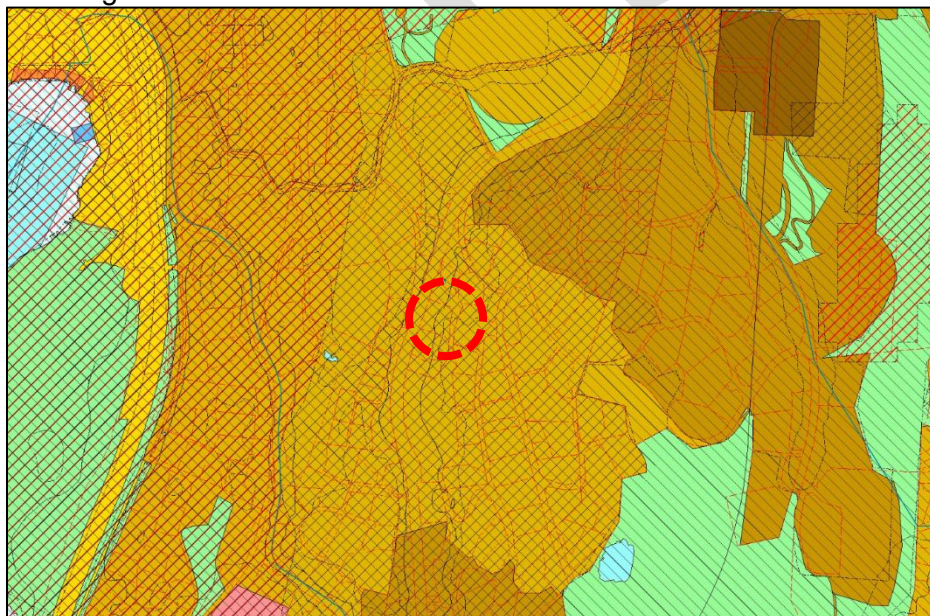
Etter veiledningsmøte med byggesak i BYGG-2024/17931-3 datert 03.12.2024 ble det vurdert at nedskalering av gjeldende planforslag ville medføre samlet sett flere dispensasjoner, slik at det var mest fornuftig å gjennomføre endringen etter forenklet prosess.

Oppsummering av endringer i nytt planforslag:

1. Blokkbebyggelse fjernes og erstattes med frittliggende småhus i form av eneboliger.
2. Eksisterende villa innenfor planområdet bevares.
3. Antall boenheter reduseres fra 13 til 6 inkludert utleieenheter.
4. Grad av utnytting er redusert.
5. Størrelse på privat og felles uteoppholdsareal/lekeplass er endret.
6. Parkeringskjeller utgår og det legges til rette for 3 parkeringsplasser på terreng inkludert 1 HC-parkering som også skal fungere som gjesteparkering.
7. Antall parkeringsplasser endres fra 0,6 pr 100 m² planlagt boligareal til 1 per boenhet pluss 1 HC parkering som skal fungere som gjesteparkering (totalt inntil 7 parkeringsplasser)
8. Renovasjonsløsning endres fra nedgravde containere til søppeldunker.
9. Legges til rette for kjørbare gangveg innenfor BF2.
10. Legges til rette for takterrasser.

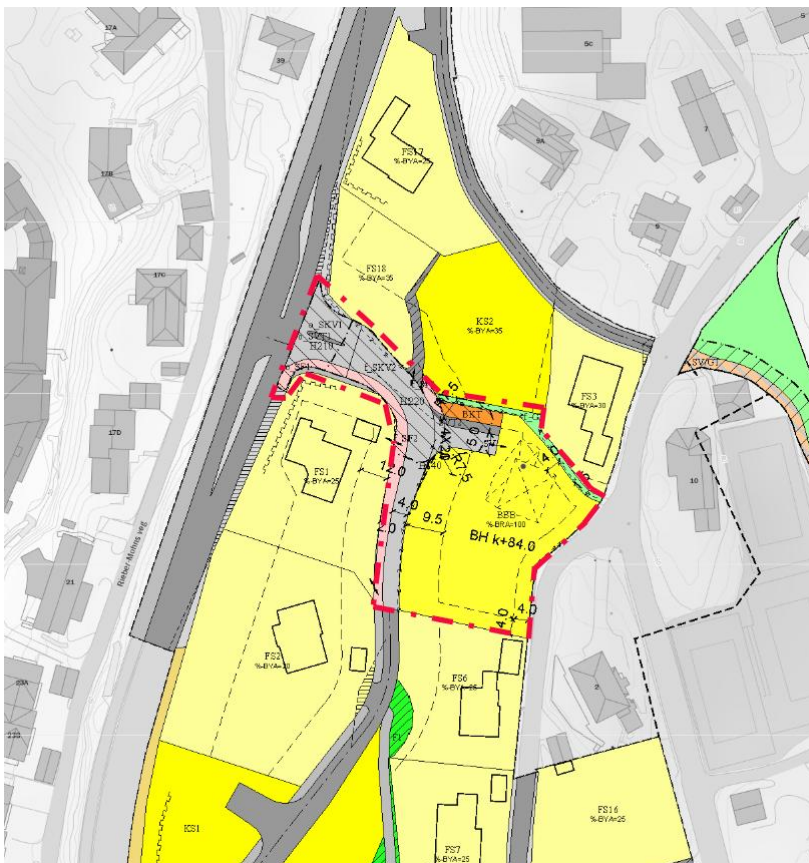
2.2 Planstatus

Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel (KPA2018) i område avsatt som Ytre fortettingssone.



Planområdet ligger innenfor Ytre fortettingssone i kommuneplanens arealdel 2018.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er «FNANA. GNR 13 BNR 644 MFL., STAVKIRKEVEGEN, BOLIGER» vedtatt 22.06.2022 med plan-ID 4601_66460000. I planen er det regulert riving av eksisterende villa og oppføring av 2 bygg med inntil 13 boliger. %BRA er satt til 100%.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan for området markert med rød stiplet linje. Hentet fra Bergskart.no.

Det er en plan under arbeid i tilknytning Storetveitvegen; Årstad. Gnr. 13 bnr. 355, 1132, Storetveitvegen, Sykkelanlegg (6310000). For denne planen er bedt om innspill til foreløpig plankart og bestemmelser nov. 2024.

2.3 Planprosess

2.3.1 Proessen etter gjeldende reguleringsplan ble vedtatt

- Sendt inn rammesøknad BYGG-2023/11310 datert 23.02.2023.
- Veiledningsmøte byggesak BYGG-2024/17931-3 datert 03.12.2024.
- Varsling av endring etter forenklet prosess vil gjennomføres etter at plandokumentene er ansett som komplett av PBE.
- Etter fristen for innspill har gått ut, vurderes merknadene og det utføres eventuelle justeringer i plandokumenter.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Planen faller ikke inn under § 6 som omhandler planer som alltid skal behandles etter forskriften. Planendringen omfatter ikke nye områder til utbyggingsformål. Arealet som nå reguleres til frittliggende småhus er avsatt til fortetningsområde i kommuneplanens arealdel (ytte fortetningssone).

