



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fagnotat

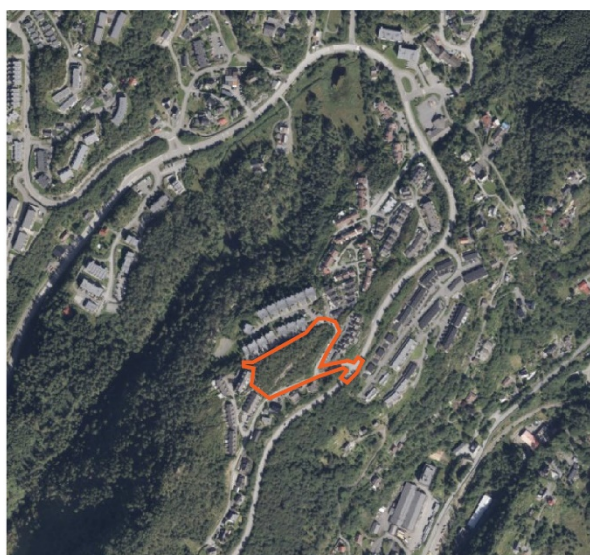
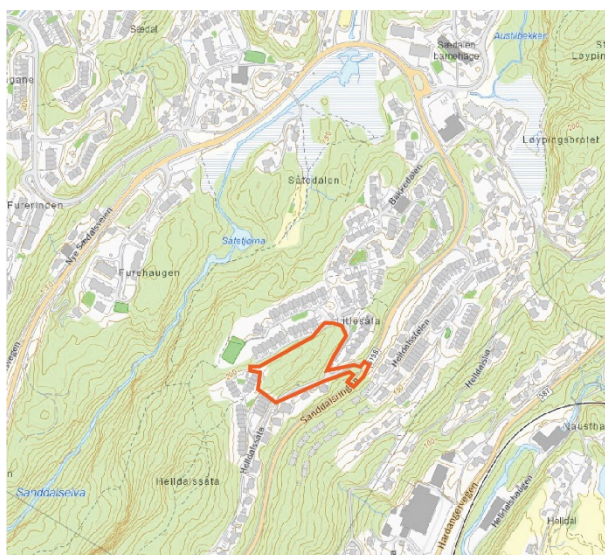
Vår referanse: PLAN-2022/20739-124
Saksbehandler: Mari Laupsa
Dato: 04.06.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Tilrår vedtak av forslag til detaljregulering Fana, Gnr. 6, Bnr. 254, mfl. Helldalssåta, Arealplan-ID 71080000

Om planforslaget

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



1 Planområdet merka i raudt.

Planforslaget legg opp til etablering av rekkehus i to rekker, med totalt ni bueiningar og tilhøyrande fellesareal. Parkeringskjellar er planlagt under rekkehusa i nord. Maksimal byggehøgde er ni meter over gjennomsnittleg planert terreng. Grad av utnytting for bustadføreåret er 90%BRA.

Storparten av planområdet inngår i områdeplan PlanID 62650000 Fana. Gnr. 6 og 7, Indre Sædal og er regulert til *konsentrert boligbebyggelse*.

Planområdet ligg i *Øvrig byggesone* i kommuneplanens arealdel (KPA2018) og er avsett til grøntstruktur. Indre Sædal er kartlagt i høve skredfare, og det er identifisert risiko (100-år) innanfor planområdet. Deler av planområdet mot fylkesveg 5198 Sanddalsringen er omfatta

av raud og gul støysone.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing.
Sjå planomtalen med vedlegg for utfyllande opplysingar.

Planprosess og medverking

Merknader og uttaler ved offentleg ettersyn

Planforslaget vart sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn 05.10.2024.

Høyringsfristen var 19.11.2024. Det kom inn 2 private merknader og 12 uttaler frå høyringsinstansar. Desse er summert opp og kommentert av forslagsstillar i merknads- og endringsskjema datert 25.02.2025. Materialet er gått gjennom og vurdert som dekkjande.

I uttalane og merknadane vert det i hovudtrekk peika på følgjande:

- Areal avsett til grøntområde og varetaking av naturleg terreng.
- Tilkomst og kvalitet i uteopphaldsareal, særleg for born og unge.
- Bilbasert utbygging i strid med nullvekstmålet.
- Feil i omtalen av kommunal- og fylkesvegar i planmaterialet slik at merknader ikkje er fylgd opp.

