



Byrådssak /26

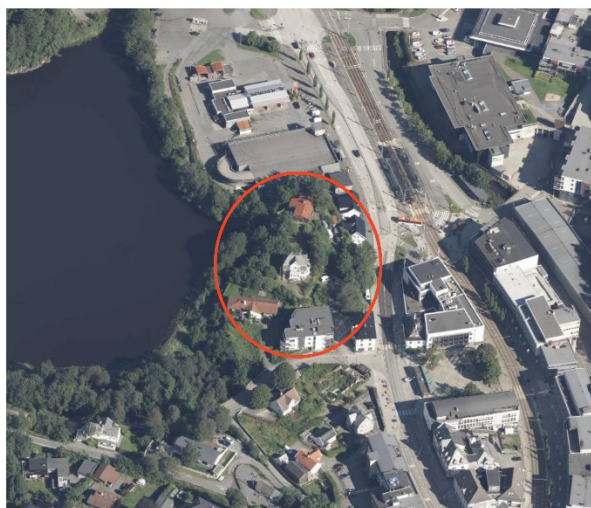
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56698-145

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

Hva saken gjelder:

Tippetue Arkitekter AS foreslår på vegne av Axer Eiendom AS detaljregulering for et område på Nesttun i Fana bydel (figur 1).



Figur 1: Til venstre er oversiktskart med planområdet vist med rød prikk. Til høyre er skråfoto mot nord med oversikt over dagens situasjon, deler av planområdet er markert med rød sirkel.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for at det kan etableres 47 boenheter fordelt på fire boligblokker og et bygg med kombinert formål næring og bolig. Eksisterende bygg, Villa Holberg skal bevares og rehabiliteres enten som boligbygg eller med bolig og tjenesteyting i første etasje.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Overordnede føringer

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er området avsatt til sentrumssone (S7), byfortettingssone (BY) og grønnstruktur, og omfattes blant annet av hensynssonene historisk senter Nesttun og faresone for 200-årsflom med klimapåslag. Planområdet inngår også i bestemmelsesområde #7 Historiske områder og omfattes av KPA § 38.3.

Innholdet i planforslaget

Det skal etableres ny boligbebyggelse innenfor BB1 med inntil 3 blokker (A, B og D) og inntil 38 nye boenheter, og innenfor SF2 (bygg C) med inntil 7 boenheter. Eksisterende bebyggelse, Villa Holberg, og deler av opprinnelig hageanlegg skal bevares, med mulighet for næring/tjenesteyting/bevertning på hovedplanet. Alternativt kan det etableres to boenheter og ingen næring. Villa Holberg og hageanlegget mot vest er omfattet av hensynssone H570 (bevaring av kulturmiljø) med tilhørende bestemmelser.



Figur 2. Illustrasjon av ny bebyggelse

Felles uteoppholdsareal for ny bebyggelse løses i all hovedsak innenfor BB1 og parkeringskjeller planlegges under bygg D i BB1. Det kan etableres maksimum 0,4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA for boligdelen av prosjektet. Planforslaget legger opp til 20 parkeringsplasser i bygg D, inkludert gjesteparkering samt 1 utendørs HC-parkering ved bygg A. Det skal ikke etableres parkeringsplasser for næring.

Det er utarbeidet en formingsveileder som skal bidra til at planområdet utvikles og fortettes med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en helhetlig ramme og i samspill med omkringliggende bymiljø og den blågrønne strukturen, og med ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet. Formingsveilederen er retningsgivende for byggesaksbehandlingen.