I gjeldende reguleringsplan reguleres området til blokkbebyggelse. I endringen som nå foreligger ønsker forslagsstiller å endre til frittliggende småhus i form av to eneboliger og bevaring av eksisterende villa. Reguleringsendringen senker utnyttingen for området og boligtypologien er i større grad i tråd med eksisterende boligmiljø. Planendringen inneholder ikke tiltak i vedlegg I.

Prosjektet faller ikke inn under § 7 da planen ikke omfattes av andre lover enn plan- og bygningsloven. Planen faller heller ikke inn under § 8 som omhandler planer som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planendringen inneholder ikke tiltak i vedlegg II.

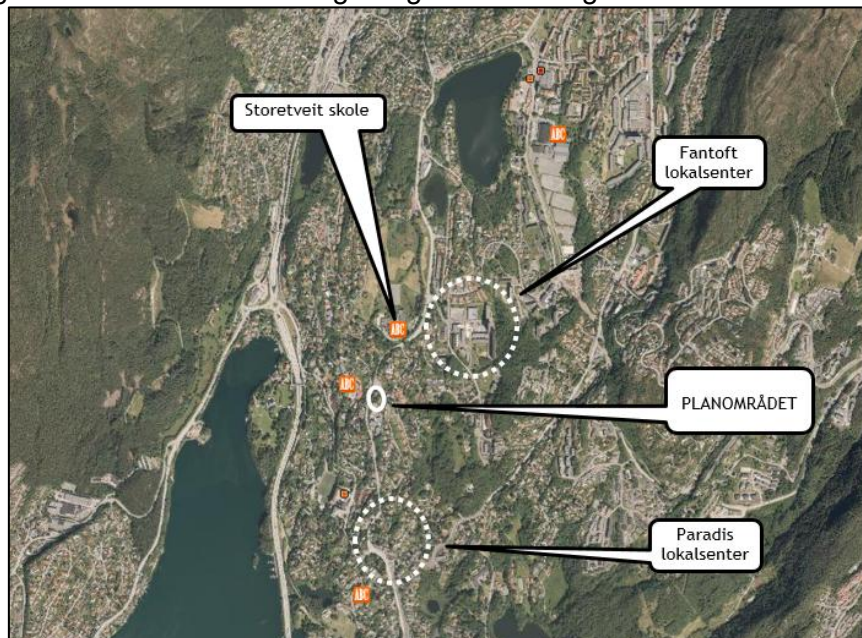
2.3.3 Medvirkning

Medvirkning vil skje etter ordinær prosess for reguleringsendring etter forenklet prosess. Når PBE anser planendringen som komplett, vil offentlige myndigheter, naboer og andre som har interesse i saken varsles. Innkomne merknader vil bli vurdert og eventuelle endringer legges til i plandokumentene.

Forslag

3 Planområdet – dagens situasjon

Planområdet ligger i Fana bydel og Paradis grunnkrets. Området hører til Paradis opptaksområde for barneskole og Storetveit for opptaksområde for ungdomsskole. Skoler er markert i kartutsnittet under. Ifølge analysebrettet.urdir.no er det for årstallet 2024-2025 på Paradis skole 263 elever i 1. -4. trinn og 212 elever i 5. 7. trinn. På Storetveit skole var det for årtall 2024-2025 436 elever i 8. -10. trinn. Planområdet er knyttet til en sidevei i Storetveitvegen like vest for Brennhaugen og Stavkirkevegen.

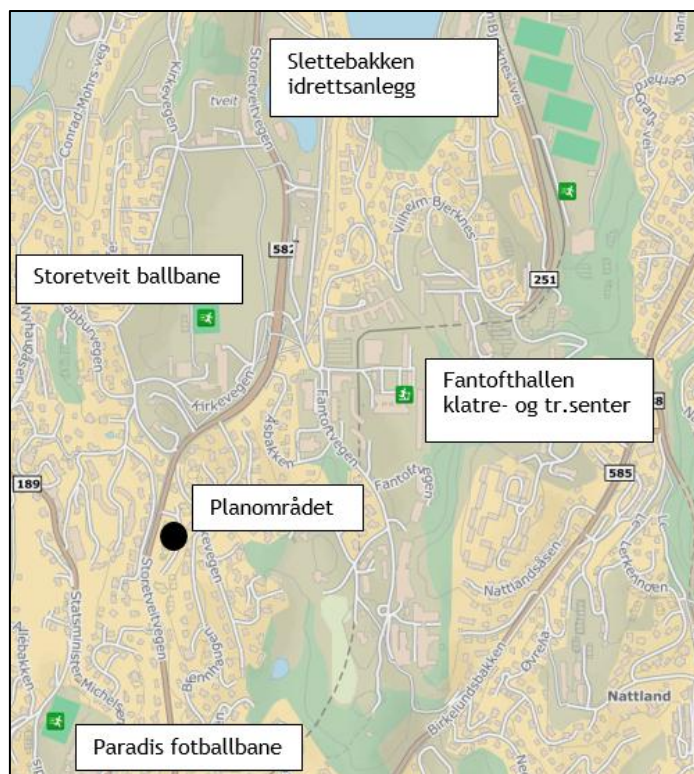


Kartutsnitt som viser planområdet omtrentlig markert i et lokalt perspektiv

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

Området ligger ca. 500 meter fra Fantoft bybanestopp ved Fantoft lokalsenter (se kartutsnitt over) og ca. 800 meter fra Paradis bybanestopp. På Fantoft er det bl.a matvarebutikk, kafe, hagesenter og ulike treningstilbud. På Paradis lokalsenter er det lignende tilbud, i tillegg til bl.a. apotek, spisested og frisør. På Fantoft er det lokalisert noen større arbeidsplasser. I tillegg til bybanen går linje 83 med buss i Storetveitvegen. Det er etablert en kobling med en snarvei i sør som gjør det raskt og lett å komme seg til buss-stopp. Fra planområdet er det etablert en snarveg direkte til Kirkevegen videre mot Fantoft bybanestopp. Fra Fantoft og sørover, preges utbyggingsstrukturen i stor grad av eneboliger eller rekkehus. Mye av vegstrukturen i området består av blindveger. Stiene/snarvegene, hvor det burde vært etablert gode gangforbindelser, har lav eller varierende kvalitet.

Under er vist lokalisering av ulike fritidstilbud i nærområdet.



