



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

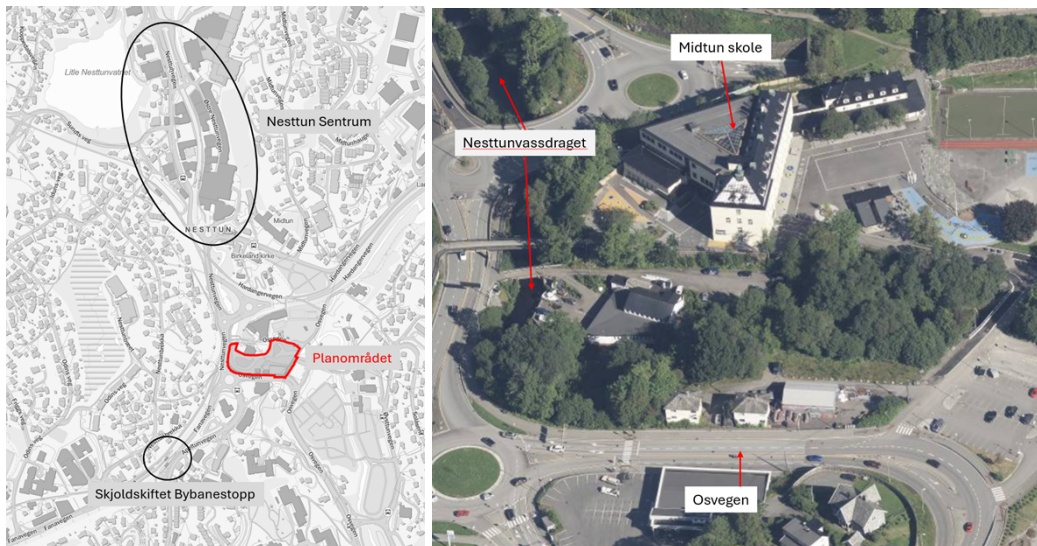
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20676-66
Saksbehandler: Simon Glad Frigessi
Dato: 07.05.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr.44, Bnr.114 m.fl., Osvegen arealplan-ID 70930000**

Om planforslaget

Sweco Architects foreslår på vegne av Fana Blikk Eiendom detaljregulering for et område langs Osvegen i bydel Fana.



Figur 1: Oversiktskart over planområdet i forhold til Nesttun og Bybanen (til venstre), og planområdet med landemerker (til høyre).

Intensjonen med planforslaget er å regulere eiendom gnr. 44, bnr. 114 til formål kontor/tjenesteyting (K/T). I planforslaget foreslås det et kontorbygg på opptil fire etasjer, med tilhørende parkeringskjeller under deler av bebyggelsen. Utnyttelsesgraden er % BRA = 265 %. Planforslaget forutsetter at eksisterende to eneboliger på tomten rives. Nesttunvassdraget med tilhørende kantsone ivaretas med formål blågrønnstruktur (BG). Grøntområde sør for vassdraget er gitt formål park (PA). Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 01.04.2022. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 06.05.2026.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 0 private merknader og 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 10.11.2025. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- Arkitektur og volum:
Helsevernetaten og Byarkitekten har begge påpekt at blant annet høyden og den monotone formen må bearbeides for å hindre skyggelegging av grøntarealer. Vestland fylkeskommune (VLFK) uttaler at bygget må tilpasses de fysiske omgivelsene bedre.
- Kulturmiljø:
Byantikvaren viser til at eksisterende boliger fra 1936 har kulturmiljø- og materiell verdi. Skjoldskiftet var tidligere et samlet kulturmiljø. Det oppfordres til alternativ bruk av byggene. Byantikvaren ber om at nye bygg tilpasses kulturmiljøet, dersom de to byggene saneres.
- Naturmangfold og grøntområder:
Bymiljøetaten (BME) og Nesttunvassdragets Venner påpeker at man ikke bør gjøre inngrep i grøntstrukturen da det kan ha negative konsekvenser for naturmangfoldet. VLFK ber om at naturverdier og biologisk mangfold hensyntas og søkes bevart i størst mulig grad. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) påpeker Nesttunvassdragets risiko for å flomme over. En viktig innvending er at vernet av naturmangfoldet, vassdraget og naturmangfoldet må bli sikret under anleggsfasen.
- Trafikk og samferdsel:
VLFK uttaler at nullvekstmålet skal legges til grunn. VLFK mener at en må åpne opp grøntarealene mer for allmennheten og sikre G/S-ferdsel. BME ber om et en etterstreber tilrettelegging av et fotgjengervennlig sentrumsområde som passer for fotgjengere og syklister, især skolebarn. Helsevernetaten ber om at ferdsel som gående eller syklist tas spesielt hensyn til i anleggsperioden. Statens Vegvesen (SVV) forutsetter lav parkeringsdekning av hensyn til nullvekstmålet. Nesttunvassdragets Venner er svært kritisk til utspredning av parkeringskjeller nærme vassdraget.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet i planforslaget – kombinert kontor og tjenesteyting.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Planstatus og overordnede arealstrategier

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ligger planområdet innenfor byfortettingssone (sone 2) og grønnstruktur. Omtrent hele planområdet omfattes av rød eller gul støysone, og langs Nesttunvassdraget ligger det en faresone for 200-årsflom. I tillegg omfattes deler av planområdet av hensynssone bevaring kulturmiljø.

Planområdet har tidligere vært gjenstand for detaljregulering (PlanID: 63320000). Saken ble avsluttet uten vedtak.

Planområdet omfattes av reguleringsplan *Fana/Ytrebygda. Bybane i Bergen og fremkommelighetstiltak for buss på strekningen Nesttun – Rådal* (ArealplanID: 19170000), vedtatt 2008. Planområdet er regulert til kontor/industri med tilhørende vei. Det tillates ikke støyende aktiviteter eller skjemmende utelagring.

