



Byrådssak /25

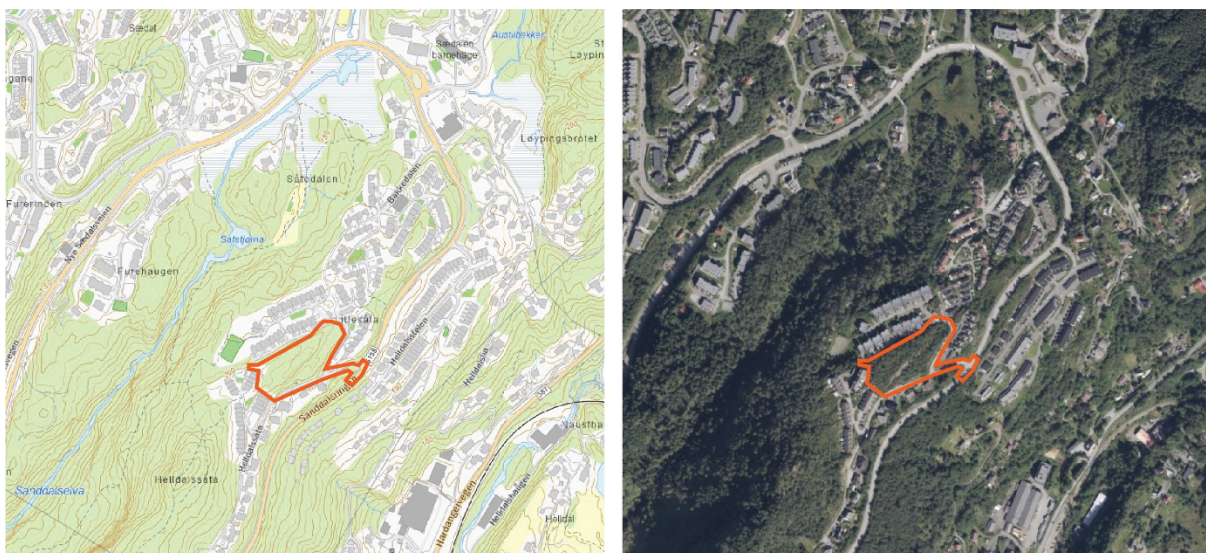
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56836-125

Fana, Gnr. 6, Bnr. 254, mfl. Helldalssåta, arealplan-ID 71080000. Sluttbehandling av detaljregulering

Hva saken gjelder:

Vill Plan AS foreslår på vegne av BONO HELLDALSTOPPEN AS detaljregulering for et område i Sædalen i Fana bydel.



Figur 1. Planområdet

Det meste av planområdet inngår i områderegulering for *Fana, gnr. 6 og 7, Indre Sædal* (planID 62650000, vedtatt 2020) og er regulert til konsentrert boligbebyggelse. Planområdet er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA 2018). Grunnet vedtak i 2020 gjelder områdereguleringen foran kommuneplanens arealdel (vedtatt 2019).

Indre Sædal er kartlagt med hensyn til skredfare, og det er identifisert risiko innenfor planområdet. Deler av planområdet mot fylkesvei 5198 Sanddalsringen er omfattet av rød og gul støysone.

Planforslaget er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Innholdet i planforslaget:

Innenfor felt BK skal det etableres rekkehus i to rekker, en med fire boenheter, og en med fem – totalt 9 boenheter (figur 2). Det er lagt opp til felles uteoppholdsareal mellom de to rekkene, og nord for den nordligste rekken. Maksimal byggehøyde er ni meter over gjennomsnittlig planert terreng, og grad av utnyttning for boligformålet er 90 % BRA.



Figur 2. Plankartet



Figur 3. Illustrasjoner av ny bebyggelse

Parkeringskjeller er planlagt under rekkehusene i nord. Det legges opp til en parkeringsdekning på 0,8 pr. 100 m² BRA bolig, som utgjør totalt 11 parkeringsplasser. Av disse skal minimum 1 plass avsettes til gjesteparkering, og minimum 1 plass (10%) skal etableres som HC-parkering.

Planprosess og medvirkning

Planarbeidet startet opp 12.07.2022. Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 05.10.2024. Det kom inn 2 private merknader og 12 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 25.02.2025.