Aktiviteter/rekreasjonsmuligheter i nærheten av planområdet

3.1.1 Arkitektur og byform

Bebyggelsen er del av et område som er preget av eldre arkitekttegnede villaer i åpne grønne omgivelser. Mye av bebyggelsen i området er regnet for å holde høy arkitektonisk kvalitet, særlig når det gjelder god tilpassing mellom landskap, terreng, hageanlegg og bygg. Mange av boligene er tegnet av kjente Bergensarkitekter i mellomkrigstiden og kan plasseres under «bergensskolen» som var opptatt av å skape en syntese av funksjonalistiske og tradisjonelle prinsipper og føre videre byggetradisjonene på Vestlandet.

3.1.2 Universell utforming

Området er universelt tilgjengelig. Det er tilfredsstillende fremkommelighet med fortau i området.

3.1.3 Mobilitet

Dagens situasjon i området er trafikksikker for både bil og myke trafikanter. Det er etablert fortau inn i, og forbi planområdet og det er belysning langs veiene. Avkjørsel er oppgradert i nyere tid. Det er opparbeidet lysregulert gangfelt over Storetveitveien. Per i dag er det ikke etablert egen sykkeltrasé i Storetveitvegen. Området har god tilgang til kollektivtilbud.

3.1.4 Støysituasjon

Deler av planområdet ligger i gul støysone for vegtrafikk i kommuneplanens arealdel, og det er utarbeidet ny støyrapport av Sweco, datert 19.02.2025, i forbindelse med reguleringsendringen som tar for seg dagens og fremtidig støysituasjon. Rapporten ligger vedlagt i sin helhet. I rapporten står det at deler av planområdet ligger i gul støysone. For å ikke undervurdere støyen er det beregnet med samme trafikk tall for prognoseåret som i revisjon 00 (Støyrapport datert 25.03.2020 i gjeldende reguleringsplan) ÅDT i dag ligger på 6051 og estimert til 6400 i år 2045.

3.1.5 Energi – infrastruktur (fjernvarme, trafo og kraftlinjer)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmenett, men bebyggelse av nyere dato i området er ikke koblet til fjernvarmenettet. Årsaken er store offentlige og private kostnader knyttet til en slik utbygging.

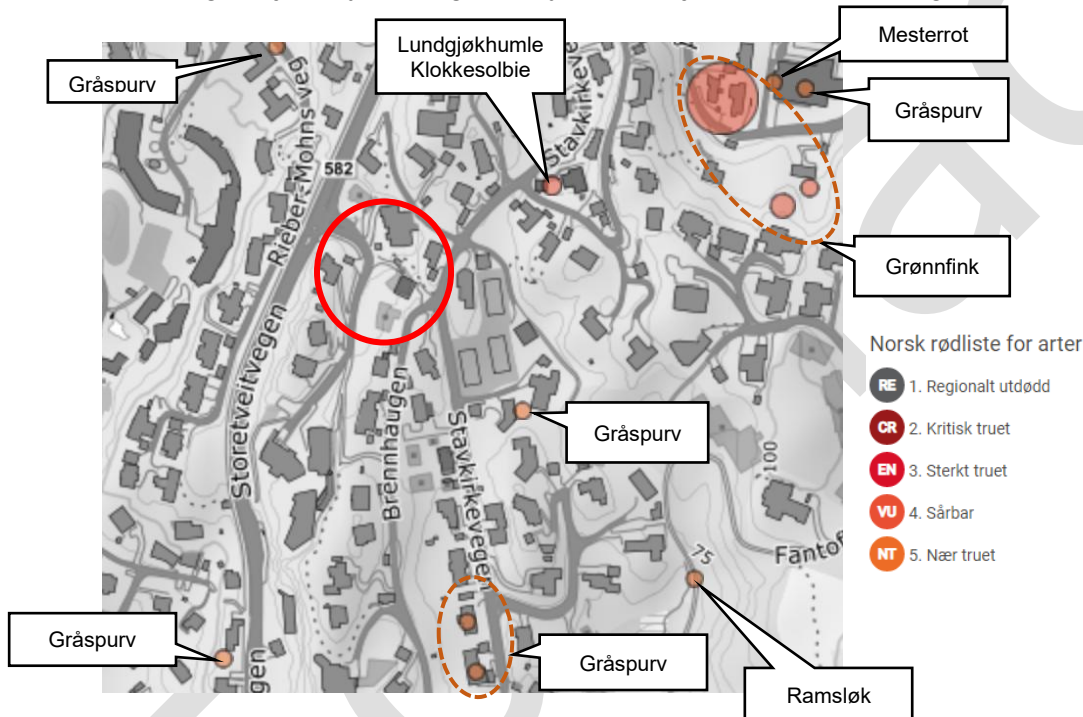
3.1.6 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Planområdet er ikke registrert med risiko for flom eller skred. Radon-aktsomheten er moderat til lav.

Vegstrekingen i Storetveitvegen som går nær planområdet, har vært noe ulykkesutsatt.

Det er utarbeidet en ROS-analyse i 2022 i forbindelse med detaljreguleringsarbeidet godkjent i 2022 som fortsatt er relevant for planendringen.

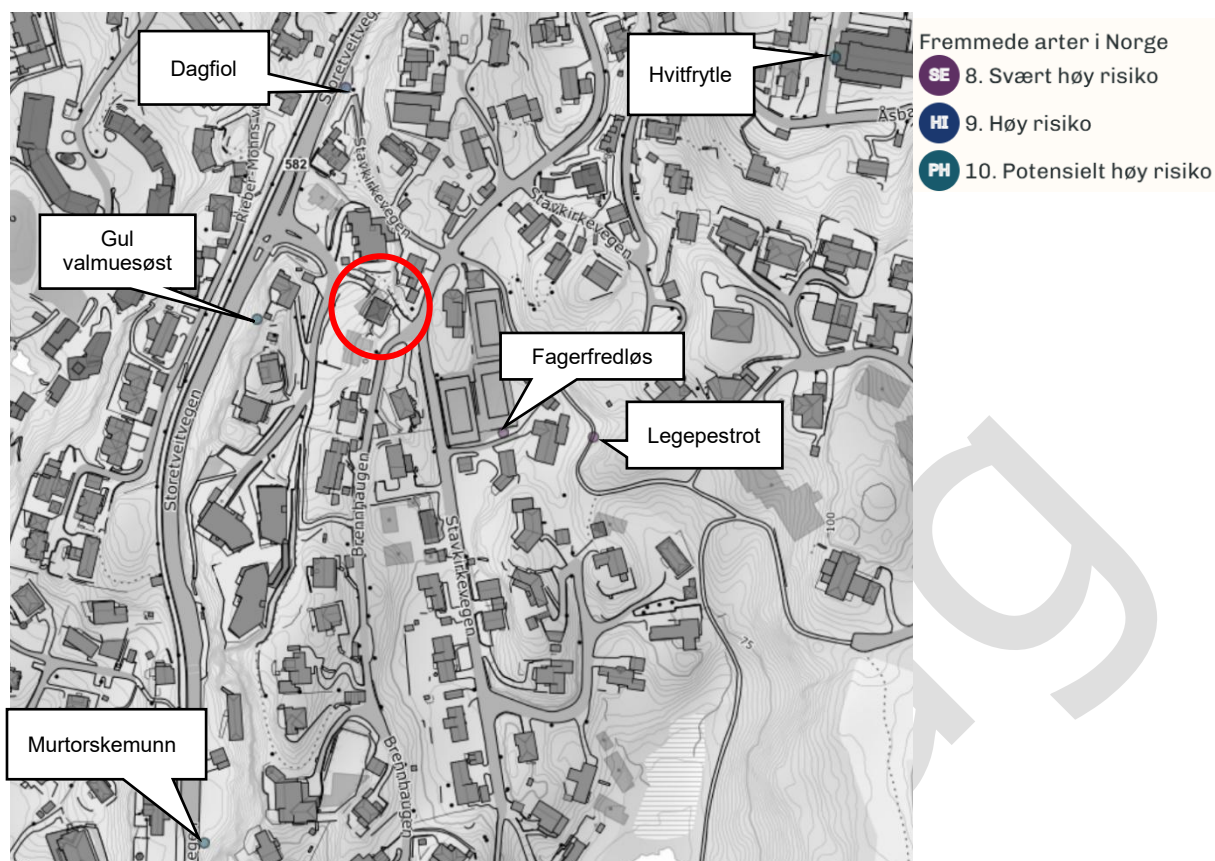
3.1.7 Vegetasjon, dyreliv, og naturtyper – avsjekk av rødliste – og fremmedarter feb. 2025