Utnyttelse og byggehøyder

Planforslaget foreslår en utnyttelse på %-BRA = 265 %. Dette åpner for et kontorbygg på 3 350 m². Maksimal byggehøyde er satt til kote + 51 meter. Bygget vil være 19 meter på det høyeste sett fra bakkeplan. I reguleringsbestemmelse 3.1.2d er det sikret at fjerde etasje skal være inntrukket minimum én meter fra fasade. Dette er gjort for å redusere høydevirkningen av tiltaket.

PBE vurderer at byggehøydene kan aksepteres i konteksten bygget står i. I sør har nærings- og leilighetsbebyggelsen varierte høyder med opptil fem etasjer, mens omkringliggende småhusbebyggelse har opptil tre etasjer inkludert loft. PBE anbefaler at fjerde etasje blir trukket inn 1 meter også på byggets østside. Bebyggelsen fremstår dominerende fra gateplan når man kommer fra nord- og østlig retning.



Figur 2: Foreslått bygg sett fra parkeringsplass (gnr. 44 bnr.115) (til venstre), og sett fra innkjørsel til parkeringsplass (til høyre).

Gjennom planprosessen har utnyttelsesgrad og byggets fotavtrykk blitt diskutert. PBE har bedt om at fotavtrykket reduseres. Areal regulert til utbyggingsformål på tomten er knapp, og det er mange forhold som må løses på tomten som varelevering, renovasjon og parkering. Videre har tomten begrensninger når det gjelder byggegrense til blant annet vassdrag og hul eik. Til oppstart foreslo forslagsstiller et bygg med bruksareal på 4 225 m². Foreslått bruksareal er redusert med 875 m² til offentlig ettersyn. PBE vurderer det som positivt at forslagsstiller har redusert volumet i løpet av prosessen, men vi vurderer fortsatt at byggets fotavtrykk er for stort for tomten. Dette blir utdypet senere i fagnotatets deler om naturmangfold, grunn- og erosjonssikring, sol- og skyggeforhold, og kjeller.

Kulturmiljø

I nord omfattes planområdet av hensynssone historiske senter Nesttun (H570_1 (merket som H570_2 i plankart)) og langs kommunal vei Osvegen av historisk veifar (H570_4 (merket som H570_1 i plankart)). Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon (oktober 2025) til planforslaget.

Planforslaget fordrer at to funksjonalistiske trehus fra 1936 (figur 3) blir revet. Til oppstart uttalte byantikvaren at husene har kulturmiljø- og materiell verdi. Skjoldskiftet var tidligere et samlet kulturmiljø med flere bygninger fra tidlig 1900-tallet, hvorav mange nå er borte. Byantikvaren oppfordret til at husene ble gjenbrukt i prosjektet og at nye bygg må tilpasse seg kulturmiljøet, spesielt når man kommer fra Os.

I planprosessen har PBE anbefalt at byggets uttrykk må være i tråd med steds karakteren, og at en ikke kan ta utgangspunkt i næringsområdet i sør når det kommer til inspirasjon for utforming. Vi har blant annet pekt på småhusbebyggelsens saltak, material- og fargebruk og skifertakene til de to eksisterende husene som viktige trekk å ta inn i prosjektet.



Figur 3: Eksisterende bebyggelse i planområdet, to funksjonelle hus fra 1936. Foto: Historikarverksemda

Etter å ha vurdert alternative utforminger har PBE akseptert at ny bebyggelse utformes med flatt tak. En forutsetning for dette er at takterrassen må ha et frodig preg, slik at bebyggelsen fortsetter den grønne nord-sør akse i området. Vegetasjon er også en del av kulturmiljøet på Nesttun. Forslagsstiller har imøtekommet PBE sin anbefaling med følgende bestemmelse (3.1.2f):

“Det tillates takterrasse. Takterrassen skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer opplevelsen av nord-sør grøntdrag og at det oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året”.

I bestemmelsene (3.1.2b) er det sikret at hovedmaterialet til fasaden skal være tre, tegl eller pussede flater. Samme bestemmelse åpner også for at fasaden kan ha innslag av andre materialer. PBE er positiv til planlagt hovedmateriale. Vi vurderer at dette vil passe inn med eksisterende miljø på Nesttun.

I forbindelse med de eksisterende husene på tomten, skal disse kartlegges og det skal dokumenteres om gjenbruk av materialer er mulig. Når det gjelder skiferstein, har forslagsstiller uttalt at den vil bli demontert fra takene, men at det vil være utfordrende å gjenbruke i dette prosjektet. PBE har forståelse for dette, og vil ikke sette videre krav om at disse skal benyttes i dette planforslaget.

