BERGEN KOMMUNE

Saknr 128/26
Arkivsak: 2022/56698

Til mottaker

Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Litle Nesttunvatn, planID 70070000. Sluttbehandling av detaljregulering

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 20.5.2026 sak 128/26 og fattet følgende vedtak:
1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

a. Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Litle Nesttunvatn, Reguleringsplan, arealplan-ID 70070000 vist på plankart, sist datert 04.11.2025 med følgende endringer:

i. Utstrekningen til hensynssone kulturmiljø (H570) innenfor planområdet skal følge utstrekningen til samme hensynssone i KPA 2018.

b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.11.2025, med følgende endringer:

i. 3.1.3.2.c endres til: «Utformingen av Bygg D skal tilpasses Villa Holberg med tanke på materialitet, farge og vinduer. Fasader skal ha liggende trekledning med lys eller hvite farger, og takform skal ha skråtak/saltak tilsvarende bygg C. Det tillates takopplett over trapperom, det tillates ikke vindusfelt fra gulv til tak».

ii. 3.1.5.5 endres til: «Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak **med takvinkel mellom 30-70 grader og taket skal tekkes med båndtekking, teglstein eller skifer.** Det skal benyttes pusset mur i fasade. Fargepaletten skal være dempet og det skal være kontrast mellom takfarge og fasadefarge og mellom næringsetasje på gateplan og øvrige etasjer».

iii. 4.2.1 endres til: **«Hensynssone H570 omfatter felt BB1-BB2, felt B/T, felt SF1-SF3, f_RA og samtlige samferdselsformål.** For eksisterende bebyggelse i felt SF3 (Nesttunvegen 97 og 99) og felt B/T (Villa Holberg) skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes».

iv. Pkt. 3.1.1.5.e endres til
Det skal etableres HC-parkering sør for bygg A slik vist på illustrasjonsplan. I tillegg etableres dedikert parkering på samme område til hjemmesykepleier/hjemmehjelp og andre hjemmetjenester med skilting. Sykkelparkering for gjester skal etableres mellom bygg A og B, samt sykkelstativ i tilknytning til inngangspartiet til bygg D."

2. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Bergen bystyres behandling
Lars Selmar Alsaker (H) har bedt om å få sin habilitet vurdert i saken.
Alsaker bistår for tiden Ole Jan Strønen med en eiendomssak i Bjørnefjorden kommune, altså ikke saken som nå er til behandling i bystyret. For fullmektiger medfører det bare

inhabilitet for den som er, eller har vært, fullmektig i vedkommende sak (128/26), jf. Ot.prp. nr. 3, 1976–77 s. 62 sp. 1. Det foreligger mao. her ikke automatisk inhabilitet. Har tilknytningen imidlertid vært sterk nok, vil en fullmektig som har opptrådt på vegne av parten i andre saker, kunne rammes av § 6 andre ledd.

Etter denne bestemmelsen er en folkevalgt inhabil til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak «når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.». Den sentrale problemstillingen er om det foreligger «særegne forhold» som er egnet til å svekke tilliten til din upartiskhet ved behandling av saken. Bestemmelsen gir anvisning på relevante momenter som skal vektlegges i vurderingen, herunder om avgjørelsen i saken kan innebære en særlig fordel, tap eller ulempe for deg selv eller noen du har nær personlig tilknytning til.

Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at Alsaker sin tilknytning til Ole Jan Strønen har hatt et slikt omfang eller en slik styrke at det er grunnlag for å fravike lovens utgangspunkt. Det legges til grunn at relasjonen utelukkende er av ordinær karakter mellom fullmektig og klient. Lovens hovedregel om habilitet kommer dermed til anvendelse. På denne bakgrunn anbefales det at Bergen bystyre finner ham habil til å delta i behandlingen av sak 128/26 den 20. mai 2026.

Utvalg for miljø og byutvikling vurderte Alsaker som habil da saken (106/26) ble behandlet 7. mai 2026. Det har ikke fremkommet nye opplysninger som angår hans habilitet etter denne behandlingen.

Bergen bystyre fant Lars Selmar Alsaker (H) habil til å behandle saken.

Følgende representanter tok ordet:
Janne Gro Nyheim Rasmussen (H), Kathrine Algrøy Dahle (AP), Lillian Blom (SV), Katrine Berg Nødtvedt (MDG), Didrik Lexau (INP), Mailiss Solheim-Åkerblom (R).

Forslag fremsatt i bystyret:
Didrik Lexau (INP) fremsatte på vegne av INP og UAV Bollmann følgende alternativforslag:

Tilleggsforslag 1.b
1. Bygg A og B reduseres med én etasje sammenlignet med fremlagt planforslag.
2. Det tillates én ekstra etasje på bygg D.
3. Parkeringsdekningen fastsettes til 1,2 parkeringsplasser per 100 m² BRA.
4. Bystyret understreker betydningen av å ivareta sammenhengende blågrønne strukturer, stedsidentitet og kulturmiljø i utviklingen av området rundt Store og Lille Nesttunvann. Videre utvikling i området skal ta større hensyn til eksisterende naturkvaliteter, grøntområder, landskap og biologisk mangfold, samt sikre allmennhetens tilgang til vannområdene og tilrettelegging for friluftsliv og rekreasjon.
Det skal ved videre detaljprosjektering legges vekt på å bevare og styrke den blågrønne aksen langs Nesttunvassdraget som en viktig del av områdets identitet og rekreasjonsverdi.
5.Holbergvillaen kan rives og arealet inngå i videre utbygging innenfor planområdet.
6.Plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak før kunngjøring.