Oversikt rødlistede arter. Kilde: Artsdatabanken/Artskart.

Området ble undersøkt også ved detaljreguleringsarbeidet godkjent i 2022.

Lite har endret seg fra den gang med oppdatert rødliste. Fremdeles er det ikke gjort funn av rødliste- eller fremmedarter innenfor planområdet. Illustrasjonen viser observasjoner innenfor området i de fem kategoriene vist over. Når det gjelder grønnfink er det flere observasjoner i området innenfor brun stiplet linje. Det er også flere observasjoner av gråspurv ulike steder i nærområdet.



Oversikt fremmede arter. Kilde: Artsdatabanken/Artskart.

Illustrasjonen over viser observasjoner innenfor området i de tre kategoriene vist ved siden av kartet. Det har vært få endringer siden den oppdaterte rødlista, og de samme artene er fortsatt registrert, noen av dem har imidlertid en annen lokalisering i forhold til planområdet. Det er fremdeles ingen registrerte fremmede arter innenfor planområdet.

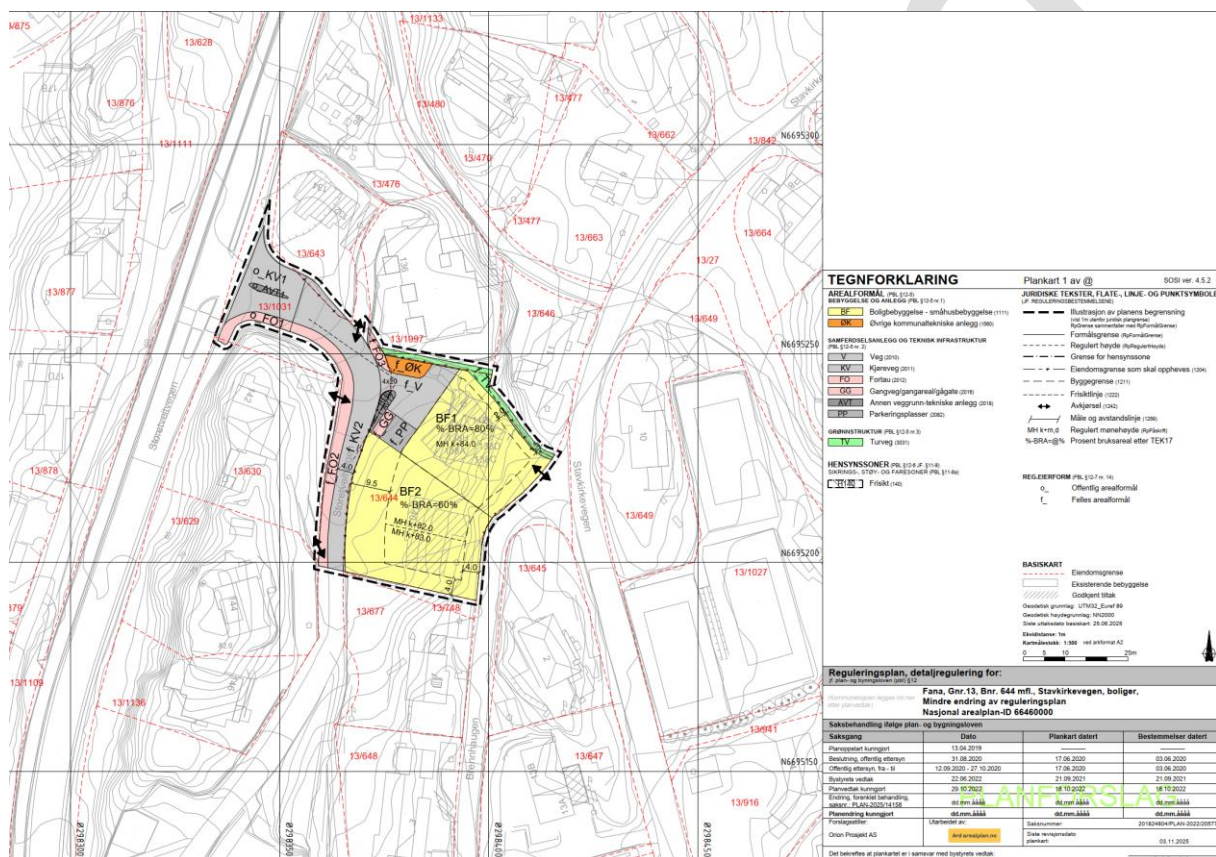
4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Den opprinnelige reguleringsplanen la opp til at villaen skulle rives og erstattes med to nye bygg med til sammen 13 leiligheter.

Reguleringsendringen legger opp til bevaring av eksisterende villa og etablering av to nye eneboliger sør for villaen. Planforslaget innebærer en transformasjon av villaen, der bygget deles horisontalt i to enheter med mulighet for utleie. I tillegg får de to nye eneboligene utleiedel i første etasje, slik at tiltaket totalt vil omfatte inntil seks boenheter.

Endringen gir en bedre tilpasning til terreng og omkringliggende bebyggelse, reduserer behovet for masseuttak ved å blant annet redusere størrelse og utforming på garasje/carport. Endringen er i tråd med naboens ønsker og Bergen kommunes kulturminnestrategi, samtidig som det ivaretar krav til uteoppholdsareal og parkering på en god måte.