Endringar etter offentleg ettersyn

Endringane som er utført etter offentleg ettersyn står i merknads- og endringsskjemaet datert 25.02.2025. Planmaterialet er oppdatert i samsvar med endringane. Kort samanfating av endringane:

- Det er lagt inn føresegnsområde i plankartet (#3) i f_GN som opnar for mellomlagring av massar og utstyr i anleggsfasen. Føresegn 5.1.1.c. sikrar at terrenget skal tilbakeførast når anleggsfasen er avslutta.
- Det er lagt inn trinnfri sti langs fasaden til parkeringskjellaren til utearealet i nord, som gjev tilkomst utan å måtte kryssa vegen.
- Trafikk- og mobilitetsanalyse er oppdatert og korrigert.
- Det vert etablert møtelomme sør for innkøyrse til p-kjellar i kv. Helldalssåta, og siktlinjer er varetekne i samråd med Bymiljøetaten.
- Det er sikra dokumentert sikt ved igangsetjingsløyve i krysset kv. Helldalssåta x fv. Sanddalsringen.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sentrale problemstillingane i planforslaget, andre tema utanom dette er løyst og greidd ut om i plandokumenta.

Vi sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Vi vurderer at forslaget til detaljregulering er tilfredsstillande og tilrår vedtak.

Områdekarakter

Planområdet ligg i nordleg avslutting av åsryggen som strekk seg nord-austleg retning frå Midtun til Nedre Sædal. Høgste punkt på åsen er Helldalssåta (250 moh) som ligg like sør for planområdet. Planområdet ligg høgt oppe i dalsida og vender mot søraust, med utsyn over Grimevatnet mot Totlandsfjellet. Nabolaget rundt består av rekkehusfelt utbygde omkring år 2000.



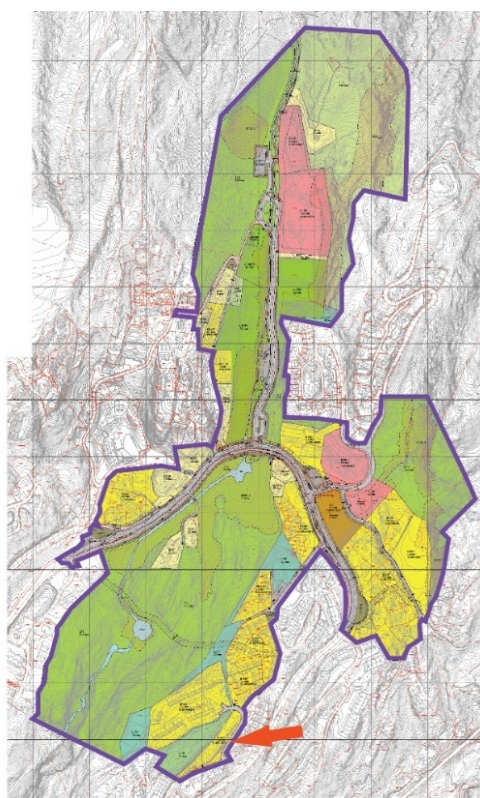
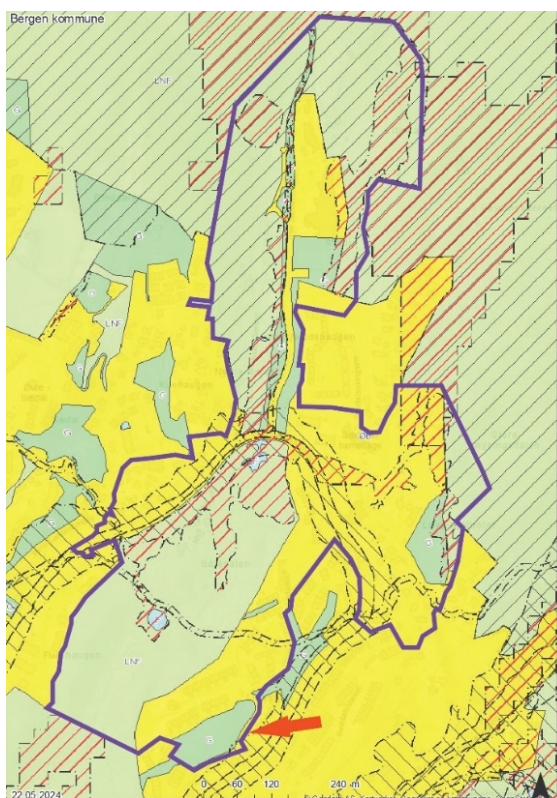
2 Perspektiv mot nordaust t.v. og oppriss sett frå Sanddalsringen t.h.