Figur 3. Illustrasjonsplan og figur 4 plankart

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 20.12.2019. Saken ble levert til førstegangsbehandling 31.05.2021. Plan- og bygningsetaten (PBE) konkluderte i fagnotat 17.11.2021 med å avvise planforslaget, da planforslaget ble vurdert å ikke tilfredsstillende overordnede mål om fortetting med kvalitet. Eksisterende kultur- og bygningsmiljø, kulturminner, landskap, terreng, blågrønn struktur og nabobebyggelse var ikke tilstrekkelig ivarettatt. Plankonsulent anmodet om at beslutningen ble forelagt bystyret for endelig avgjørelse, og PBE oversendte saken til Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling 25.11.2021. Byrådsavdelingen sendte saken i retur den 24.05.2022 som følge av manglende samsvar med KPA 2018 og at avslaget derfor ikke kan kreves fremlagt for bystyret, jmfør pbl. § 12-11 siste setning. Planarbeidet fortsatte, og det ble i etterkant gjennomført flere møter mellom forslagsstiller, plankonsulent og PBE.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Forslagsstiller inviterte til et nabo- og informasjonsmøte 31.01.2024 i Fana kulturhus. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 07.09.2024 – 22.10.2024. Det ble mottatt 3 private merknader, 16 høringsuttalelser og ingen innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 11.04.2025.

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

- Protester mot byggehøyder, grad av utnyttelse, siktlinjer og skygge.
- Arkitektur, byform, hensyn til kulturmiljø og Villa Holberg.
- Byggenes utforming bør bearbeides.
- Utearealer må ha gode kvaliteter, tilpasses alle aldersgrupper og ha blågrønne kvaliteter.
- Trafikksikkerhet, trafikkskapning, parkeringsdekning og fremmedparkering.
- Tilkomst, dekke og veirett.
- Sykkelparkering.
- Sykkel- og gangforbindelser, trinnfrie snarvei.
- Grønnstruktur og overvann.
- Byggegrenser mot grønnstruktur, sikre buffer.
- Sikre rotsystem til hul eik og ivareta styvingstrær.
- Turtrasé langs Litle Nesttunvatn.
- Nesttunvegen 103 vurderer at planforslaget reduserer restutnyttelsespotensialet for eiendommen (gnr. 42, bnr. 220).

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.

Bygg A og B (felt BB1)

Etter PBE sin vurdering vil naboer i Sundts veg 3 (felt BB2) bli påvirket av foreslått bebyggelse når det gjelder utsikt og skyggelegging. Det har i planprosessen vært et viktig premiss at noe utsikt mot Litle Nesttunvatn bevares, og dette er sikret mellom bygg A og B. Naboer vil få reduserte solforhold sammenliknet med dagens situasjon, særlig på kvelden sommerstid. PBE vurderer at foreslått plangrep ivaretar utsikt og solforhold for beboere i Sundts veg 3 i stor nok grad, og at endret situasjon for solforhold må kunne forventes i byfortettings- og sentrumssonen på Nesttun.

Bygg C (felt SF2)

Gatestrukturen langs Nesttunvegen vil forsterkes med bygg C, som er planlagt på dagens branntomt. Bygg C skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje med inngang fra Nesttunvegen. Etter offentlig ettersyn har Byantikvaren uttalt seg om bygget og vurderer at dette nå er mer tilpasset Nesttun enn til offentlig ettersyn, men at takvinkel og taktekke i form av skiferstein bør sikres i bestemmelsene. Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette, men har valgt å sikre båndtekkning. PBE er enige i Byantikvarens vurdering, og anbefaler en endring av bestemmelse 3.1.5.5 slik at dette sikres.



Figur 5. Illustrasjon med ny bebyggelse til høyre

Bygg D (felt BB1)

PBE vurderer at det i innlevert planforslag til sluttbehandling ikke er sikret gode nok tiltak for å redusere byggets høydevirkning, slik forutsetningen var til 1. gangs behandling. Det fremstår fremdeles som ruvende og ikke tilpasset omgivelsene. Siden bygget ligger på en høyde blir det liggende langt over Nesttunvegen 97 og 99, og særlig fra Nesttun sentrum vil bygget oppleves massivt. Bygget er høyere enn Villa Holberg og byggene på den andre siden av Nesttunvegen. PBE vurderer at foreslått høyde er i strid med KPA 2018 § 38.3.1 *Historiske områder*, hvor eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder. PBE anbefaler derfor å redusere høyden på bygg D med en etasje, samtidig som avtrappingen i toppetasjen beholdes. Det er også anbefalt flere endringer av bestemmelser om byggehøyde.