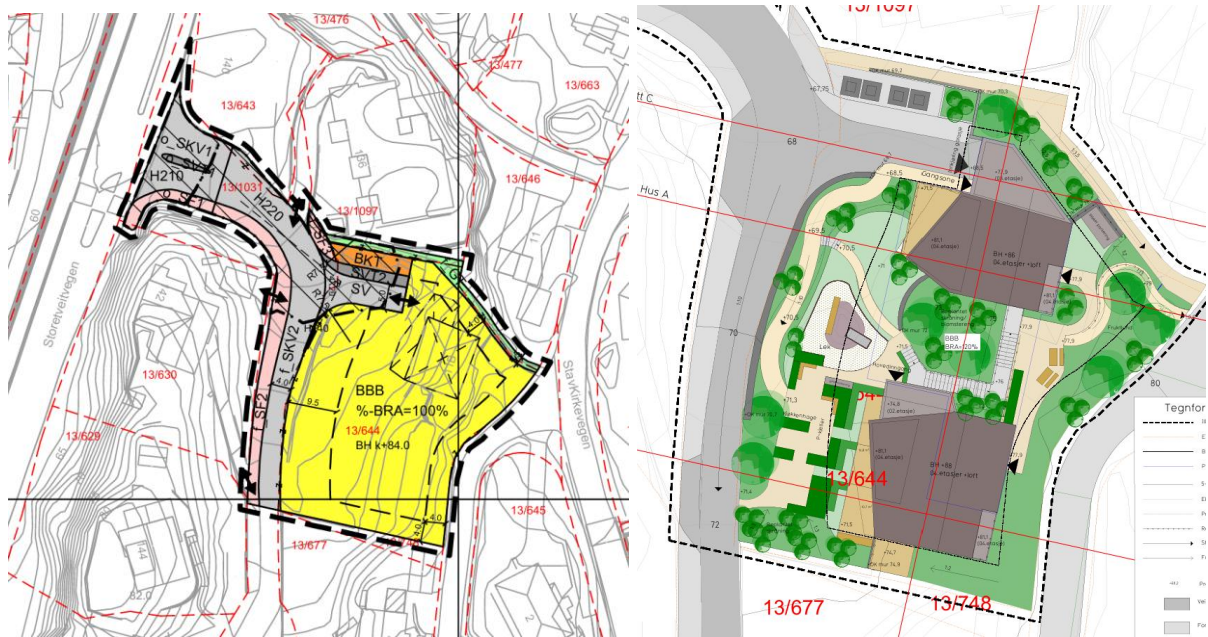


Figur 2: Plankart. Utarbeidet av Ard arealplan.

4.2 Plassering og utforming

Gjeldende reguleringsplan ville ført til en mer kompakt boligutbygging med en større bygningsmasse og en endring i områdets karakter. Tiltaket ville også krevd omfattende terrenginngrep, inkludert etablering av en stor parkeringskjeller.

Reguleringsendringen innebærer en vesentlig justering i utforming sammenlignet med gjeldende plan. Det legges opp til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende areal. Eksisterende villa (BF1) bevares i sin opprinnelige form, med nødvendige tilpasninger og mulighet for utleie gjennom horisontal deling. To nye eneboligene (BF2) etableres sør for villaen med mulighet for utleie. Eneboligene i BF2 får utleiedel i første etasje og utformes med hensyn til terrenget for å minimere terrenginngrep og nærvirkning til naboene og omkringliggende bebyggelsesstruktur.



Figur 3: Gjeldende plankart til venstre datert 18.10.2022 med tilhørende illustrasjonsplan datert 28.05.2021 til høyre.



Figur 4: Forskjell mellom eksisterende situasjonsplan til venstre og forslag til ny illustrasjonsplan til høyre. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.



Figur 5: Planlagt bebyggelse i gjeldende plan i figur til venstre og bevaring av villa og to nye eneboliger i figur til høyre. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser og grad av utnyttning

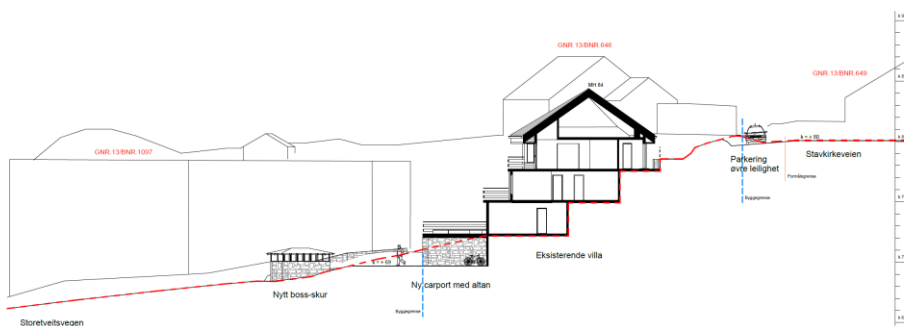
Reguleringsendringen legger til rette for en lavere utnyttelse av eiendommene. En går fra 100% BRA for hele feltet i gjeldende plan til 80% BRA i BF1 og 60% BRA i BF2 i planendringen. Det er ikke lenger aktuelt at minimum 20% av leilighetene skal være 80 m² og maksimalt 20% av leilighetene skal være under 50 m².

Byggegrense mellom boligene vil gå fra 10 meter til 4 meter. Det er sikret i bestemmelsene at ramper, terrasse, og trapper tillates utenfor byggegrensen og inntil 1 meter fra formålsgrensen. Parkering og murer tillates utenfor byggegrensen og inntil formålsgrensen.

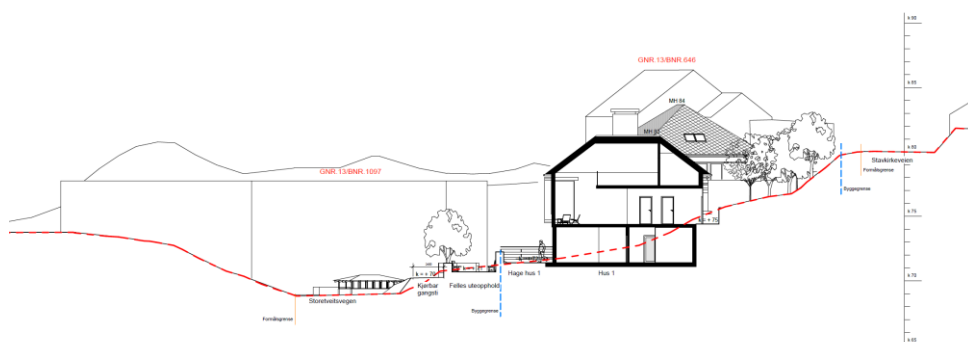
Den eksisterende villaen i BF1 har en BRA på ca. 360 m² der ca. 75 m² tilhører utleieenhet. Eneboligene i BF2 er planlagt med ca. 250m² BRA hver der ca. 60 m² tilhører utleieenhet. Det er sikret at utleieenhet skal være minimum 35 m² BRA + bodareal. Samlet blir BRA totalt ca. 872 m².