Føremål

Planen regulerer bustader i form av rekkehus med tilhøyrande uteareal og infrastruktur. Deler av utbyggingsområdet vert regulert til grøntføremål.

Tilhøvet til overordna planar

Gjeldande områdereguleringsplan (arealplan-ID 62650000) vart vedteken 24.06.2020. Siktemålet til områdereguleringa er å leggja til rette for stadsutvikling med eit mangfald av aktivitetar og møteplassar med vekt på blågrøne kvalitetar. Planen gjeld føre KPA2018, som vart vedteken 19.06.2019.



3 Raud pil viser planområdet som grøntføremål i KPA2018 til venstre. Byggeføremål BKS1 og friområde o_GN i områdeplan til høgre

Områdereguleringsplanen opnar for ei utnytting på inntil 60% BRA for felt BKS1, og stiller krav til detaljregulering for feltet. Dette plankravet betyr at endeleg arealbruk for feltet ikkje er avgjort i områdereguleringa, men skal vurderast vidare i ein detaljreguleringsprosess. Denne plansaka er ei detaljregulering av hovudsakleg felt BKS1 og felt o_GF i områdeplanen.

Områdeplanen viser til KPA der detaljkrav ikkje kjem fram av områdeplanen. Ved planoppstart vurderte Plan- og bygningsetaten at delfeltet skulle ha krav lik *Ytre fortettingssone* dersom feltet vart bygd ut med *konsentrert småhusbebyggelse*.

Nedbygging av natur

Klima- og naturmangfaldskonsekvensar ved nedbygging av natur har fått auka fokus sidan områdeplanen hadde oppstart i 2013. Utbygging av felt BKS1 er i strid med *strategi 1: Arealnøytralitet i Naturstrategi for Bergen*¹ (2023) satsing 8 *Arealnøytrale Bergen i Grønn Strateg*²i (2023). Plan- og bygningsetaten vurderer at feltet har høgast verdi som *nærnatur*. Det er positivt at planforslaget avgrensar byggeføremålet og regulerer deler av BKS1 til naturleg terreng i felt f_GN.

Vurdering av utnyttingsgrad og terrenginngrep

Utbyggingsområdet er eit smalt platå avgrensa av ein bratt fjellskrent i eigedomsgrensa mot nordvest og ein tilsvarande, mindre skrent mot vegen i søraust.

I løpet av planprosessen har tilbakemeldingar frå fagetaten i stor grad handla om reduksjon i omfanget av utbygging. I oppstartsmøtet vurderte fagetaten tilhøvet mellom omfang av utbygging og naudsynte terrenginngrep: *[...]det vil være store kostnader knyttet til opparbeidelse av tomten (skredsikring, parkeringskjeller, gangadkomst etc.), og at dette vil kunne være utfordrende i forhold til antall enheter/omfang av bebyggelse som kan anbefales [...]*³

Forslagsstillar har ikkje ynskt å redusera grad av utnytting, men planlagt rekkehus har vorte flytta mot nord for å bevare meir naturleg terreng i sør. I planforslaget er utstrekkinga til byggeføremålet redusert samanlikna med områdeplanen, og får ei utnyttingsgrad på 90% BRA i foreslått bustadføremål, felt BK. For heile tomta ligg grad av utnytting på 60% BRA, i tråd med områdeplanen.

I løpet av planprosessen vart det klart at tomta sine eigenskapar gjer at større terrenginngrep er ein føresetnad for utbygging av feltet i tråd med føremålet i områdereguleringa. Dette har vore vektlagt i Plan- og bygningsetaten si vurdering av utbyggingsomfang. Terrenginngrep er naudsynt for å få køyretilkomst til utbyggingsområdet. Desse tiltaka vil vera omtrent like store ved låg og høgare utnyttingsgrad. Plan- og bygningsetaten vurderer at tomteutnyttinga bør henga saman med terrenginngrepet, og at rekkehus er riktig typologi for området. Vi sluttar oss til omfanget av foreslått utbygging.

Uteopphaldsareal

I fagnotatet til offentlig ettersyn peikte fagetaten på at kvaliteten i uteopphaldsareal måtte skildrast godt og sikrast i føresegnar. Prosjektet oppfyller storleik- og kvalitetskrav til uteopphaldsareal i KPA2018, vist i vedlegget *MUA-regnskap datert 13.01.2025*. Tomta er austvendt, og geografien gjer at det er mindre ettermiddags- og kveldssol. Private takterrassar og balkongar er lagt i 2. høgda på bustadene og får ettermiddagssol i sommarhalvåret.