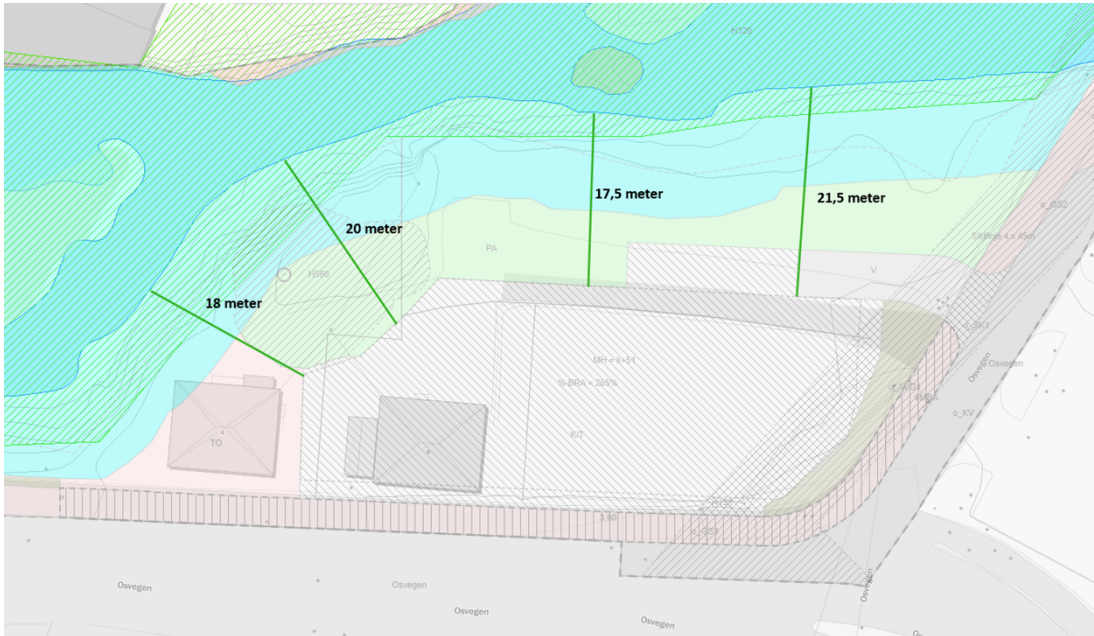
Utforming og arkitektur

Utforming av bebyggelsen har vært et viktig tema i planprosessen. PBE har anbefalt at nytt bygg tilpasses tomtens grønne kvaliteter og eksisterende bygningsmiljø. Videre har det vært viktig at fasaden ikke fremstår lang og monoton.

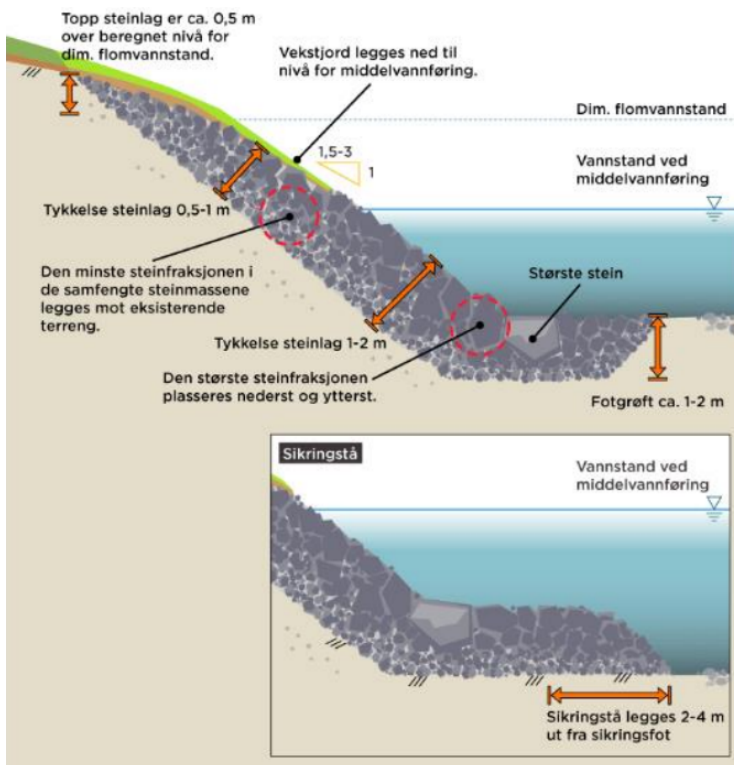
Foreslått bygg skal ha aktive fasader i 1.etasje mot gateplan, og plassen foran inngangspartiet i vest foreslås regulert til torg. Torget skal møbleres med bord og sitteplasser, og dekket skal utformes med bruk av brostein og skifer. Fra torget skal det etableres en stiforbindelse gjennom parken i nord til gang- og sykkelvei (o_GS2) langs kommunal vei Osvegen. PBE vurderer at disse kvalitetene gir et inviterende uttrykk, og det er positivt at grøntområdet nord for bygget åpnes for allmennheten gjennom stiforbindelsen. Torget vurderes å gi ekstra kvaliteter til området, ettersom Skjoldskiftet mangler tilrettelagte møteplasser som er tilgjengelig for allmennheten.

Bygget er videre foreslått med delvis inntrukket første - og fjerde etasje. I bestemmelse 3.1.2d er det sikret at fasadene skal utformes med et tredimensjonalt dynamisk og levende uttrykk. PBE er positiv til dette, og vurderer at grepene bidrar til å avbøte høydevirkningen av tiltaket, samt gir spill til fasaden. I innsendte fotomontasjer fremstår likevel nordsiden og østsiden av bygget monotont og grått. Kommer man fra Osvegen fra sørøst eller nord fra Midtun skole vil bygget oppleves massivt. I det videre planarbeidet bør denne delen av fasaden bearbeides. Dette er viktig ettersom planforslaget legger opp til aktivitet på baksiden av bygget med fremtidig park og stiforbindelse.

Videre stiller KPA krav om 10 meters byggegrense fra vassdrag. Byggets fotavtrykk har derfor vært gjenstand for diskusjon. Siden bebyggelsen planlegges nærmere enn 20 meter fra vassdraget (figur 5) blir TEK17 sine krav til erosjonssikring gjeldene, jf. TEK17 § 7-2 (fjerde ledd). Det er derfor utarbeidet et erosjonssikringsnotat til planforslaget (datert 5. november 2025). I notatet fremgår det at den vanligste måten å sikre mot erosjon fra vassdrag er ved å anlegge et dekklag av stein uten filterlag i vassdragets kantsone. Figur 6 viser hvordan en slik sikring pleier å se ut.



Figur 5: Planlagt bebyggelsesavstand til vassdrag illustrert av PBE. Bygget utløser krav til erosjonssikring.



Figur 6: Prinsippskisse av steinlag med fotgrøft eller sikringstå som sidesikring (Kilde: NVEs Sikringshåndboka)

I planforslagets bestemmelser (2.8.6b) er det stilt krav om at erosjonssikring ikke skal utføres i vassdragets kantsone, definert som 10 meter fra elvekant. Et slikt sikringstiltak er ikke illustrert i planforslaget. PBE stiller spørsmål om dette er mulig, jf. TEK17 § 7-2 (fjerde ledd). I enkelte prosjekter gjennomføres tilbaketrukket erosjonssikring, men det gjelder som oftest områder hvor det er flattere og med større flomsletter langs vassdraget. Dersom fagkyndige vurderer at det er gjennomførbart for dette tiltaket, må en i planforslaget vise hvordan det er tenkt løst, med detaljerte lengdesnitt. Videre vil også grunnforholdene trolig være avgjørende for hvordan erosjonssikringen kan utføres. Dette må redegjøres for.