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

- Areal avsatt til grøntområde og ivaretagelse av naturlig terreng.
- Tilkomst og kvalitet i uteoppholdsarealer, særlig for barn og unge.
- Bilbasert utbygging i strid med nullvekstmålet.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er utført etter offentlig ettersyn står i merknads- og endringsskjemaet datert 25.02.2025. En oppsummering av endringene:

- Det er lagt inn bestemmelsesområde i plankartet (#3) i f_GN som åpner for mellomlagring av masser og utstyr i anleggsfasen. Bestemmelse 5.1.1.c. sikrer at terrenget skal tilbakeføres når anleggsfasen er avsluttet.
- Det er lagt inn trinnfri sti langs fasaden til parkeringskjelleren til utearealet i nord, som gir tilkomst uten å måtte krysse veien.
- Det etableres møtelomme sør for innkjørsel til p-kjeller i kv. Helldalssåta, og siktlinjer er ivarettatt i samråd med Bymiljøetaten.
- Det er sikret dokumentert sikt ved igangsettingstillatelse i krysset kv. Helldalssåta x fv. Sanddalsringen.

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.

Grad av utnytting og terrenginngrep

Utbyggingsområdet er et smalt plata avgrenset av en bratt fjellskrent i eiendomsgrensen mot nordvest og en tilsvarende, mindre skrent mot veien i sørøst.

I løpet av planprosessen har tilbakemeldinger fra fagetaten i stor grad handlet om reduksjon i omfanget av utbygging. Forslagsstiller har ikke ønsket å redusere grad av utnytting, men planlagt bebyggelse er flyttet mot nord for å bevare mer naturlig terreng i sør. I planforslaget er utstrekningen til byggeformålet redusert sammenlignet med områdereguleringen.

I løpet av planprosessen ble det klart at tomtens egenskaper gjør at større terrenginngrep er en forutsetning for utbygging av feltet, i tråd med formålet i områdereguleringen. Dette har vært vektlagt i Plan- og bygningsetatens vurdering av utbyggingsomfang. Terrenginngrep er nødvendig for å få kjøretilkomst til utbyggingsområdet. Disse tiltakene vil være omtrent like store ved lav og høyere utnyttingsgrad. Plan- og bygningsetaten vurderer at tomteutnyttningen bør henge sammen med terrenginngrepet, og at rekkehus er riktig typologi for området. PBE slutter seg derfor til omfanget av foreslått utbygging.

Samferdsel

Felt BKS1 i områdeplanen har en bestemmelse om at «*Ved oppstart av detaljreguleringsplan skal behov for regulering og oppgradering av krysset Helldalsåta og fv. 5198 Sanddalsringen avklares med vegmyndighet*». I trafikkanalysen datert 15.11.2022 vurderes krysset til å være i tråd med gjeldende vegnormer, men at vegetasjon bør holdes nede for å sikre god sikt.

Det er kort avstand fra planområdet til busstopp. Utbedring av eksisterende snarvei ned til busstoppet var tema tidlig, og er gjort rede for i mobilitetsplanen. Nytteverdien av stien til busstoppet som gangtiltak er lav, og tiltaket er nå tatt ut av planforslaget. Plan- og bygningsetaten er enig i denne vurderingen.

Parkeringskjeller er foreslått plassert i nordlig del av tomten, med avkjørsel omtrent midt i bakken fra Helldalssåta. Fra parkeringsgarasjen etableres en utvendig trapp fra veien opp til felles uteareal. Det er også fotgjengeradkomst til boligene i nord, fra svingen i Helldalssåta.

Veien langs planområdet er bratt, og stigningen i avkjørselen er ikke i tråd med gjeldende krav. Bymiljøetaten aksepterte avvik fra vegnorm i brev datert 16.12.2022. Etter offentlig ettersyn er kommunal vei vist utvidet med møtelomme, og tiltak for friskt avklart i samarbeid med Bymiljøetaten. PBE vurderer at avkjørsel og tilkomst er tilfredsstillende løst i planforslaget.

Parkering

Det legges opp til en bilparkeringsdekning på 0,8 p-plasser per 100 m² bolig. Dette er i tråd med krav i KPA 2018 for Ytre fortettingssone, på lik linje med utearealkrav og typologi. 10 % av parkeringsplassene skal dimensjoneres til HC-parkering. Parkeringsdekningen er vurdert til å sikre én biloppstillingsplass per bolig i et ikke-sentrumsnært område, samtidig som terrenginngrep og trafikkøkning begrenses.