¹ [Naturstrategi for Bergen](#)

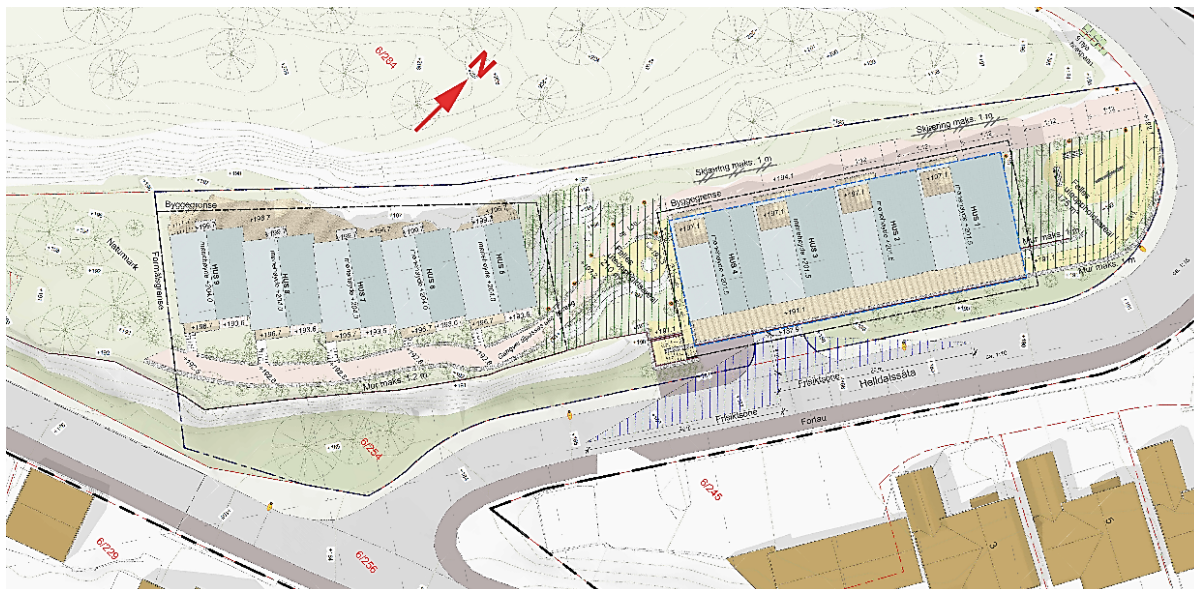
² [Grønn strategi](#)

³ [202206881/4](#)

Felles uteopphaldsareal er løyst i to felt (figur 4). Ved starten på gangvegen i nord er det avsett areal til lek og opphald. Den elles markante åskammen i planområdet skrånar ned her, og arealet har gode soltilhøve og god kontakt med omkringliggende bustadfelt. Til offentlig ettersyn kommenterte PBE at leikearealet like ved svingen i vegen var problematisk i høve trafikksikkerheit. Det er no sikra i føresegn at leikearealet skal ha rekkverk som ikkje hindrar friskt.

Det andre feltet er mellom dei to bygningskroppane. Arealet ligg over ei naturleg nivåsprang, og er knytt til vegen nedanfor med trapp. Trappa fungerer også som kortaste veg frå parkeringsgarasjen til bustadane. Feltet er orientert mot søraust, med bratt terreng mot nordvest og husvegger på to sider. Arealet har godt utsyn og sol frå morgon til tidleg ettermiddag, og har potensiale for å verta ein god møte- og aktivitetsplass for bebuarane.

I særleg del av tomta er naturterrenget sikra vidareført i føremål f_GN. Her er det særleg gode soltilhøve, og planforslaget opnar for enkel tilrettelegging for lek og opphald. Arealet inviterer til naturlek, også for born elles i nabolaget. Dette arealet er ikkje medrekna i utearealkravet. God samanheng og overgang mellom opparbeida og naturleg terreng er sikra i føresegn. PBE vurderer at krav til uteopphaldsareal er varetekne i planforslaget. Til offentlig ettersyn bad vi om at byggegrensa i sør vart trekt vekk frå føremåls grensa mot f_GN. Dette vart ikkje følgt opp, men det er lagt inn føresegnssområde i plankartet (#3 *midlertidig anleggsområde*) som avgrensar inngrep i f_GN og sikrar tilbakeføring av naturområdet før bustadane får bruksløyve.