Figur 6. Fotomontasje sett fra Nesttunvegen nederst, med ny bebyggelse bygg C og D.

Villa Holberg (felt B/T)

I planforslaget er det lagt opp til å bevare villaen i Nesttunvegen 101A (felt B/T). Villaen og deler av uteoppholdsarealet mot vest er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø, og er en viktig formidler av Nesttuns tidsdybde og historiske utvikling. Mot sluttbehandling har Byantikvaren gitt tilbakemelding om at hensynssonen i KPA 2018 bør videreføres i denne

planen, men forslagsstiller har ikke tatt dette til følge. PBE anbefaler at hensynssonen utvides til å følge utstrekningen i KPA 2018, og at det legges inn en bestemmelse knyttet til hensynssonen om at bygninger i felt BB1 og BB2 skal tilpasse seg kulturmiljøet.



Figur 7. Illustrasjoner med Villa Holberg i midten

Grønnstruktur og naturmangfold

Litle Nesttunvatn er en del av både Nesttunvassdraget, og et sammenhengende friluftsområde som vurderes å være en viktig kvalitet for Nesttun.

Det er gjennomført en vurdering av naturmangfoldet i området. Under feltarbeid ble det registrert en hul eik nordøst i planområdet. Eika inngår som utvalgt naturtype og har svært stor verdi. I Artskart er blant fiskemåke (VU) og tyrkerdue (NT) registrert som hekkende ved Litle Nesttunvatn. Litle Nesttunvatn vurderes som økologisk funksjonsområde for fiskemåke og er vurdert til å ha stor verdi. Det er også registrert en rekke trær i eller nært området avsatt til BB1, som ask (EN), bjørk og en yngre sommerek.

I naturmangfoldrapporten er det vurdert at utbyggingen vil forringe den hule eiken. For Litle Nesttunvatn vil utbyggingen forstyrre fuglelivet og forringe noe av naturmangfoldet, dette vurderes å samlet sett gi noe negativ konsekvens for naturmangfoldet.

Bygg A og hensynet til grønnstrukturen

PBE vurderer at den nye bebyggelsen vil påvirke opplevelsen av vannet og grønnstrukturen, og vil til en viss grad forringe opplevelseskvaliteten av området for allmennheten. Det er foreslått å åpne for at balkonger kan krage ut over byggegrensen inntil 1,7 meter i plan 2, 3 og 4, noe PBE er kritiske til av hensyn til grøntområdet og opplevelseskvaliteten for allmennheten. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme PBE sin anbefaling om inntrukne balkonger.

Parkering

Foreslått parkeringsdekning til sluttbehandling er uendret siden offentlig ettersyn, og er maks 0,4 parkeringsplasser per 100 m² bolig, løst i anlegg under bygg D. Dette er i tråd med minstekravet for sentrumssone i KPA 2018, men noe under minstekravet på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig for byfortettingssone (BY). Til offentlig ettersyn vurderte PBE at parkeringsdekningen burde reduseres ytterligere, og ba om innspill på foreslått dekning. Både Statens vegvesen og Statsforvalteren støtter lavere parkeringsdekning, men forslagsstiller har ikke ønsket å redusere parkeringsdekningen.

Planområdet ligger med kort avstand til Nesttun sentrum og svært godt kollektivtilbud. Det er også tilgjengelig to delebiler i parkeringshus nord for planområdet og enkeltstående delebiler ved Birkeland kirke, Nesttunbrekka og i Ankervegen på Hop. Parkeringsdekning i prosjektet

vurderes av PBE å være på et passende nivå. Høyere parkeringsdekning vil tilføre mer trafikk til krysset Nesttunvegen-Sundts veg og gi økte terrenginngrep. Lavere parkeringsdekning kan gi problemer med fremmedparkering. PBE slutter seg derfor til foreslått parkeringsdekning.