Antall etasjer på byggene vil endres. Det vil gå fra 5 etasjer inkludert garasjekjeller til maksimum 4 for eksisterende villaen i BF1 og 2 etasjer pluss mulighet for hems/loft i eneboligene i BF2. Høyden på de nye volumene vil ligge under høyden på møne til eksisterende villa. Man vil altså kun se et taklandskap fra Stavkirkeveien. Med det nye tiltaket er det også lettere å ta vare på eksisterende vegetasjon i bakkant av bebyggelsen, noe som da vil medføre at man ikke ser byggene i det hele tatt fra Stavkirkeveien.

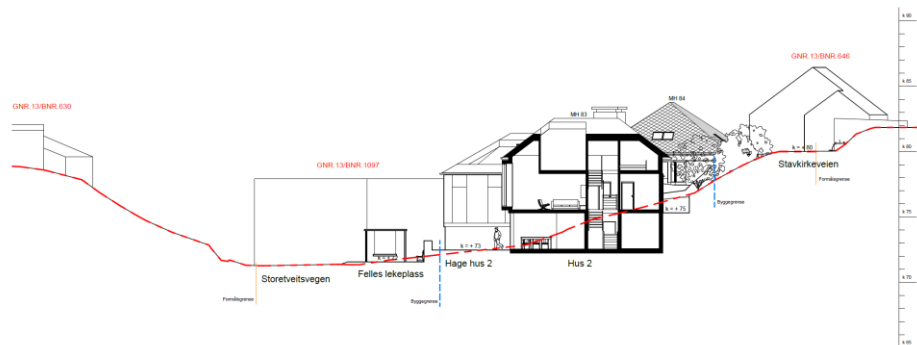
Bebyggelsen har mindre volum enn de opprinnelige regulerte punkthusene og tilpasses terrenget for å redusere inngrep og masseuttak. Bygningsvolumene forskyves i forhold til hverandre for å skape åpne og definerte uterom. Se beskrivelse av terrengtilpasning i dokumentet «arkitektonisk redegjørelse» datert 04.04.2025 som ligger vedlagt.



Figur 6: Snitt-tegning av eksisterende villa og eksisterende terreng markert med rød stiple linje. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.



Figur 7: Snitt-tegning av enebolig «hus 1» med eksisterende villa i bakkant. Eksisterende terreng markert med rød stiple linje. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.



Figur 8: Snitt-tegning av enebolig «hus 2» med «hus 1» og eksisterende villa i bakkant. Eksisterende terreng markert med rød stiplet linje. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.



Figur 9: Sikt fra Stavkirkeveien med eksisterende villa til høyre og nye eneboliger til venstre. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Reguleringsendringen medfører at en fjerner muligheten for blokkbebyggelse i et område som hovedsakelig består av villabebyggelse. Eksisterende villa skal bevare sin arkitektoniske utforming, mens de to nye eneboligene er tenkt bygget med stor hovedvekt av tre slik at ny bebyggelse skal harmonere med områdets eksisterende karakter. Trekledning i kombinasjon med teglstein er endret til murt forblending i sokkeletasje og enkelte tilleggsdeler da det åpner opp for mer fleksibilitet og muligheter. Takene får endret helning fra 20-30 grader til 30 og 40 grader. Det er heller ikke planlagt tette rekkverk. Maksimal mønehøyde i planendringen er lik som i gjeldende plankart. Det nye tiltaket er forenlig med naboers ønsker og et generelt ønske om å bevare den eksisterende villaen.

Reguleringsendringen gir en bedre visuell og funksjonell tilpasning til omkringliggende bebyggelse, samt at den samlede utbyggingen blir mindre dominerende i landskapet. Vedlagt planforslaget ligger «arkitektonisk redegjørelse» datert 04.04.2025.

4.3 Bolig og bokvalitet

Boligene skal bygges i et allerede etablert boligmiljø, med kort avstand til skoler og barnehager samt lokalsentrum på Paradis. Sol- og skyggeanalysen datert 04.11.2025 som ligger vedlagt, viser at det er gode solforhold på uteoppholdsarealene. Minst 50% av uteoppholdsarealene på bakkeplan får minst 4 timer sol ved vårjevndøgn. Det er lagt til rette for privat uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal/lekeplass av god kvalitet og størrelse. Ifølge støyrapport datert 19.02.2025 ligger fasader og utearealer under 55 dB, se punkt 4.4.

Fortau og trafikklys gjør det sikkert å bevege seg til fots eller ved bruk av sykkel til og fra ulike aktiviteter. Veisystemet ved Brannhaugen er uten fortau, men trafikken er liten og biler holder lav fart.

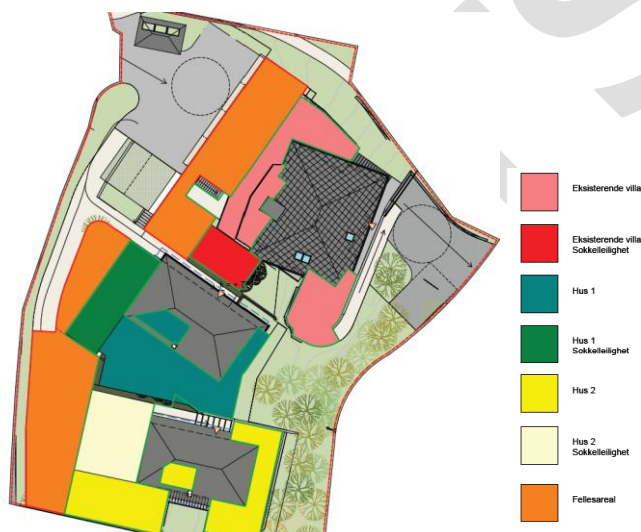
4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Uteoppholdsareal og lekeplass

Reguleringsendringen påvirker ikke kvalitet på uteoppholdsarealene negativt. Endringen sikrer at kravene til uteoppholdsareal fortsatt blir oppfylt, samtidig som den reduserte utbyggingen legger til rette for en høyere andel boenheter med uteoppholdsareal på bakkeplan. Turveg f_GT er sikret videreført fra gjeldende reguleringsplan (nå regulert som f_TV).

I bestemmelsene punkt 3.1.1.3 er det sikret minimum 75 m² privat uteoppholdsareal per hovedboenhet. For utleieenhet i BF1 er det sikret minimum 30 m² privat uteoppholdsareal og minimum 40 m² per utleieenhet i BF2. Privat uteoppholdsareal tillates på takterrasse/altan.