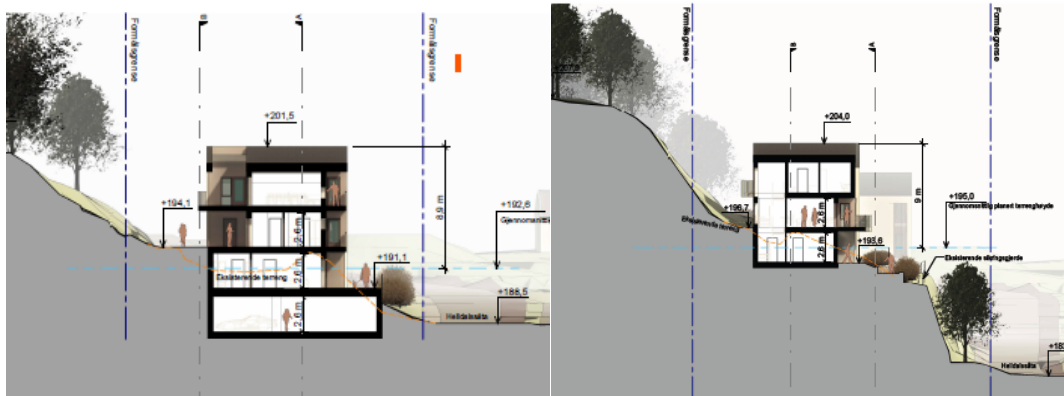


4 Utsnitt av illustrasjonsplan viser felles uteopphaldsareal (skravur) i nord mot vegen, feltet mellom rekkehusa og naturterreng i sør.

Bustadkvalitet og utforming

Forslagsstillar ynskjer å byggja romslege familiebusader med planløyser som opnar for ulike opphaldssonar i bustaden. Plan- og bygningsetaten er positive til busader som fungerer for skiftande behov i familiekvardagen, også over tid. Planomtalen skildrar vektlagde kvalitetar i prosjektet som vaskerom, bodareal og sykkelparkering i tilknytning til

bustad og direkte utgang til bilfrie fellesareal. Bueiningane er tenkt i tre etasjar med saltak, og skal ha ei storleik på minimum 100 m², eksklusivt bodareal.



5 Snitt gjennom rekkehus i nord med parkeringskjellar t.v. og rekkehus i sør t.h.

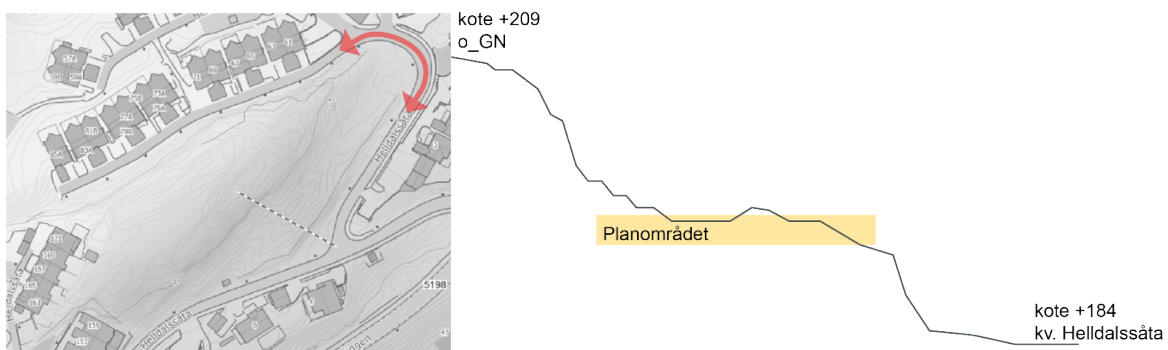
Byggehøgde på 9 meter oppe på det naturlege plataået i terrenget gjer at nye bygningar vil vera svært synlege, også frå avstand. Føresegnene sikrar at bygga vert ført opp med trekledning. Reflekterande material i rekkverk er ikkje tillate. Føresegnene opnar for etablering av solcellepanel på tak.

Mønehøgde er sett til kote +204 i sør og kote +201,5 i nord. Saltak med takvinkel mellom 25 og 30 grader er sikra i føresegn. Storleik, typologi og materialval i planforslaget er i tråd med området elles. PBE sluttar seg til utforminga vist i planforslaget.

Byantikvaren har godkjent kulturminnedokumentasjonen. Planforslaget er ikkje i strid med kulturmiljø- eller kulturminneinteresser.

Avkøyrslø og tilkomst

For å unngå terrenginngrepet som parkeringskjellar utgjer vart det undersøkt om avkøyrslø frå kv. Helldalssåta i nord var mogleg. Her er det ikkje nivåforskjell mellom veg og terreng, og ei tilkomst her kunne opna for 2-3 bueiningar og overflateparkering. Løysinga vart ikkje jobba vidare med då avkøyrslø i svingen ikkje varetok trafikktryggleiken.