Renovasjon

Løsning for renovasjon har vært en krevende problemstilling gjennom planprosessen. Etter en helhetsvurdering har PBE anbefalt å løse renovasjon med adkomst via dagens avkjørsel i Sundts veg. Det legges opp til at renovasjonsbil kjører inn på snuhammer sør for bygg C (SF2) og rygger opp langs bygg C før tømning. Etter tømning kjører renovasjonsbilen ut til Sundts veg. Foreslått renovasjonsløsning innebærer opptil 8 nedgravde bunntømte containere i felt f_RA, og er felles for felt BB1, BB2, SF2 og B/T. PBE vurderer at utforming er godt nok løst.

Konklusjon

PBE slutter seg til hovedformålet bolig og deler av det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer. For PBE sitt forslag til vedtak vises det til fagnotatet.

Økonomiske konsekvenser:

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

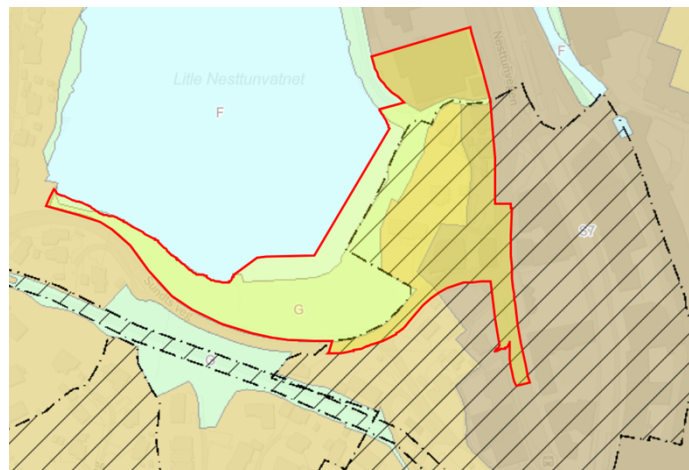
Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet mener at planområdets sentrale beliggenhet nær bydelssenteret Nesttun, to bybanestopp og sosial infrastruktur danner et godt utgangspunkt for fortettingsprosjektet. Byrådet vil få fart på boligbyggingen i hele Bergen, og ønsker at flere kan bo i kort avstand til jobb, gjøremål og aktiviteter, noe dette planforslaget bidrar til.

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

Utforming av bebyggelsen og tilpasning til kulturmiljøet

Planområdet ligger innenfor hensynssone H570 *Historisk senter Nesttun* i kommuneplanens arealdel (KPA 2018), og omfattes av bestemmelsesområde #7 Historiske områder, jf. § 38.3. Dette innebærer at tiltak innenfor området skal tilpasses og underordnes eksisterende kulturmiljø, og at steds karakter, historiske strukturer og tidsdybde skal videreføres som del av Nesttun sentrum. Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.



Figur 8. KPA 2018 med hensynssone for kulturmiljø. Planområdet markert i rødt.

Byrådet ønsker å skape en vakker by, og vil føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Derfor vil byrådet legge til rette for at det legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i nye byggeprosjekter som ivaretar Bergens særpreg.

Kulturmiljøet rundt Nesttun viser utviklingen fra bondesamfunn til kommunikasjonsknutepunkt hvor funksjonene administrasjon, industri, handel og service etter hvert samlet seg i et senter, og der boligutbyggingen i området rundt i stor grad skjedde som en følge av senterdannelsen og transportsystemet. Dette gjør at man på Nesttun finner både rester av opprinnelige gårdsbebyggelse, industrihistorie, kommunikasjonshistorie, eldre og nyere villarkitektur og tettstedsbebyggelse fra vår egen tid samlet på et relativt avgrenset område.

Byrådet ser at det er arbeidet mye med tilpasning til eksisterende kulturmiljø i løpet av planprosessen. Det er positivt at Villa Holberg bevares og rehabiliteres, enten som bolig eller med mulighet for næring i hovedplan. Dette sikrer at et sentralt kulturhistorisk element opprettholdes og gis ny funksjon, samtidig som det gir identitet og særpreg til det nye boligområdet. Byrådet mener at planforslaget viser gode kvaliteter, men at hensynet til kulturmiljøet kan styrkes ytterligere. Det foreslås derfor noen endringer av bestemmelsene og justeringer av plankart.