I høringsperioden ber vi aktuelle høringsinstanser om innspill på om det er mulig å erosjonssikre tiltaket slik planforslaget nå foreligger, uten at dette skal gå på bekostning av vassdraget og dets kantsone.

Naturmangfold

Gjennom området går det både en blågrønn forbindelse og en økologisk korridor (KPA 2018). Her lever flere ulike fiske- og fuglearter og det står flere hule eiker her. Området rundt vassdraget er kartlagt i Bergen kommunes viltkartlegging (2017 / 2005) og vurderes som lokalt viktig viltområde. Området er foringsplass for stokkender, og det er ofte fiskemåker (sårbar art) i området.



Figur 7: Viser gjennomgang av blågrønn forbindelse, økologisk korridor, og hule eiker

Vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12

Etter naturmangfoldloven (nml) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Videre står det at denne vurderingen skal gå frem av beslutningen.

§ 8 - Kunnskapsgrunnlaget

Nml sier at offentlige beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det er utarbeidet naturmangfoldrapport til planforslaget.

Kunnskapsgrunnlaget i denne er basert på eksisterende og offentlig tilgjengelig informasjon fra artsdatabanken.no sitt artskart, botaniske feltundersøkelser (gjennomført 26. mai 2023) og feltundersøkelser mht. fremmede arter og fugl (gjennomført 16. oktober 2025).

Rapportene har dokumentert flere truede plante- og dyrearter i undersøkelsesområdet, deriblant rødlistede naturtyper som flomskogsmark. Videre er det observert pinnsvin (nært truet) og rødlistede fuglearter som tyrkerdue, grønnfink, stær og sandsvaler. Disse fuglene ble alle registrert som mulig hekkende eller hekkende i området. Fuglene har varierte økologiske funksjonsområder, blant annet hekkelokaliteter, velkjente trekkveier og viktige rasteplasser, og tydelige overnattings-, overvintrings- eller myteområder. Det er også registrert flere fiskearter i Nesttunvassdraget, deriblant ørret, gjedde, abbor, stingsild, karuss, ål (sterkt truet) og røye. Av fremmedarter har det blitt registrert blant annet gyvel, dielsemispel, rød lungeurt og påskelilje.

PBE vurderer at det foreligger to svakheter i rapporten fra 2025: vegetasjon er kartlagt sent i vekstsesongen og det er ikke foretatt kartlegging av fugler i hekkeperioden. I høringsperioden ber vi om innspill på om det er behov for ny kartlegging av fugl i hekkeperioden.

§ 10 - Økosystemtilnærming og samlet belastning

Nml sier at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut ifra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Planområdet ligger midt i en økologisk korridor og ved Nesttunvassdraget. Sammenhengende blågrønne strukturer må bevares ifølge reguleringsbestemmelsene i KPA 2018 (§ 10.2) og kantvegetasjonen langs vassdrag skal sikres (§ 10.4). Planforslaget foreslår utbygging på et allerede utnyttet areal, og det legges ikke opp til tap av mer grønstruktur på tomten. Videre er det planlagt at viktige naturverdier som hul eik og kantvegetasjon ivaretas i reguleringsplanen, det vises til reguleringsbestemmelsene 2.8.1, 3.2.1, og 3.3.1a.

Å unngå store naturinngrep i planområdet er essensielt, spesielt når kantvegetasjonen langs vassdraget er viktig for både fugl/vilt og den økologiske korridoren. PBE stiller spørsmål ved hva den reelle belastningen planforslaget vil ha for naturmangfoldet i området. Dette er fordi vi ikke har tilstrekkelig dokumentasjon for å vurdere om det er gjennomførbart å erosjonssikre tiltaket uten å gjøre inngrep i vassdragets kantsone.

Tiltak i og langs vassdraget medfører også ofte partikkelforurensning, noe som kan gi negativ påvirkning av fisk og bunndyr som lever nedover i Nesttunvassdraget.

Kantvegetasjonen til vassdraget har en viktig funksjon langs elven som leveområde for plante- og dyrelivet, noe som gjør at den trenger et særlig vern. Den bidrar til å sikre bredden mot utrasing, og til å binne opp partikler og annen forurensning før det når vannet. Når det kommer til dyrelivet skaper kantvegetasjonen gode oppvekstvilkår for fisk, er en næringstilførsel for vilt, fisk, krepsdyr og insekter via planterester, samt at trær og busker skaper skjul og skygge.

Selv om skjøtsel i kantsonen er tillatt så skal det ikke forekomme skade på kantsonens økologiske funksjon. Vannressursloven § 11 sier følgende om kantvegetasjon:

“Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.”

PBE forutsetter at tiltak etter planforslaget ikke utløser behov for inngrep i vassdragets kantsone, i tråd med bestemmelse 2.8.6b.

§ 9 - Føre-var-prinsippet

Nml stiller krav om en "føre-var-holdning" for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

I dette prosjektet vurderes det at det foreligger god kunnskap om naturmangfoldet i området. PBE vurderer likevel at det er noe usikkerheter rundt konsekvensene av tiltaket, ettersom vi ikke har tilstrekkelig dokumentasjon med detaljerte lengdesnitt av erosjonssikringstiltak. Dette må følges opp i planforslaget til sluttbehandling.

§ 11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Nml krever at tiltakshaver selv skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense tiltakets naturskader. Tiltakshaver er kjent med dette.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Nml sier at for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir beste samfunnsmessige resultater.

Å planlegge etter miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder følger med i lovens § 12.