6 Høgdekurver gjennom planområdet. Raud pil viser svingen der terreng og veg er på same nivå. Stipla linje tilsvarar snittet til høgde. hoydedata.no

Parkeringskjellar er foreslått plassert i nordleg del av tomta, med avkøyrslø omtrent midt i bakken frå kv. Helldalssåta. Frå parkeringsgarasjen vert det etablert utvendig trapp frå

vegen, opp til felles uteareal. Det er også fotgjengartilkomst til bustadane i nord, frå svingen i kv. Helldalssåta.

Vegen langs planområdet er bratt, og stigninga i avkøyrsla er ikkje i tråd med gjeldande krav. Bymiljøetaten aksepterer fråvik frå vegnorm i brev datert 16.12.2022. Etter offentlig ettersyn er kommunal veg vist utvida med møtelomme og tiltak for friskt avklara i samarbeid med Bymiljøetaten. Vi vurderer at avkøyrsla og tilkomst er tilfredsstillande løyst i planforslaget.

Tilgjengeleg utforming

Før offentlig ettersyn bad Plan- og bygningsetaten om at tilkomstsituasjonen mellom parkeringsgarasje og inngangsnivået til rekkehusa vart gjort greie for særskilt, då tilkomst for rullestol og barnevogn ikkje var tilfredsstillande. I fagnotatet til offentlig ettersyn vurderte PBE at heis frå parkeringsgarasje var beste alternativ for å svara ut §17.3.1 i KPA2018: *[HC-parkerings -] plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.* Forslagsstillar vurderer at heile planområdet må få unnatak frå tilgjengekrav i Byggtেকnisk forskrift⁴ og ynskte ikkje heis. Det er no sikra opparbeiding av trinnfri sti med 1 meter breidde nordover frå parkeringskjellar til fellesareal. Stigninga er på om lag 1:10, brattare enn tilrådd for *manuell* rullestol. PBE vurderer at tiltaket betrar samla framkome i prosjektet, og aksepterer stien som avbøtande tiltak.



7 Perspektiv mot nord som viser gangsti frå parkeringsgarasje

Barn og unges interesser

Planområdet soknar til Sædalen skole (1.- 7. trinn) og Nattland skole (8.- 10. trinn). I fylgje [barnehagebruksplan 2022- 2035](#) er det god kapasitet på barnehageplassar innanfor Sædalen skulekrins. Levekårsundersøkinga viser at Sædalen har netto tilflytting av born.

⁴ [TEK17 §8-5](#)

Det er ingen offentlig drifta leikeplassar i nærleiken til planområdet. Like i nordvest ligg ein grusbane som er ålment tilgjengeleg. Sameiga i nabolaget har eigne leikeplassar, og planforslaget legg opp til uteareal tilrettelagt for leik på eiga tomt.

Gjeldande regulering opnar for nedbygging av eksisterande naturterreng som i dag er godt eigna for borns leik. Forslagsstillar vurderer at området i dag er svært lite brukt i dag, og at spor av bruk vitnar meir om uynskte aktivitetar enn leik.

Nordleg del er brukt til villfylling av hageavfall, noko som har hindra tilkomst og bruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at utbyggingsområdet har potensiale som viktig nærnatur, men at det i liten grad har den funksjonen i dag. Planforslaget legg opp til å avgrensa byggeføremålet slik at deler av naturterrengen vert bevart. Det er sikra i føresegn at enkel tilrettelegging for leik og opphald vert tillate. Det er føreslått to ulikt opparbeida, felles uteareal. Saman med bevart naturterreng gjev dette varierte leike- og opphaldsareal.

Føreslått utbygging vil auka nærnatur-verdien til friområdet i nord. Frå utbyggingsområdet er det i dag ikkje godt etablert sti opp åsryggen, og næraste sti er frå nordsida av friområdet. Planforslaget ved oppstart viste ny opparbeiding av sti frå planområdet til tilgrensande friområde. Tiltaket er teke ut av noverande forslag, då det vart vurdert som svært omfattande. Plan- og bygningsetaten er samde i denne vurderinga, men moglegheita for å koma seg opp i terrenget er viktig. Vedlagt planforslaget er ei registrering av tråkk og friluftsliv (figur 8). Planforslaget sikrar i føresegn at tilkomst til friområdet ikkje vert forringa.