Bygg C (felt SF2)

Bygg C er planlagt på dagens branntomt og skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje med inngang fra Nesttunvegen. Til offentlig ettersyn var det foreslått flatt tak på det nye bygget, og Byantikvaren ga innspill om at bygget ikke var tilpasset den historiske bebyggelsen. Foreslått utforming er nå endret, blant annet med skrånende takform. Det er sikret kvalitetskrav til utforming av bygget i bestemmelsene (§§ 3.1.5.4 og 3.1.5.5). Etter offentlig ettersyn har Byantikvaren uttalt seg om bygget og vurderer at dette er mer tilpasset Nesttun enn til offentlig ettersyn, men at takvinkel og taktekke i form av skiferstein bør sikres i bestemmelsene.

Byrådet viser til at bygget har en særlig sentral og synlig plassering i en kulturhistorisk kontekst, og det er derfor viktig at utformingen er godt tilpasset nabobebyggelsen. Byrådet slutter seg derfor til Byantikvarens vurdering, og mener at ytterligere presiseringer knyttet til takvinkel og materialbruk vil bidra til å sikre en god tilpasning til den historiske bebyggelsen på Nesttun.

Det foreslås å endre bestemmelse § 3.1.5.5 til (vedtaks punkt 1.b.ii): **«Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak med takvinkel mellom 30-70 grader og taket skal tekkes med båndteking, 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».**

Bygg D (felt BB1)

Til offentlig ettersyn ga både naboer og høringsinstanser innspill om at bebyggelsen bør reduseres, særlig høyden på bygg D. Temaet har vært viktig gjennom planprosessen, da bygg D ligger svært synlig på en høyde, og blant annet gir fjernvirkning både mot Nesttun sentrum og fra Little Nesttunvatn.

PBE har vurdert at foreslått høyde er i strid med KPA 2018 § 38.3.1 *Historiske områder*, hvor eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder. PBE anbefaler derfor å redusere høyden på bygg D med én etasje, samt flere endringer av bestemmelsene knyttet til høyde og materialbruk.

Byrådet mener at bygg D har forbedringspotensial når det kommer til den arkitektoniske utformingen og tilpasningen til den historiske bebyggelsen rundt. Illustrasjonene som er

vedlagt viser et ruvende bygg med et arkitektonisk uttrykk som i liten grad tar opp i seg stedets eksisterende skala, volumoppbygging, materialbruk og taklandskap, og dermed fremstår svakt forankret og lite tilpasset det omkringliggende kulturmiljøet. Byrådet ser at dette har vært et sentralt tema i planprosessen hvor både Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren har gitt tilbakemeldinger og innspill, herunder anbefaling om å redusere byggehøyden.

Byrådet har vurdert at bygg D sin høyde med fordel kunne vært redusert for å bedre sikre tilpasning til omgivelsene bygget skal stå i. Samtidig vil en reduksjon av etasjehøyde også redusere antall boenheter i prosjektet. Byrådet mener en høy utnyttelse er nødvendig på så sentrale tomter som dette, slik at flere kan bo nær et godt kollektivtilbud og med nærhet til daglige tjenester og servicetilbud. Etter byrådets vurdering må det likevel gjøres grep for å forbedre byggets utforming da det anses å ikke ha gode nok arkitektoniske kvaliteter og mangler tilpasning til eksisterende, historisk bebyggelse. For at byrådet skal stille seg bak den foreslåtte byggehøyden, er det nødvendig at arkitektonisk utforming og stadtilpasning bearbeides videre. Byrådet vurderer at både materialbruk og takform må sikres gjennom endringer av bestemmelser. Særlig viktig er det at ny bebyggelse får bedre tilpasning ovenfor Villa Holberg, og at bygg D får samme takform som bygg C med skråtak.