Utbygging av kjeller kan føre til uønskede inngrep i naturen og skade på grunn og trær. Det er derfor positivt at planforslaget har sikret marksikringsplan, som redegjør for nødvendige tiltak og belyser hvilke trær som skal bevares, fjernes eller flyttes i anleggsperioden. Videre vil tiltaket kunne tilføre forstyrrende kanteffekter (lys, støy, forsøpling etc.) til økologisk korridor i tillegg til å redusere dens sammenbindingseffekt. Til sluttbehandling ber vi planforslaget sikre tiltak som begrenser lysforurensing mot Nesttunvassdraget.

Det skal utarbeides en plan for bygg- og anleggsfasen (reguleringsbestemmelse 2.8.2), og perioden for anleggsarbeid/sprengningsaktivitet skal ikke igangsettes i tiden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr (reguleringsbestemmelse 2.6.2a). Dette vurderer vi som positivt. Det er essensielt at tiltakene fra naturmangfoldvurderingene følges for å sikre bevaring av viktig dyreliv, natur og grøntområder, og ikke skader grunnen eller tilfører fremmede arter. PBE anbefaler videre at den i tillegg til å beskrive nødvendige beskyttelsestiltak også redegjør for hvordan grøntområdet og artslivet skal ivaretas i under anlegg- og byggeperioden. Disse tiltakene, samt at andre tiltak som skåner naturmangfoldet og dyrelivet må sikres i reguleringsbestemmelsene til sluttbehandlingen.

Naturhensyn

I naturmangfoldsrapporten kommer det frem at noen naturverdier i området som er undersøkt vil bli påvirket av tiltaket, og dets påvirkning på naturmangfoldet vil være avhengig av graden den hule eiken ved tiltaksområdet vil bli påvirket, og hvor mye nytt arealbeslag mot vegetasjonsbelte ved Nesttunvassdraget kommer til å bli. Planforslaget har sikret eiken med hensynssone H560 i plankart med tilhørende reguleringsbestemmelse 4.2.1 om forbud mot graving innenfor treets rotsone. Videre reguleres areal avsatt til grønnstruktur i KPA, til formålene park og blågrønnstruktur. Sistnevnte formål omfatter Nesttunvassdraget, inkludert kantsonen. Planforslaget har som intensjon å ivareta kantvegetasjon. Det vises til bestemmelse 3.3.1a. Vi stiller likevel spørsmål om hvilke konsekvenser bestemmelse 3.3.1.b

kan ha for naturmangfoldet i vassdraget. Vi ber om at dette tydeliggjøres til sluttbehandling. Avslutningsvis gjentar vi at planforslaget må vise at tiltaket ikke vil gi inngrep i kantsonen.

Forurenset grunn

I vedlagt ROS-analyse fremgår det at planområdet mulig har forurenset grunn. Tomten har blant annet vært brukt til verksted og forretning. I tillegg har området blitt benyttet som riggområde for bybanen. Nær planområdet finner man blant annet gravplass og bilverksted, som også kan være mulige forurensningskilder. I reguleringsbestemmelse 2.8.7 er det sikret at det må gjennomføres grunnundersøkelser før igangsettingstillatelse. PBE vurderer at dette ikke er tilstrekkelig. Forurensning og behov for tiltak må kartlegges i plansaken. PBE ber derfor om at forurenset grunn avklares før sluttbehandling, og at behov for avbøtende tiltak sikres.

Sol- og skyggeillustrasjoner

I prosessen har PBE vært opptatt av hvordan tiltaket påvirker solforholdene til grøntarealene, med hensyn til planteliv og med tanke på å skape attraktive oppholdsplasser ettersom området skal tilgjengeliggjøres. Vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner datert 4.11.2025 viser at ny bebyggelse vil påvirke solforhold på areal avsatt til blågrønnstruktur og park. Park vil være skyggelagt store deler av arbeidstiden tilnærmet hele året. PBE vurderer det positivt at torget i vest, som skal møbleres med sitteplasser, vil være solrikt. Solstudiene viser at torget vil ha 4 timer med sol ved vårjevndøgn (§ 14.2c i KPA).

Gjennom offentlig ettersyn ber PBE om innspill på om skyggeleggingen kan få negative konsekvenser for kantvegetasjonen til vassdraget.

Støy

Planområdet omfattes av gul og rød støysone i KPA. Hovedkilden for støyen kommer fra trafikken i Osvegen. Når det kommer til natur og grøntområdet kommer bygget til å fungere som en støyskjerm for parken bak.

Anleggsområdet til planforslaget er lokalisert i umiddelbar nærhet til støysensitiv bebyggelse, deriblant Midtun skole og Øvsttun gravplass. I støyrapporten (31.10.2025) som er utarbeidet fremgår det at arbeidet i Osvegen vil ha en antatt varighet over seks måneder, og lister opp fire hoved-støykilder som kommer til å oppstå under bygg- og anleggsfasen: Støy fra riving, grunnarbeid, spunting, og oppføring av bygget. Rapporten viser også til flere avbøtende tiltak deriblant varsling og dialog, begrenset arbeidstid, alternativt oppholdssted (for berørte), og skjerming med støyskjerm eller tett anleggsgjerde.

I bestemmelsene er det sikret at anleggsarbeid/sprengingsaktivitet ikke skal skje i perioden for hekke- og yngletid, av hensyn til dyrelivet rundt Nesttunvassdraget (2.6.2a). Videre skal det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Her skal støyforhold redegjøres for, med særlig vektlegging på forhold som skole, barnehage og kirke/gravplass. Til sluttbehandling ber vi om at rekkefølgebestemmelse 6.1 inkluderer støyavbøtende tiltak iht. støyrapporten og plan for bygge- og anleggsfasen. Videre anbefaler vi forslagsstiller å gå i dialog med skolen og barnehagen vedrørende bygge- og anleggsfase og støy.