8 Registrering av tråkk og friluftsliv. Sti 2 går gjennom friområdet.

Friluftsliv

Planområdet ligg like ved friluftsområdet [Bergendal gård-Helldalssåta Naturbase faktaark](#) vurdert som *svært viktig* i Bymiljøetaten si kartlegging frå 2016. Byfjellsgrensa går like nord for planområdet med fleire og varierte turmoglegheiter.

Samferdsle og mobilitet

Køyretilkomst og veg: Felt BKS1 i områdeplanen har føresegn knyta til seg: *Ved oppstart av detaljreguleringsplan skal behov for regulering og oppgradering av kryss Helldalsåta og fv*

5198 Sandalsringen avklares med vegmyndighet⁵. I trafikkanalysen datert 15.11.2022 vert krysset vurdert til å vera i tråd med gjeldande vegnormer, men at vegetasjon bør haldast nede for å sikra god sikt.

Områdeplanen har planavgrensing i Sanddalsringen ved avkøyrsløp til Helldalsstølen. Det er regulert sykkelveg med fortau i områdeplanen, men dette er ikkje vidareført i delen av Sanddalsringen som går forbi planområdet. Det er kombinert gang- og sykkelveg i to meter breidde på eine sida av Sanddalsringen ned til Sandbrekkevegen. Planomtalen viser til at Sanddalsringen er markert som del av sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. Plan- og bygningsetaten gjer merksam på at strekket mot Nesttun delvis ikkje er prioritert, og delvis kvalitetsvurdert til *dårlig* og *mangelfull*⁶ i strategidokument. Eksisterande gang- og sykkelveg er skild frå køyrebana med samanhengande autovern. Det er sannsynleg at syklistar og gåande brukar same gang- og sykkelveg i begge retningar.

Mobilitetsanalysen datert 25.01.2023 og trafikkanalysen er stort sett like i tema og omfang. Mobilitetsanalysen omtalar ulike gangforbindelsar, men desse er ikkje vist i kart i samanheng med målpunkt. Gangavstand til Sædalen skule er noko over 1 km uavhengig om ein nyttar snarveg via Bakkedalen eller gangveg langs Sanddalsringen. Gangavstand til daglegvare er om lag 500 m via Bakkedalen og 660m via Sanddalsringen. Busslinje 16E⁷ har avgang kvart 5- 10. minutt kvardagar i rushtida, og kvart 20- 30. minutt elles. Det er kort avstand frå planområdet til busstopp. Reisetid er om lag 30 minutt til Bergen sentrum, og 10 minutt til kollektivknutepunktet på Nesttun.

Utbetring av eksisterande snarveg ned til busstoppet var tema tidleg, og er gjort greie for i mobilitetsplanen. Nytteverdien av stien til busstoppet som gongetiltak er låg, og tiltaket er no teke ut av planforslaget. Plan- og bygningsetaten er samde i denne vurderinga.

Parkering

Parkering vert lagt til parkeringskjellar under bygg i nordleg del av planområdet. Det vert lagt opp til ei bilparkeringsdekning på 0,8 p-plassar per 100 m² bustad. Dette er i tråd med krav i KPA2018 for *Ytre fortettingssone*, på lik linje med utearealkrav og typologi. 10% av parkeringsplassane skal dimensjonerast til HC-parkering. Parkeringsdekninga er vurdert til å sikra ein biloppstillingsplass per bustad i eit ikkje-sentrumsnært område, og avgrensa terrenginngrep og trafikkaue. Ser vi på nabolaget samla er det godt mogleg at felles parkeringsanlegg utanfor planområdet for fleire felt hadde vore ei forbedring for nærmiljøet generelt, men dette ligg utanfor kva som vert løyst i ein einsild detaljreguleringsprosess. PBE vurderer at prosjektet er for lite til å tilretteleggja for delebilløysing.

Det vert etablert 2,5 sykkelparkeringsplassar per 100 m² bustad. Kvar bueining har utvendig bod med plass til sykkel, kombinert med fellesanlegg i parkeringskjellar. Statens vegvesen påpeika i uttale til offentleg ettersyn at sykkelparkering i bod er ei dårleg løysing for å fremja dagleg bruk av sykkel som transportmiddel. PBE er samde med forslagsstillar i at sykkelparkering både nær eigen inngang og i felles garasje er eit godt verkemiddel for å auka sykkelbruken, og vi vurderer sykkelparkering som tilfredsstillande løyst

⁵ [2012/19621 dok. nr. 334](#)

⁶ [Bergenskart.no](#)

⁷ Skyss.no august 2024

Vassforsyning og overvatn

VA-rammeplan og uttale frå Bergen Vann er vedlagt fagnotatet.