Perspektiver viser også at bygg D (figur 9) sin fasade mot Nesttunvegen har et stort glassfelt som følger trapperom på tvers av etasjene. Denne utformingen bryter i altfor stor grad med eksisterende bebyggelse, og byrådet vurderer at endring av bestemmelser er nødvendig for å sikre en mer stedstilpasset utforming.

Byrådet anbefaler følgende endring av bestemmelser for å sikre tilpasning til kulturmiljø gjennom gode kvaliteter og materialbruk (vedtakspunkt 1.b.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*».



Figur 9. Perspektiv sett fra Nettunvegen med dagens og foreslått ny bebyggelse (bygg C til venstre og bygg D bak til høyre)

I forbindelse med byrådsbehandlingen har forslagsstiller utarbeidet nye illustrasjoner av hvordan bygg D kan se ut, basert på forslag til endringer av bestemmelsene. Det er laget illustrasjoner fra både fra Nesttunvegen (figur 10) og fra det interne gårdsrommet innad i planområdet (figur 11). De nye illustrasjonene viser blant annet at trappehuset nå er mer integrert i fasaden, samt en reduksjon i omfanget av svalganger, som er planlagt mot Nesttunvegen.



Figur 10. Illustrasjoner fra Nesttunvegen
Figur 11. Illustrasjoner fra internt gårdsrom

Byrådet vurderer at de nye illustrasjonene viser en mer sammenhengende og bearbeidet fasade mot Nesttunvegen, og anbefaler utformingen av bygg D med de foreslåtte endringene av bestemmelsene.

Hensynssone for kulturmiljø H570

I planforslaget er det lagt opp til å bevare villaen i Nesttunvegen 101A (felt B/T), som er et trehus i jugendstil fra 1916. Villaen og deler av uteoppholdsarealet mot vest er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø, og er en viktig formidler av Nesttuns tidsdybde og historiske utvikling. Hensynssonen for kulturmiljø er i planforslaget begrenset til felt B/T og SF3. Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren har bedt om at hensynssonen i KPA 2018 videreføres i denne planen, slik at den også omfatter øvrige utbyggingsfelt. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette. PBE har derfor foreslått endringer i plankart og bestemmelser hva gjelder utstrekning av hensynssonen H570.

Byrådet vurderer at hensynssonen vil synliggjøre og sikre helhetlige kulturmiljøverdier innenfor planområdet uten å være til hinder for gjennomføring av planforslaget. Byrådet legger til grunn at en utvidelse av hensynssonen i hovedsak vil ha en presiserende funksjon, ved å tydeliggjøre hvilke kvaliteter som skal ivaretas i den videre detaljeringen av prosjektet. Byrådet vurderer at særlig bygg D vil kunne ha fordel av en ytterligere arkitektonisk bearbeiding med sikte på bedre tilpasning til det omkringliggende kulturmiljøet. Det anbefales derfor å endre plankartet (vedtakspunkt 1.a.i) og bestemmelsene (vedtakspunkt 1.b.iii).

Endring i plankart:

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

Bestemmelse 4.2.1 foreslås endret 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».

Parkering

Byrådet mener at riktig parkeringsdekning i nye boligprosjekter er viktig for å øke prosjektets attraktivitet, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering. Det foreslås en parkeringsdekning på maksimum 0,4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig, noe som er lavere enn KPA sitt minstekrav på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig i

byfortettingssone (BY). PBE og forslagsstiller viser til at planområdet ligger med kort avstand til Nesttun sentrum og svært godt kollektivtilbud, noe som reduserer behovet for parkering.