Kjeller

Det planlegges for kjeller i kontorbygget. I bestemmelse 3.1.2d er det sikret at kjelleren kan romme sykkelparkering, lager, renovasjon, garderober, tekniske rom og lignende. Av planbeskrivelsen går det frem at det også kan være tilfluktsrom. Kjelleren er planlagt å ta opp ca. 60% av byggets grunnflate, (maks 500 m² BRA), og foreløpige beregninger viser at det er behov for å grave opp og fjerne ca. 3600 m³.

Til oppstart uttalte Nesttunvassdragets venner seg kritisk til planlagt kjeller med hensyn til vassdraget og masseoverskuddet det vil medføre.

PBE har gjennom hele planprosessen vært kritisk til inngrepet en kjeller vil medføre. Vi har vært tydelig på at utspredningen av en mulig kjeller ikke må få negative konsekvenser for vassdraget og dyrelivet tilknyttet det. Området er tilholdssted for blant annet stokkender. De er standfugler, som vil si de er lojale til området uavhengig av hekketid og årstid. Graving og flytting av masser ifølge naturmangfoldrapporten, øker risikoen for spredning av fremmede arter. Dette vurderer vi som uheldig. I tillegg ligger planområdet tett på Midtun skole. PBE er opptatt av at anleggstrafikk må minimeres, med hensyn til barn og unges sikkerhet.

Forslagsstiller har i de siste møtene uttalt at det kan etableres tilfluktsrom i kjelleren ettersom det er mangel på tilfluktsrom i Bergen. PBE er enig i at det er behov for flere tilfluktsrom, men vurderer at det ikke er riktig tomt å løse dette på.

Vi vil også påpeke at tilfluktsrom og ordinær kjeller har vesentlig forskjeller i konstruksjon. Et tilfluktsrom krever blant annet forsterket betongkonstruksjon for å tåle trykkbølger. Det stilles også krav til at rommet skal være klar til bruk innen 72 timer. Vi kan ikke se at intensjonen om tilfluktsrom er tilstrekkelig sikret i planforslaget.

Dersom høringsuttalelser tilsier at tilfluktsrom bør prioriteres her, kan kjeller diskuteres i det videre arbeidet. Våre foreløpige vurderinger er likevel at vi fraråder kjeller i planforslaget.

Mobilitet, trafikk og samferdsel

Det har ble utarbeidet en Mobilitetsplan og Trafikkanalyse (04.11.2022, revidert 04.11.2025) til planforslaget. Planområdet ligger ca. 300-400 meter fra Skjoldskiftet bybanestopp, og har i tillegg direkte tilknytning til overordnet sykkelnett med gjennomgående ruter mot Nesttun- og Bergen sentrum (figur 8) (Sykkelstrategi for Bergen 2020 – 2030). Det at planområdet er lett tilgjengelig via gange, sykkel og kollektivtransport muliggjør overordnet mål om bærekraftig byutvikling og nullvekstmålet.

Kjøreadkomst til området skjer via eksisterende av- og påkjørsler til gamle E39, Osvegen, og gjennom adkomstvei og parkeringsområde til Midttun skole. Osvegen forventes å ha en framtidig trafikkmengde på nivå med dagens trafikk, dvs. c. 8600 ÅDT. Trafikkmengden er halvert fra 2021 (pga. ny E39 Os-Rådal, åpnet i 2022). Reguleringsplanen utløser bare en marginal trafikkendring (+15 ÅDT).



Figur 8: Tilgjengelighet til kollektivknutepunkt og gang/sykkelnett.

PBE vurderer mobilitetsplanen og trafikkanalysen for planforslaget som god. Det legges godt til rette for at ankomst til bygget skal skje med kollektivtransport, sykkel og gange.

Gang- og sykkeltiltak langs europaveg Osvegen

Til oppstart ble det foreslått å etablere gang- og sykkelvei i tillegg til eksisterende fortau, langs E39 Osvegen og Nesttunvegen. I uttale til oppstart skrev SVV at det var positivt at forslaget inkluderte areal for forbedret gang-/sykkelløsning langs Nesttunvegen. Per i dag er det SVV som eier arealet. Arealet er tenkt omklassifisert til fylkesveg som følge av ny E39 Svegatjøn-Rådal.

I løpet av planprosessen har PBE og BME frarådet å utvide areal til gang- og sykkel langs E39, Nesttunvegen og Osvegen. VLFK har også støttet denne anbefalingen. Vi har anbefalt at sykkeltiltak legges langs traséen for kommunens sykkelstrategi. Strekingen langs den tidligere europavegen er ikke en del av sykkelnettet i sykkelstrategien. Et eventuelt sykkeltilbud langs europavegen er vurdert som lite hensiktsmessig grunnet utfordrende forhold videre mot Nesttun sentrum. I tillegg vurderes tiltaket å medføre inngrep i viktig kantvegetasjon langs Nesttunvassdraget. BME anbefaler uansett at det blir sikret tilstrekkelig plass til et godt tilbud for gående og syklende frem til gangfeltet over hovedvegen (før rundkjøringen vest i planområdet).

Gjennom prosessen har SVV uttalt at kollektivfelt i Osvegen må opprettholdes. Tenkt gang- og sykkeltiltak kan derfor ikke belage seg på dette arealet. SVV argumenterer for at det må anlegges sykkelveg da det mangler andre tverrgående lenker for syklende i området med målepunkt retning sør, herunder til hoved-sykkelrute Osbanetraséen. Det vises til journalpost nummer 23. SVV må ta høyde for at det kan komme mange flere syklist i fremtiden iht. til vedtatte mål. SVV skriver også at det er rom for å avvente separering av gående og syklende, men at utbygging av Osvegen 8 ikke må være til hinder for et framtidig ferdsestilbud for nevnte trafikantgrupper.

PBE støtter gang- og sykkeltiltak foreslått i planforslaget.