Det etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig. Hver boenhet har utvendig bod med plass til sykkel, kombinert med fellesanlegg i parkeringskjeller. PBE vurderer at sykkelparkering både nær egen inngang og i felles garasje er et godt virkemiddel for å øke sykkelbruken, og anser sykkelparkering som tilfredsstillende løst.

Risiko og sårbarhet

Terreng- og landskapsinngrep har vært et viktig tema i dette planforslaget. Område med skredfare er vist som hensynssone H310 i plankartet med tilhørende rekkefølgebestemmelse for skredsikring.

Forslagsstiller leverte skredsikringsplan, datert 23.02.2024, som viser områder der tiltak er nødvendige mer presist enn den overordnede skredfarevurderingen. Skredsikringsplanen beskriver tiltak, men presiserer at dette er skisser, og at detaljprosjektering først kommer i bygge- og anleggsfasen. Konsekvensene av framtidige skredsikringstiltak for landskapsbildet, fjernvirkning og visuelle kvaliteter vil derfor først kunne vurderes ved byggesaksbehandlingen.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal komme fram i avgjørelsen.

Nml. § 8 gir føringer for kunnskapsgrunnlaget til offentlige avgjørelser som får konsekvenser for naturmangfoldet. I denne saken er det hentet informasjon fra Artsdatabanken og Naturbase, i tillegg til feltregistreringer utført av økolog i mai 2022. Kunnskapsgrunnlaget er også vurdert i Tilleggsnotat naturmangfold datert 12.10.2023. Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til kunnskapsgrunnlaget etter nml. § 8 er oppfylt.

Nml. § 9 stiller krav om en «føre var»-holdning for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for området, og at føre-var-prinsippet ikke gjør seg gjeldende.

Nml. § 10 sier at påvirkningen et økosystem utsettes for skal vurderes som den samlede belastningen økosystemet er eller vil bli utsatt for. Området er i dag naturterreng, og utbygging vil påvirke økosystemet negativt. Utbyggingen vist i dette planforslaget vil likevel ikke medføre at tilstand og bestandsutvikling til arter og naturtyper blir vesentlig påvirket.

Nml. § 11 sier at tiltakshaver er ansvarlig for kostnader knyttet til hindring og begrensning av naturskader som følge av tiltaket, og nml. § 12 krever at skade på naturmangfoldet blir begrenset eller unngått ved valg av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Videre utforming av utomhusplan og overvannshåndtering må ha fokus på naturmangfold og naturterreng, og prinsippene i nml. §§ 11 og 12 er i så fall ivaretatt.

Barn og unges interesser

Planforslaget åpner for nedbygging av eksisterende naturterreng som i dag er egnet for barns lek. Forslagsstiller vurderer at området i dag er svært lite brukt, og at spor av bruk vitner mer om uønskede aktiviteter enn lek.

Den nordlige delen er brukt til villfylling av hageavfall, noe som har hindret tilkomst og bruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at utbyggingsområdet har potensial som viktig nærnatur, men at det i liten grad har den funksjonen i dag. Planforslaget legger opp til å avgrense byggeformålet slik at deler av naturterrenget blir bevart. Det er sikret i bestemmelsene at enkel tilrettelegging for lek og opphold blir tillatt. Det er foreslått to ulikt opparbeidede, felles utearealer. Sammen med bevart naturterreng gir dette varierte leke- og oppholdsarealer.

Konklusjon

PBE slutter seg til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. PBE vurderer at forslaget til detaljregulering er tilfredsstillende og anbefaler vedtak:

1. *Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtar ein følgjande forslag til detaljregulering:*
 - a. *Fana, Gnr. 6, Bnr. 254, mfl. Helldalssåta, arealplan-ID 71080000 vist på plankart, sist datert 13.05.2025*
 - b. *Tilhøyrande føresegner, sist datert 11.04.2025*

Økonomiske konsekvenser:

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

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

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 boligmiljø i alle bydelene. Planforslaget bidrar til å nå dette målet.