VA-rammeplanen viser at avrenningslinjer frå utbyggingsområdet i liten grad vert endra av utbygginga. Terrenget har relativt låg infiltrasjonsgrad, men utbygging vil tilføra harde flater som aukar avrenning. VA-rammeplanen legg til grunn at overvatn vert handtert lokalt i eit nedgrave drygingsmagasin. Vurdering av blågrøne løysingar for overvasshandtering skal dokumenterast i utomhusplanen. PBE har ikkje merknader til VA-rammeplanen.

Renovasjon

BIR har godkjent forenkla renovasjonsteknisk plan datert 02.01.2025 som viser løysing med 4 bosspann+ plast i sekk til kvar bueining. Spann vert trilla ut hentedag til etablert hentepunkt like nord for planområdet. Plan- og bygningsetaten ynskte at oppstillingsareal for bosspann vart vist også innanfor planområdet, uavhengig av hentedag. Dette er ikkje følgt opp. Føresegn §2.11 i områdereguleringsplanen seier *Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner [...] skal det beskrives hvordan tiltak skal inngå i gjennomføringen av en samlet løsning i området.*

På lik linje som parkering er det sannsynleg at samla renovasjonsløysing for nabolaget hadde vore positivt for nærmiljøet. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at denne detaljreguleringa ikkje kan krevjast å følgja opp områdereguleringsplanen på dette punktet og sluttar oss til foreslått renovasjonsløysing

Risiko og sårbarheit: Ras- og skredfare

ROS-analyse datert 14.03.2024 er vedlagt fagnotatet. Område med skredfare er vist som omsynssone H310 i plankartet med tilhøyrande rekkefølgjeføresegn for skredsikring. Terreng- og landskapsinngrep er eit viktig tema i dette planforslaget. Plan- og bygningsetaten bad om ei utvida vurdering som også omfatta omfang av moglege tiltak, då naudsynte skredsikringstiltak ofte blir synlege og stygge sår i terrenget. Forslagsstillar leverte *Skredsikringsplan*, datert 23.02.2024, som viser område der tiltak er naudsynt meir presist enn overordna skredfarevurdering. Skredsikringsplanen skildrar tiltak, men presiserer at dei er skisserte, og at detaljprosjektering først kjem i bygge- og anleggsfasen. Konsekvensane av framtidige skredsikringstiltak for landskapsbiletet, fjernverknad og visuelle kvalitetar vil derfor først kunne bli vurdert ved byggesakshandsaminga.

Energi og klima

Planforslaget inneheld ikkje klima- og energitiltak utover eksisterande krav, sjå planomtalen kap. 4.10. Det er ikkje levert Klimanorm då dette kravet ikkje var innarbeida på aktuelt tidspunkt i planprosessen.

I planomtalen vert det opplyst at planforslaget har ambisjonar om fossilfri anleggsplass, men at det er usikkert om det kan gjennomførast. Det er ikkje eksisterande bygg på eigedomen, så ombruk av materiale er ikkje aktuelt.

Naturmangfald

Etter naturmangfaldslova (nml.) § 7 skal prinsippa i §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig mynd. Vurderinga skal koma fram i avgjerda.

Nml. § 8 gjev føringar for kunnskapsgrunnlaget til offentlege avgjerder som får konsekvensar for naturmangfaldet. I denne saka er det henta informasjon frå Artsdatabanken og Naturbase

i tillegg til feltregistreringar 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. § 10 seier at påverkinga eit økosystem skal vurderast som den samla påkjenninga økosystemet er eller vil verta utsett for. Området er i dag naturterreng, og utbygging vil påverka økosystemet negativt. Utbygginga vist i dette planforslaget vil likevel ikkje medføre at tilstand og bestandsutviklinga til artar og naturtypar vert vesentleg råka.

Nml. § 9 stiller krav om ei «føre var»-haldning for å unngå alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for området, og at føre-var-prinsippet ikkje gjer seg gjeldande.

Nml. § 11 seier at tiltakshavar er ansvarleg for kostnader knytt til hindring og avgrensing av naturskadar som fylgje av tiltaket, og nml. §12 krev at skade på naturmangfaldet vert avgrensa eller unngått ved val av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Vidare utforming av utomhusplan og overvasshandtering må ha fokus på naturmangfald og naturterreng, og prinsippa i nml. §§ 11 og 12 er i så fall varetekne.

Anbefalt 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

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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
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

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20739