Parkering

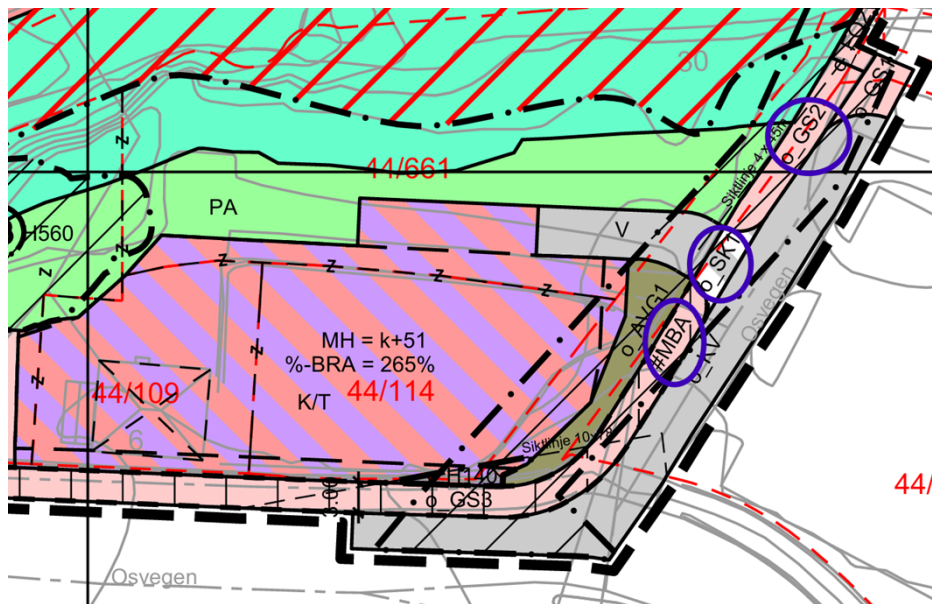
I henhold til KPA 2018 § 17 skal det for kontor være en parkeringsdekning på 6 bilparkeringsplasser pr. 1000 m² BRA. Med et bruksareal på 2934,6 m² gir dette krav om 18 parkeringsplasser. Forslagsstiller ønsker en lavere parkeringsdekning enn det KPA legger til

rette for. Det argumenteres med at planområdet ligger ca. 5 minutter unna bybanen, i tillegg også i nærheten av bussholdeplasser i Osvegen og ved Skjoldskiftet. I planforslaget er det derfor lagt til rette for 9 parkeringsplasser for bil (inkludert 1 HC-plass). Planområdet har knapt med areal, og en økt parkeringsdekning ville fått konsekvenser for andre arealformål i planforslaget. PBE vil ikke anbefale at en eventuell økt parkeringsdekning løses innenfor grønnstrukturen. PBE støtter foreslått parkeringsdekning, og det vises til at kollektivtilgjengeligheten er særdeles god i området, med nærhet til både buss og bybane.

Når det kommer til sykkelparkering er kravet i KPA 12 plasser pr. 1000 m² BRA, noe som gir 35 sykkelparkingsplasser. Planforslaget er godt over KPAs bestemmelser (§17.2) da det er lagt opp til 40 sykler innendørs i kjelleren. Det blir egen inngang til dette nær hovedinngangen. Totalt er det lagt opp til 49 sykkelparkeringer, men i illustrasjonsplanen er det bare tegnet inn 6 parkeringer utendørs. PBE er fornøyd med at tiltakshaver har lagt godt til rette for mange trygge sykkelparkeringer, men påpeker at det er listet forskjellige parkeringssteder for sykkel i planforslaget (1. etasje) og i bestemmelsene (kjeller med inngang ved hovedinngangen (3.1.1d)). Dette må rettes opp i.

Bygg- og anleggsfase

Tilkomst til parkeringsområdet innebærer kryssing av fortau (o_SK1, som er mellom #MBA og o_GS2). Dette er illustrert i figur 9. I reguleringsbestemmelsene og i plankartet er også #MBA (fortau) satt til å benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde (5.1). PBE vurderer at det under anleggsfasen må sikres en alternativ og trygg skolevei til Midtun skole mens fortauet blir brukt til anleggsområde. Alternativt må det vurderes andre areal for bygg- og anleggsområde. Da dette er en aktiv skolevei, oppfordrer PBE forslagsstiller til å inngå dialog med skolen og utarbeide avbøtende tiltak som følges opp for å sikre en trygg skolevei for elevene.



Figur 9: Plankart med tydeliggjøring av o_SK1, #MBA, og o_GS2 i sirkler

Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon har vært et viktig tema i planprosessen. Foreliggende planforslag legger opp til at varelevering og renovasjon vil skje via snuhammer på egen tomt. Veien dimensjoneres for liten lastebil. I planbeskrivelsen oppgir forslagsstiller at renovasjon vil være begrenset og at det planlegges løst med trillecontainere fra eget bossrom ved snuhammeren.

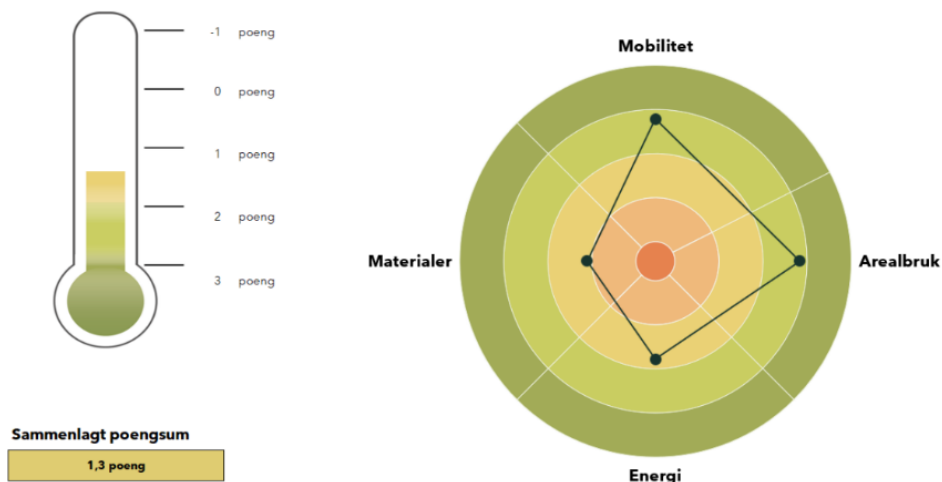
PBE kan ikke se at det reelle behovet for varelevering er redegjort for i planbeskrivelsen, og vi stiller spørsmål ved om det er tilstrekkelig at planområdet dimensjoneres for liten lastebil. Det er viktig at ikke østsiden av avkjørsel fra kontorbygget til kommunalvei er bredere enn seks meter. Dette er av hensyn til myke trafikanters sikkerhet, spesielt ettersom dette er skolevei. Gjennom offentlig ettersyn, ber vi om innspill på om det er tilstrekkelig å dimensjonere for liten lastebil, eller om varelevering for et kontorbygg av denne størrelsen må dimensjoneres for stor lastebil.