PBE informerer i sitt fagnotat at forslagsstiller til sluttbehandling har sett behov for å utvide parkeringskjelleren under bygg D, og har i den forbindelse sikret at denne kan legges inntil 1,7 meter utenfor byggegrensen mot vest i felt BB1. Hensikten er å kunne realisere SmartPark-system. Utvidelsen vil medføre økte terrenginngrep, men PBE har likevel akseptert løsningen. Byrådet vurderer at en økning av parkeringsdekningen kan medføre behov for en ytterligere utvidelse av parkeringskjelleren, noe som vurderes som uheldig. Byrådet ser at det i denne saken er gjort konkrete vurderinger av behov, og på bakgrunn av dette foreslått en parkeringsdekning på 0,4. Byrådet vurderer at foreslått parkeringsdekning vil ivareta behovet enkelte har for privatbil, samtidig som planområdets beliggenhet vil gjøre det enkelt å velge gange, sykkel og kollektivtransport. Byrådet støtter derfor foreslått parkeringsdekning.

Grønnstruktur og naturmangfold

Byrådet anser det som positivt at det er innarbeidet flere avbøtende tiltak for å hensynta naturverdiene i området. Det er stilt krav i bestemmelsene om at sprengningsarbeid i planområdet ikke er tillatt i tidsperiode mai til juli grunnet hekking av fiskemåke i tilgrensende naturområde. Hul eik er ivaretatt med hensynssone særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (H560) og formål grønnstruktur, og det tillates ikke tiltak eller graving innenfor hensynssonen.

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 og vurderer at prinsippene er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Byrådet viser til disse vurderingene.

Privatrettslige rettigheter

Det fremkommer av fagnotatet at både adkomst og deler av snuhammer er regulert på annen persons eiendom. Planforslaget er derfor avhengig av privatrettslige avtaler for at planen skal være gjennomførbar. Eiere av gnr. 42, bnr. 220 og gnr. 42, bnr. 860 har gitt innspill om at de privatrettslige rettighetene ikke er på plass, noe forslagsstiller er uenig i. PBE peker på at konflikter om privatrettslige forhold knyttet til adkomst/renovasjon på annen persons eiendom må løses av forslagsstiller, og er ikke vektlagt i vurderingen av løsningene i planforslaget. Byrådet støtter seg til denne vurderingen, og anmoder om god dialog mellom berørte parter for å avklare de privatrettslige forholdene og sikre nødvendig grunnlag for gjennomføring av planen.

Oppsummering og konklusjon

Byrådet er positive til en fortetting sentralt på Nesttun, med kort avstand til kollektiv og en rekke målpunkter. Byrådet støtter planforslaget og anbefaler dette vedtatt med endringer i plankart og bestemmelser.

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:

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.

Dato: 23. april 2026

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 24.11.2025 med følgende vedlegg:

Plankart datert 04.11.2025

Reguleringsbestemmelser datert 05.11.2025

Planbeskrivelse datert 05.11.2025

Merknadsskjema datert 11.04.2025

Illustrasjonsplan datert 04.11.2025

Formingsveileder datert 05.11.2025

Snitt og oppriss datert 04.11.2025

Fotomontasje, perspektiv og MUA-kvalitet datert 29.09.2025

Videreutviklede tegninger datert 05.10.2025

Sol- og skyggeillustrasjoner del 1 datert 19.12.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner del 2 datert 19.12.2024

ROS-analyse datert 16.12.2024

VAO-rammeplan datert 21.12.2023

Uttale fra VA-etaten til VAO-rammeplan datert 13.02.2020

Oversiktsplan VA datert 21.12.2023

Kulturminnedokumentasjon datert 01.12.2019 med Byantikvarens godkjenning

Stedsanalyse datert 13.08.2019

Landskapsanalyse datert 18.04.2024

Støyrapport datert 20.02.2024

Renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024 med uttalelse fra BIR

Trafikkanalyse datert 16.02.2024

Trafikkanalyse tilleggsnotat datert 10.04.2024
Teknisk notat veg datert 06.05.2024
Lengde- og tverrprofiler datert 12.12.2024
Mobilitetsplan datert 30.04.2024
Sporing brannbil datert 06.11.2025
Naturmangfoldrapport MU2023-N36 (udatert 2023)
Klimagassberegning datert 05.03.2025
Klimanorm datert 25.02.2025
Skredfarevurdering datert 20.02.2024
Flomfarevurdering datert 07.11.2023
Masseberegning datert 01.02.2024
Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan datert 19.02.2024