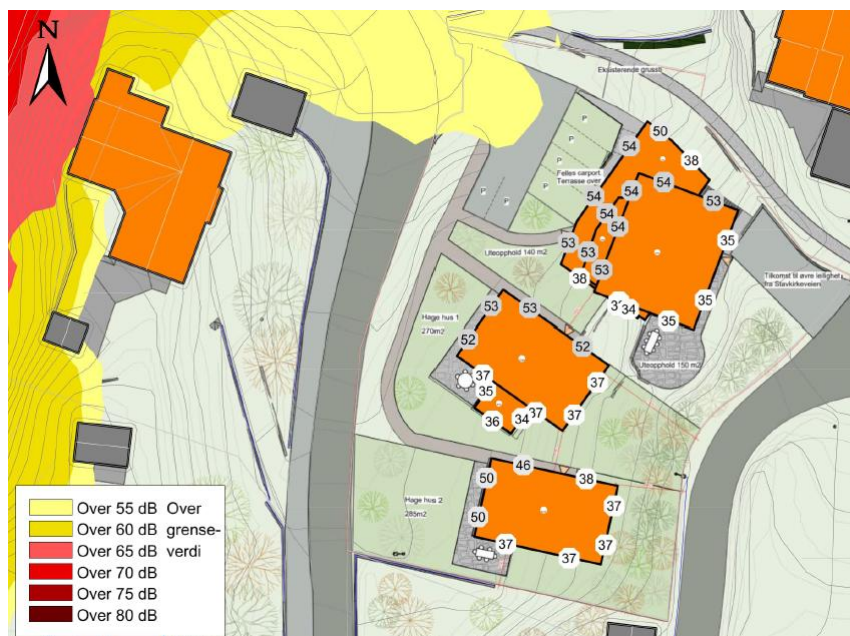
Det er sikret minimum 50 m² felles uteoppholdsareal/lekeplass per hovedboenhet og minimum 20 m² per utleieenhet.



Figur 10: Forslag til plassering av privat og felles uteoppholdsareal med ulike farge. Utarbeidet av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

Støyrapporten utarbeidet av Sweco datert 19.02.2025 viser at planområdet er skjermet for vegtrafikkstøy fra fylkesvei 582 Storetveitvegen, og at uteoppholdsarealene på bakkenivå får tilfredsstillende støynivå. I støyrapporten står det at deler av uteoppholdsarealet på terrassen over carporten vil ha støynivå på, men ikke over, grenseverdien Lden 55 dB. Ingen fasader får støynivå over denne grensen, men fasaden mot vest på eksisterende villa har et støynivå på opptil 54 dB. Med støynivå ved fasade høgst Lden 54 dB, vil innendørs støynivå tilfredsstillende gjeldende grenseverdier gitt konstruksjoner.

Støyforholdene i planområdet er dermed i tråd med gjeldende krav, og reguleringsendringen medfører ingen forverring av støysituasjonen sammenlignet med gjeldende plan.



Figur 11: Støynivå, Lden, fra vegtrafikk på uteareal 1,5 m over terreng og høyeste støynivå ved fasade uavhengig av etasje. Utarbeidet av Sweco 19.02.2025.

4.5 Universell utforming

I planendringen har en gått bort fra heis ettersom det ikke lenger er aktuelt med blokk inkludert garasjekjeller. Den kjørbare gangvegen får muligens en helning på 1:14 i stedet for 1:15 som er kravet i TEK17. Det er positivt at en kan kjøre frem til inngangspartiet til boligene i BF2 og snu der ved behov for varelevering eller lignende. Den kjørbare gangvegen tillates inntil f_KV2.

4.6 Levekår og folkehelse

Reguleringsendringen medfører ingen endringer i forutsetningene for levekår og folkehelse. De planlagte boligene vil oppføres i tråd med gjeldende krav til bokvalitet, med nærhet til kollektivtransport og snarveier.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 trafiksikkerhet og mobilitet

Reguleringsendringen medfører ingen endringer i de overordnede målene for trafiksikkerhet og mobilitet, og atkomstforholdene for gående og syklende opprettholdes som beskrevet i gjeldende reguleringsplan.

Endringens reduksjon fra 13 til 6 boenheter vil medføre et lavere press på nærliggende infrastruktur, inkludert transportnettverk. Reguleringsendringen vil ikke påvirke kollektivtilbudet i området, og med færre boenheter forventes heller ingen økning i etterspørsel etter kollektivtransport sammenlignet med gjeldende plan. Tvert imot vil den reduserte utbyggingen bidra til mindre belastning på kollektivsystemet.

4.7.2 Renovasjon, beredskap og varelevering

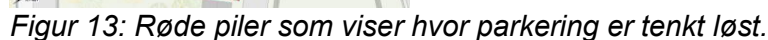
Gjeldende reguleringsplan legger til rette for etablering av fire nedgravde bunntømte containere. Disse skulle dekke restavfall, matavfall, papir/papp/drikkekartonger og plastemballasje, mens glass og metalemballasje skulle leveres til nærmeste returpunkt.

entet fra RTP datert 23.05.2025.



4.7.3 Vei og parkering

Reguleringsendringen erstatter areal for parkeringskjeller med garasje/carport, og det legges nå til rette for inntil 7 parkeringsplasser totalt. Inntil 4 parkeringsplasser skal ligge i garasje/carport i BF1 i vest. Det planlegges også 1 HC-parkering som også skal fungere som gjesteparkeringsplass med innkjørsel fra Stavkirkevegen øst i BF1. Det sikres 2 parkeringsplasser på bakkeplan innenfor f_PP. Det sikres 2 sykkelparkeringer per enhet, og 1 per utleiedel.



I motsetning til gjeldende plan, som forutsetter større inngrep for å etablere en stor parkeringskjeller, legger reguleringsendringen til rette for en mer skånsom løsning. Parkeringsbehovet tilpasses den reduserte utbyggingen, og løsningen ivaretar biloppstilling på en måte som krever mindre inngrep i terreng. Endringen vil redusere parkeringsbehovet og trafikken blir mindre som følge av dette.

4.8 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Gjeldende reguleringsplan er tilknyttet en VAO-rammeplan, datert 16.12.19, som beskriver løsninger for vannforsyning, overvannshåndtering og avløp. I forbindelse med reguleringsendringen har det vært dialog med Bergen Vann, som har vurdert at endringen ikke anses som vesentlig og derfor ikke behov for å revidere VA-rammeplanen.

4.9 Blågrønne verdier

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for etablering av en turveg gjennom planområdet. Planendringen viderefører denne løsningen og utbyggingen får ikke konsekvenser for eksisterende naturmangfold. Den hule eiken like ved planområdet vil ikke bli berørt. I tillegg er det planlagt infiltrasjonsløsninger for overvannshåndtering, blant annet gjennom grus- og plenarealer samt større plantefelt for naturlig fordrøyning.