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

Forholdet til overordnede planer

Byrådet ser at planforslaget i stor grad følger opp den vedtatte områdereguleringen, som regulerer området til konsentrert småhusbebyggelse. Det er i planarbeidet sett til kvalitetskravene for *Ytre fortettingssone* i KPA 2018 ettersom feltet blir bygget ut med rekkehus. Byrådet støtter dette.

Planforslaget medfører nedbygging av eksisterende grønnstruktur, og utbyggingen vil påvirke økosystemet negativt. Byrådet viser til Plan- og bygningsetaten sin vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12, og slutter seg til den. Byrådet vektlegger at arealbruken er avklart i vedtatt områderegulering, og at det ikke fremkommer at en nedbygging av grønnstrukturen vil ha vesentlige negative konsekvenser.

Utforming av bebyggelsen

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. Det er planlagt rekkehusbebyggelse med ni enheter. Byrådet vurderer at dette passer fint inn med typologien i området, som hovedsakelig består av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Byrådet ønsker å skape en vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur som tar vare på Bergens særpreg. Bestemmelsene i planforslaget sikrer at rekkehusene føres opp med trekledning, og at reflekterende materialer i rekkverk ikke er tillatt. Det er også satt krav om at taket skal utformes som saltak. Etter byrådets vurdering vil materialbruken sikre at ny bebyggelse tilpasses nabolaget og eksisterende trehusbebyggelse i området på en god måte. Kravet om saltak vil også gi den nye bebyggelsen en redusert høydevirkning, og gjøre prosjektet mer tilpasset omkringliggende bygningstypologi.

Parkering

Riktig parkeringsdekning i nye boligprosjekter er viktig for å øke prosjektets attraktivitet, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering. Foreslått parkeringsdekning på 0,8 plasser per 100 m² BRA bolig, med krav om minimum 1 plass til gjesteparkering og 1 plass til HC-

parkeringsdekningsplan, gir prosjektet en god fleksibilitet, samtidig som risiko for fremmedparkeringsdekningsplan reduseres. Parkeringsdekningsplanen er i tråd med KPA 2018 (ytte fortettingssone) hvor det åpnes for 0,8 plasser per 100 m² BRA bolig. Byrådet vurderer at foreslått parkeringsdekningsplan vil ivareta behovet enkelte har for privatbil, samtidig som planområdets beliggenhet med kort avstand til busstopp vil gjøre det enkelt å velge kollektivtransport. Byrådet støtter derfor foreslått parkeringsdekningsplan.

Konklusjon

Byrådet er positiv til planforslagets hovedgrep og formål, og vurderer at det er i tråd med KPA 2018. Byrådet er positiv til at det legges opp til et prosjekt rettet mot barnefamilier, gjennom en utvidelse av et allerede godt etablert nabolag. Byrådet anbefaler derfor 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. 6, Bnr. 254, mfl. Helldalssåta, arealplan-ID 71080000 vist på plankart, sist datert 13.05.2025.
- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 11.04.2025.

Dato: 28. oktober 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 04.06.2025 med følgende vedlegg:

- Plankart datert 13.05.2025
- Reguleringsbestemmelser datert 11.04.2025
- Planbeskrivelse datert 03.03.2025
- Merknadsskjema datert 25.02.2025
- Illustrasjonsplan datert 28.02.2025
- Snitt datert 04.04.2025
- Oppriss datert 13.01.2025
- Sol- og skyggeillustrasjoner datert 13.01.2025
- ROS-analyse datert 14.03.2024
- VA-rammeplan datert 20.02.2024
- Kulturminnedokumentasjon datert 05.12.2023
- Uttale fra Byantikvaren datert 11.12.2023
- Godkjenning VA-rammeplan, datert 12.03.2024
- Renovasjonsteknisk plan datert 02.01.2025
- Uttale til forenklet RTP datert 07.02.2025
- Trafikkanalyse datert 08.01.2025
- Mobilitetsanalyse datert 25.01.2023

- Naturverdivurdering datert 08.08.2022
- Tilleggsnotat naturmangfold datert 12.10.2023
- Klimagassrapport datert 21.12.2021
- Skredsikringsplan datert 23.02.2024
- Friluftsliv og tråkk datert 03.10.2022
- MUA-regnskap datert 13.01.2025
- Uttale fravik vegnorm datert 16.12.2022