Mailiss Solheim-Åkerblom (R) fremsatte på vegne av MDG og R følgende tilleggsforslag:

Ny bestemmelse 3.1.1.4.i: Det skal legges til rette for felleshager på felles uteoppholdsareal, med gode jord og solforhold.

Mailiss Solheim-Åkerblom (R) fremsatte på vegne av R følgende tilleggsforslag:

1. Endre bestemmelse 3.1.1.3.a til følgende: Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 50 kvm + bodareal.
2. Det skal legges til rette for at noen av boenhetene kan brukes som kommunale boliger gjennom tilvisningsavtaler.

Katrine Berg Nødtvedt (MDG) fremsatte på vegne av MDG følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt ii: Gesimshøydene til bygg D i felt BB1 reduseres fra GH k+39,0 til GH k+36,0 og fra GH k+36,0 til GH k+33,0. %-BRA i felt BB1 reduseres i henhold til dette.

Votering:
Alternativforslag punkt 1 fra INP og UAV Bollmann fremsatt av Didrik Lexau (INP), fikk 12 stemmer (INP, MDG, R, UAV Bollmann), og var dermed falt.

Alternativforslag punkt 2-6 fra INP og U fremsatt av Didrik Lexau (INP), fikk 5 stemmer (INP, UAV Bollmann), og var dermed falt.

Innstillingen uten punkt 1.b.iv, ble vedtatt med 63 stemmer (AP, BL, FRP, H, KRF, MDG, PP, R, SP, SV, UAV Amin, UAV Bollmann, V).

Innstillingens punkt 1.b.iv, ble vedtatt med 53 stemmer (AP, BL, FRP, H, KRF, MDG, PP, SP, UAV Amin, UAV Bollmann, V).

Tilleggsforslag fra MDG fremsatt av Katrine Berg Nødtvedt (MDG), fikk 11 stemmer (INP, MDG, R), og var dermed falt.

Tilleggsforslag fra MDG og R fremsatt av Mailiss Solheim-Åkerblom (R), fikk 33 stemmer (AP, BL, MDG, R, SV, V), og var dermed falt.

Tilleggsforslag punkt 1-2 fra R fremsatt av Mailiss Solheim-Åkerblom (R), fikk 3 stemmer (R), og var dermed falt.

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 7.5.2026 sak 106/26 og avga følgende innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

a. Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Litle Nesttunvatn, Reguleringsplan, arealplan-ID 70070000 vist på plankart, sist datert 04.11.2025 med følgende endringer:

i. Utstrekningen til hensynssone kulturmiljø (H570) innenfor planområdet skal følge utstrekningen til samme hensynssone i KPA 2018.

b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.11.2025, med følgende endringer:

i. 3.1.3.2.c endres til: «Utformingen av Bygg D skal tilpasses Villa Holberg med tanke på materialitet, farge og vinduer. Fasader skal ha liggende trekledning med lys eller hvite farger, og takform skal ha skråtak/saltak tilsvarende bygg C. Det tillates takopplett over trapperom, det tillates ikke vindusfelt fra gulv til tak».

ii. 3.1.5.5 endres til: «Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak **med takvinkel mellom 30-70 grader og taket skal tekkes med båndtekking, teglstein eller skifer.** Det skal benyttes pusset mur i fasade. Fargepaletten skal være dempet og det skal være kontrast mellom takfarge og fasadefarge og mellom næringsetasje på gateplan og øvrige etasjer».

iii. 4.2.1 endres til: **«Hensynssone H570 omfatter felt BB1-BB2, felt B/T, felt SF1-SF3, f_RA og samtlige samferdselsformål.** For eksisterende bebyggelse i felt SF3 (Nesttunvegen 97 og 99) og felt B/T (Villa Holberg) skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes».

iv. Pkt. 3.1.1.5.e endres til
Det skal etableres HC-parkering sør for bygg A slik vist på illustrasjonsplan. I tillegg etableres dedikert parkering på samme område til hjemmesykepleier/hjemmehjelp og andre hjemmetjenester med skilting. Sykkelparkering for gjester skal etableres mellom bygg A og B, samt sykkelstativ i tilknytning til inngangspartiet til bygg D."

2. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådet behandlet saken i møtet 23.04.2026 sak 109/26
Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
    a. Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Litle Nesttunvatn, Reguleringsplan, arealplan-ID 70070000 vist på plankart, sist datert 04.11.2025 med følgende endringer:
        i. Utstrekningen til hensynssone kulturmiljø (H570) innenfor planområdet skal følge utstrekningen til samme hensynssone i KPA 2018.

    b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.11.2025, med følgende endringer:
        i. 3.1.3.2.c endres til: «Utformingen av Bygg D skal tilpasses Villa Holberg med tanke på materialitet, farge og vinduer. Fasader skal ha liggende trekledning med lys eller hvite farger, og takform skal ha skråtak/saltak tilsvarende bygg C. Det tillates takopplett over trapperom, det tillates ikke vindusfelt fra gulv til tak».

        ii. 3.1.5.5 endres til: «Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak **med takvinkel mellom 30-70 grader og taket skal tekkes med båndtekking, teglstein eller skifer.** Det skal benyttes pusset mur i fasade. Fargepaletten skal være dempet og det skal være kontrast mellom takfarge og fasadefarge og mellom næringsetasje på gateplan og øvrige etasjer».

        iii. 4.2.1 endres til: «**Hensynssone H570 omfatter felt BB1-BB2, felt B/T, felt SF1-SF3, f_RA og samtlige samferdselsformål.** For eksisterende bebyggelse i felt SF3 (Nesttunvegen 97 og 99) og felt B/T (Villa Holberg) skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes».

2. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Bystyrets kontor, 22.05.2026

Andreas Graue Berg