Turvegen videreføres som del av plankartet. Overvannshåndteringen vil følge prinsippene fastsatt i gjeldende plan, med infiltrasjonsløsninger som tar hånd om regnvann lokalt.

Det vurderes at reguleringsendringen ikke påvirker de blågrønne verdiene negativt i området.

4.9.2 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens regler og prinsipper. Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkningene av forslaget og tiltakene vil ikke ha vesentlig virkning for naturmangfoldet i området, jf. nml. §§ 8 – 12, jf. § 7. Forslaget vil heller ikke påvirke mulighetene for å nå forvaltningsmålene for naturtyper og arter, jf. nml. §§ 4 og 5. Se også til Naturmangfoldsrapport datert 23.02.2021 for en fullstendig vurdering etter vilkårene i loven.

4.9.3 Terrenginngrep og massehåndtering

Gjennomføringen av gjeldende plan ville innebåret betydelig masseuttak og endringer i terreng for å tilrettelegge for bebyggelse og stor garasjekjeller.

Reguleringsendringen reduserer omfanget av terrenginngrep ved å bevare eksisterende villa og legge til rette for to frittstående eneboliger. Dette innebærer en mer skånsom tilpasning til eksisterende terreng, med mindre behov for sprengning og masseuttak. Videre unngås etablering av parkeringskjeller, noe som ytterligere reduserer inngrepene i grunnen. Se snitttegninger som ligger vedlagt planforslaget.

Samlet sett medfører endringen lavere terrengbelastning og mindre masseforflytning sammenlignet med gjeldende plan. Dette gir positive konsekvenser både i form av reduserte klimagass utslipp knyttet til anleggsarbeidet og bedre tilpasning til tomtens naturlige topografi.

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Gjeldende reguleringsplan stiller krav om at det skal utarbeides gode energiløsninger med hensyn til miljø og energiforbruk.

Bevaring av villaen gir en klimamessig gevinst ved å redusere materialbruk og klimagassutslipp knyttet til rivning og nybygg. Prinsippet om å tilrettelegge for miljøvennlige

energiløsninger videreføres, og det vil fortsatt vurderes tiltak som solceller og energieffektive oppvarmingsystemer. Det er ikke lenger aktuelt at nye bygg skal ha bærekonstruksjon hovedsakelig i lavutslippsmaterialer som massivtre, lavkorbonbetong eller lignende da det ikke lenger planlegges blokkbebyggelse.

Endringen påvirker ikke målsettingen om å legge til rette for gode energiløsninger, men kan bidra til lavere utslipp totalt sett ved å bevare eksisterende bygningsmasse og redusere behovet for nybygging og terrenginngrep.

4.10.2 Klimagassberegninger

I planendringen er bebyggelsen under 1000 m² BRA. Det er derfor ikke behov for ny klimagassberegning iht. KPA § 18.4. Eksisterende klimagassberegning fjernes fra bestemmelsene og er ikke gjeldende lenger.

4.11 Kulturmiljø

Gjeldende reguleringsplan la til rette for rivning av den eksisterende villaen, da bygningen ikke er formelt vernet.

Reguleringsendringen har en positiv effekt på kulturmiljøet ved å sikre bevaring av den eksisterende villaen, som er vurdert som kulturhistorisk verdifull av Byantikvaren og Fortidsminneforeningen. Bevaring av villaen er i tråd med Bergen kommunes kulturminnestrategi, som vektlegger bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning til områdets arkitektoniske kvalitet

Villaen viderefører flere elementer fra Bergensskolen, med bruk av naturstein, skifter og karakteristiske bygningsdetaljer. Ved å opprettholde bygget beholdes områdets arkitektoniske historie, samtidig som tiltaket gir mulighet for en mer bærekraftig utvikling.

De to nye eneboligene vil utformes med materialbruk og volumtilpasning som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området. Dette sikrer at den nye bebyggelsen føyer seg naturlig inn i omgivelsene og viderefører områdets arkitektoniske og kulturhistoriske uttrykk. Endringen representerer dermed en mer skånsom og tilpasset utvikling av eiendommen enn den opprinnelige regulerte løsningen.

4.12 Barn og unges interesser

Reguleringsendringen medfører ingen negative endringer som påvirker forholdene for barn og unge.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole, barnehage og sosial infrastruktur

Reguleringsendringen medfører mindre trykk på kapasiteten og vil øke tilgjengeligheten til skole, barnehage og annen infrastruktur.

4.14 Risiko og sårbarhet

Gjeldende reguleringsplan identifiserte ingen scenarioer med uakseptabel risiko (rød sone), men enkelte forhold ble vurdert å ha en viss risiko (gul sone), hvor tiltak kunne være aktuelle for å bedre sikkerheten.

Reguleringsendringen innebærer en mindre omfattende utbygging med færre boenheter og reduserte terrenginngrep, noe som kan bidra til lavere risiko for ustabilitet i grunnen og mindre påvirkning på overvannsforholdene. Sweco har oppdatert støyrapport datert 19.02.2025 iht. planendringen og Bergen Vann har vurdert at det ikke er behov for å revidere VAO-planen. Ellers er det ingen endring som påvirker de identifiserte risikofaktorene.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringen innebærer ingen offentlig innløsningsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak for å gjennomføres.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

I forbindelse med reguleringsendringen er enkelte av rekkefølgebestemmelsene justert for å tilpasse den nye bebyggelsesstrukturen, parkeringsløsningen og renovasjonskonseptet.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

4. Eksisterende villa

360m² samlet BRA. Delt horisontalt i 2 enheter.
275m² i hovedenhet. 85m² i utleieenhet.

9. Hus 1:

3 etasjer. Ca. 250m² samlet BRA. Takterrasse i sørvest. Hovedenhet på ca. 190m². Utleieenhet i 1. etasje på ca. 60m².

10. Hus 2:

3 etasjer. Ca. 250m² samlet BRA. Takterrasse i sørvest. Hovedenhet på ca. 190m². Utleieenhet i 1. etasje på ca. 60m².

4.17.2 Arealformål

Arealformål	Areal (m ²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	1559,1
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	33,7
Sum areal denne kategori:	1592,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010 - Veg	155,1
2011 - Kjøreveg (2)	603,8
2012 - Fortau (3)	230,4
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	17,2
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	9,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	20,7
2082 - Parkeringsplasser	42,1
Sum areal denne kategori:	1079,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3031 - Turveg	88,7
Sum areal denne kategori:	88,7

Totalt alle kategorier: 2760,6

Figur 14: Arealtabell.

4.18 Avsluttende kommentar/konklusjon

Det vurderes at planendringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.