Klima og energi

Klimanorm

Klimanormen som følger vedlagt til planforslaget viser et gjennomsnitt på 1,3 poeng (figur 10) og indikerer at planforslaget har en litt over middels klimaambisjon. Planforslaget scorer relativt høyt på arealbruk (2,0 poeng) og mobilitet (1,9 poeng), middels på energi (1,0 poeng), og veldig svakt på materialer (0,4 poeng).

Resultater



Figur 10: Klimanorm for planforslaget

Klimagassberegninger

Det er utarbeidet klimagassberegninger som følge av planforslaget. Rapporten viser at totalt utslipp i byggets levetid er høyere for nybygg og riving enn for bevaring og rehabilitering. For nybygg og riving er totale utslipp 2620 tonn CO₂e, mens for bevaring er totale utslipp 313 tonn CO₂e.

Prosjektets største kilder til utslipp er fra livsløpsfasene B6 (energi i drift) og A1-A3 (produktstadiet). I livsløpsfase A1-A3 vil utslippsreducerende tiltak være valg av lavutslippsmaterialer og redusert transportavstand. Klimagassberegningene legger til grunn

at det skal brukes resirkulert stål og lav-karbon betong i prosjektet (klasse B). Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

I bestemmelsene er det sikret tiltak som kan positiv effekt på planforslagets klimafotavtrykk. Byggets fasade skal hovedsakelig bestå av tre og tegl (3.1.2).

PBE oppfordrer til å se nærmere på hvordan man kan redusere klimagassutslipp gjennom valg av byggemateriale til sluttbehandling. Avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.

Videre er det sikret implementering av solceller (3.1.2k) og beplantning av trær (3.3.2f) i bestemmelsene.

PBE er svært positiv til at forslagstiller har ambisjon om lett fossilfri byggeplass. Det vises til bestemmelse 2.8.2e. PBE er også positive til at energibehovet til planlagt bygg er planlagt og være 30% lavere enn minstekravet som er satt i TEK17. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene under 3.1.2h.

Det påpekes at klimagassberegningene ikke er helt i tråd med Bergen kommune sin veileder, og at det må regnes med justeringer før sluttbehandling. I "transport i drift" (modul B6) har det blitt brukt en annen utslippsfaktor enn det Bergen kommune bruker. Kommunen bruker livsløp på 50 år i beregningene, mens forslagsstiller i dette tilfellet har brukt 60 år. I tillegg må også delen om "tomtbearbeidelse og byggeplass" (modul A4 og A5) fylles ut ferdig.

Overvann

Bergen Vann har vurdert VA-rammeplanen og kommet med revideringer og tilbakemeldinger på den. PBE anser VA-rammeplanen som tilstrekkelig.

Oppsummering av PBEs vurderinger

Vi slutter oss i all hovedsak til hovedformålet i planforslaget, men planforslaget med tilhørende dokumentasjon må bearbeides i samsvar med våre kommentarer samt de innspill som måtte komme gjennom høring og offentlig ettersyn.

Vi vurderer at vi ikke har tilstrekkelig dokumentasjon på hvilke konsekvenser tiltaket vil få for Nesttunvassdraget. Dette handler primært om hvordan erosjonssikringen som er foreslått vil føre til inngrep i vassdragets kantsone, og om dette vil være skadelig for dyre- og plantelivet i og rundt vassdraget. Tilstrekkelig dokumentasjon må foreligge før sluttbehandling for at saken skal være tilstrekkelig opplyst for vedtak.

Til sluttbehandling må det også vurderes å gjøre noen endringer i plankartet, om deler av felt K/T, som viser veiareal i illustrasjonsplanen, må reguleres til vegformål for å gjøre plankartet mer lesbart. Videre må bestemmelsene ytterligere konkretiseres, samt nummereres i henhold til kommunens egen mal.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana, Gnr. 44, bnr. 114 m.fl., Osvegen, Arealplan-ID: 70930000 vist på plankart, datert 06.05.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 06.05.2026

Plan- og bygningsetaten

Avdelingsleder

Vigdis Berge

Etatsdirektør

Tarje Wanvik

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 06.05.2026
Reguleringsbestemmelser datert 06.05.2026
Planbeskrivelse datert 27.03.2026
Merknadsskjema datert 10.11.2025
Illustrasjonsplan datert 09.04.2026
Snitt og oppriss datert 04.11.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 04.11.2025
ROS-analyse datert 14.11.2025
VA-rammeplan datert 09.12.2025
Uttalelse Bergen Vann datert 17.12.2025
Kulturminnedokumentasjon datert oktober 2025
Uttalelse byantikvaren datert 13.11.2025
Støyrapport datert 31.10.2025
Mobilitetsplan og Trafikkanalyse datert 04.11.2025
Naturmangfoldsrapport datert 30.08.2023
Kartlegging av fremmede arter datert 20.10.2025
Klimagassbergning datert 27.03.2026
Klimanorm datert 10.09.2024
Skredfarevurdering og Områdestabilitet datert 23.10.2025
Notat om Erosjonssikring datert 05.11.2025
Flomfarevurdering (i VA-rammeplan) datert 09.12.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20676-66